INMOBILIARIA SIC S.A.

MEMORIA ANUAL

2023

Firmado Digitalmente por:
LUIS JOSE NUÑEZ MELLY
Fecha: 13/03/2024 09:25:51 p.m.

CONTENIDO

SECCIÓN I – DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD 4

SECCIÓN II – NEGOCIO 5

II.1. DATOS GENERALES.....5

II.2. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO..... 6

II.3. ADMINISTRACIÓN..... 7

SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS 10

III.1. ENTORNO ECONÓMICO.....10

III.2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA.....10

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2023..... 11

SECCION IV: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA 12

INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN.....12

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2023 13

ANEXO 2: BUEN GOBIERNO CORPORATIVO 14

ANEXO 3: REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA 15

SEÑORES ACCIONISTAS

En cumplimiento a lo establecido en el Estatuto Social de la Sociedad, nos es grato presentar a ustedes para su consideración y aprobación, la Memoria Anual y los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2023, los cuales han sido auditados por los señores Velásquez, Mazuelos y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.

SECCIÓN I – DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de INMOBILIARIA SIC S.A. durante el año 2023. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.



Luis José Nuñez Melly

Representante Bursátil
Grupo Falabella



Dora Cordova Serpa

Gerente Corporativo de Contabilidad
Grupo Falabella
CPC, MAT. N° 15993

Fecha de elaboración: 13 de marzo de 2024

SECCIÓN II - NEGOCIO

II.1. DATOS GENERALES

Denominación:	INMOBILIARIA SIC S.A.
Dirección:	Av. Paseo de la República 3220, San Isidro. Lima – Perú. Teléfono 01 616 1000. Fax 01 616 1001.
Fecha de Constitución:	25 de octubre de 2019 Inscripción en los Registros Públicos el 30 de octubre de 2019, en la Partida Electrónica No. 14393016 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.
Grupo Económico:	Inmobiliaria SIC S.A. (la "Sociedad") forma parte del Grupo Falabella. Su actividad principal es dedicarse a la actividad inmobiliaria, pudiendo realizar cualquier acto u operación de inversión y/o explotación de bienes inmuebles.
Capital Social y Acciones:	Al 31 de diciembre de 2023, el capital social inscrito de la Compañía está representado por 93,291,575 acciones comunes cuyo valor es de S/ 1.00 soles por acción.

Composición Accionaria

Inmobiliaria SIC es una sociedad anónima, que al 31 de diciembre del 2023 cuenta con 300 accionistas.

- Falabella Perú S.A.A. es titular de 92,128,711 acciones que representan el 98.75% de la participación accionaria en la Sociedad.

La distribución de acciones es la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1%	299	1.25%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	1	98.75%
Total	**300**	**100.00%**

II.2. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Objeto Social:

La Sociedad tiene como objeto principal dedicarse a la actividad inmobiliaria, pudiendo comprar, vender, enajenar bajo cualquier título, arrendar, subarrendar, construir y/o edificar y, en general, realizar cualquier acto u operación de inversión y/o explotación de bienes inmuebles.

Plazo de Duración:

Indefinido.

CIIU:

6810 - Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

i) Descripción:

La Sociedad fue constituida por Escritura Pública del 25 de octubre de 2019, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Julio Antonio del Pozo Valdez y quedó inscrita en la Partida Registral No. 14393016 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, siendo su sede social la ciudad de Lima.

ii) Sector:

La Sociedad se desarrolla en el sector inmobiliario y actualmente es titular de 2 inmuebles, uno ubicado en la ciudad de Lima y el otro ubicado en el departamento de Arequipa.

iii) Ingresos Ingresos por alquileres (en S/ MM)

	2023	2022	Variación (%)
Total Ingresos por alquileres	14.7	13.9	6.1%

iv) Inversión Durante el año 2023 Inmobiliaria SIC realizó una inversión de S/ 220 mil en remodelaciones de edificios.

v) Principales Activos Los activos principales son los inmuebles inscritos en las Partidas Registrales No. 11015392 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa y No. 11965902 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

vi) Número de trabajadores El número de directores de la Sociedad asciende a tres (3). Asimismo, la Sociedad cuenta con cuatro (4) funcionarios principales.

vii) Procesos judiciales La Sociedad no cuenta con procesos judiciales o administrativos a diciembre de 2023, y a la fecha de elaboración del presente documento, inclusive.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2023, la composición del Directorio era la siguiente:

Presidente del Directorio	Juan Fernando Correa Malachowski
Director	Ricardo Hepp de los Ríos
Director	Juan Pablo Montero Schepeler

Juan Fernando Correa Malachowski – Es miembro del Directorio desde noviembre de 2019. Ingeniero industrial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Cuenta con un MS de Purdue University de Estados Unidos de América. Posee una experiencia de más de 25 años en empresas de consumo masivo, telecomunicaciones y supermercados, tanto en Perú como en Argentina. Fue nombrado en el 2014 como Gerente General de Hipermercados Tottus S.A. y a partir del 1 de enero de 2017 asumió el cargo de Gerente General del Grupo Falabella en Perú.

Ricardo Hepp de los Ríos – Es miembro del Directorio desde noviembre de 2019. Es CEO de Falabella Inmobiliario Chile desde el año 2009. Estudió Administración y Negocios en la Universidad Adolfo Ibáñez y tiene un MBA de "IESE Business School" de la Universidad de Navarra. Trabaja en el Grupo Falabella desde 1995, siendo Country Manager en Colombia y Perú.

Juan Pablo Montero Schepeler – Es miembro del Directorio desde noviembre de 2019. Ingeniero civil industrial de la Universidad de Chile. Se desempeñó como Gerente General Corporativo de Falabella Retail S.A., y actualmente es miembro de diversas juntas directivas del Grupo Falabella en Chile, Argentina, Perú y Colombia. Además, es Director de la Cámara Asia Pacífico, Director de la Cámara Peruano Chilena de Comercio y Director de la Cámara Chileno Argentina de Comercio. Actualmente es asesor de la Gerencia General de Falabella SACI.

A la fecha, no existen directores independientes en el directorio de la Sociedad.

b) PLANA GERENCIAL

Al 31 de diciembre del 2023, la Plana Gerencial estaba integrada por:

Gerente General	Alex Zimmerman Franco
Gerente Legal	Luis Antonio Chu Gonzáles
Gerente Contable	Dora Virginia Córdova Serpa
Representante Bursátil	Luis José Nuñez Melly

Alex Zimmermann Franco – Nacido en Perú en 1970, asumió como Gerente General de Falabella Perú el 01 de octubre de 2023. Así mismo, es el Gerente General de Saga Falabella desde el 1 de Setiembre de 2013 y tiene una trayectoria de más de 22 años en la compañía. Cuenta con una Maestría en Advanced Management Program de Harvard Business School Executive Education y es Ingeniero Industrial por la Universidad de Lima.

Luis Antonio Chu Gonzáles – Abogado por la UDEP – Universidad de Piura, con estudios de especialización MBA en Gestión Estratégica Centrum Católica del Perú. Cuenta con amplia experiencia en crear alianzas estratégicas con líderes de organizaciones para alinear y apoyar iniciativas claves de negocio, consolidación de Responsabilidad Social Corporativa de Relaciones Públicas, Asuntos Reguladores de Equipos Legales, desarrollo de talento, aumento satisfacción de clientes internos y transformación de coste judicial. Se incorporó a Grupo Falabella en enero de 2016, como Gerente Corporativo de Asuntos Legales y Gobernanza.

Dora Virginia Córdova Serpa – Contadora Pública Colegiada con más de 25 años de experiencia en empresas de Tiendas por Departamentos, Supermercados, Homecenters y empresas de servicios. Fue nombrada en el año 1996 como Contadora General de Saga Falabella S.A. y en el año 2015 como Contadora Corporativa del Grupo Falabella. Asumió el cargo de Gerente Corporativo de Contabilidad de Falabella Corporativo Perú en el año 2019.

Luis José Nuñez Melly - Asumió como Representante Bursátil el 15 de septiembre del 2023. Asimismo, es Gerente Corporativo de Operaciones Financieras y tiene una trayectoria de más de 3 años en la compañía. Anteriormente ha ocupado altos puestos gerenciales en empresas como Credicorp Capital, Citigroup y Banco de Crédito del Perú, acumulando más de 15 años de experiencia en banca de inversión, M&A y finanzas corporativas. Cuenta con un MBA en London Business School y es Economista por la Universidad del Pacífico.

SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS

III.1. ENTORNO ECONÓMICO

A diciembre 2023, el Producto Bruto Interno (PBI) registró una caída de 0.6% en los últimos doce meses, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2023 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a nivel nacional de los últimos doce meses incrementó en 3.4%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.713 al cierre de diciembre 2023.

III.2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

Estado de Resultados:

Al 31 de diciembre 2023, los Ingresos por Alquileres ascendieron a S/ 14.7 millones (“MM”), lo que significa un incremento de 6.1%, comparándolo contra diciembre 2022 (S/ 13.9MM).

La Ganancia Bruta al 31 de diciembre de 2023 ascendió a S/ 11.7MM, lo que representa un aumento de 11.5%, con respecto al año anterior. El margen bruto obtenido durante el año 2023 fue de 79.6%.

La Ganancia Neta al 31 de diciembre de 2023 ascendió a S/ 29.3MM, con un margen neto de 199.0%, lo que significa un incremento del margen neto con respecto al año anterior (S/ 0.9MM de utilidad neta con un margen neto de 6.9%).

Balance General:

A diciembre de 2023, los activos totales se incrementaron en S/ 41.5MM, en comparación con el cierre del 2022, pasando de S/ 238.0MM, en diciembre de 2022, a S/ 279.5MM en diciembre de 2023. Este incremento se explica principalmente por: i) un incremento en propiedades de inversión por S/ 36.3MM, pasando de S/ 227.2MM a S/ 263.5MM, y ii) un incremento en el efectivo y equivalentes de efectivo por S/ 6.1MM, pasando de S/ 7.0MM, en diciembre de 2022, a S/ 13.1MM en diciembre de 2023.

Por otro lado, a diciembre de 2023, los pasivos totales aumentaron S/ 12.2MM en comparación con el cierre del año 2022, pasando de S/ 143.7MM, en diciembre 2022, a S/ 155.9MM en diciembre 2023. Este incremento se explica principalmente por: i) un incremento en el pasivo diferido por impuesto a las ganancias por S/ 16.0MM, pasando de S/ 17.9MM, en diciembre de 2022, a S/ 34.0MM en diciembre 2023. Esto se vio parcialmente contrarrestado por: ii) una disminución en el total de Pasivos de Contrato (corrientes y no corrientes) por S/ 3.8MM, pasando de S/ 122.7MM, en diciembre de 2022, a S/ 118.9MM en diciembre de 2023.

El patrimonio se incrementó en S/ 29.3MM en comparación con el cierre del año 2022, pasando de S/ 94.3MM, en diciembre 2022, a S/ 123.6MM en diciembre 2023. Este aumento se explica principalmente por el incremento de resultados acumulados por S/ 28.9MM.

Liquidez y Solvencia:

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de caja ascendió a S/ 13.1MM y se mantiene principalmente en: i) depósitos a plazo (S/ 12.9MM), ii) cuentas corrientes de la compañía (S/ 167.0 miles “M”), y iii) saldo de caja en efectivo (S/ 2.0M). Comparando contra el cierre del 2022, el saldo de caja aumentó en S/ 6.1MM. Por otro lado, al cuarto trimestre del 2023, el negocio no presentó pasivos financieros.

Adicionalmente, al cierre de diciembre 2023, el nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo / Patrimonio) ascendió a 1.26x, frente al 1.52x reportado en diciembre 2022.

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2023

Se adjunta como anexo, copia de nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (reexpresado).

La Sociedad ha sido auditada por la firma de auditoria Velásquez, Mazuelos y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.

SECCION IV: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA

INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN DE INMOBILIARIA SIC S.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2023				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP741731009	ISICC1	2023-01	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-02	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-03	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-04	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-05	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-06	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-07	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-08	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-09	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-10	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-11	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2023-12	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2023

Estados Financieros Auditados 2023.

ANEXO 2: BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

Información sobre el cumplimiento de los principios de buen gobierno para las sociedades peruanas.

ANEXO 3: REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA

Información sobre el cumplimiento de sostenibilidad corporativa.