INMOBILIARIA SIC S.A.

MEMORIA ANUAL

2024

Firmado Digitalmente por:
LUIS JOSE NUÑEZ MELLY
Fecha: 13/03/2025 07:11:45 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 2024..... 11

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

INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN.....12

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024 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 2024, los cuales han sido auditados por los señores Velásquez, Loli 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 2024. 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 2025

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 2024, 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 2024 cuenta con 300 accionistas.

- Inverperu Inmobiliaria 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%**

Cabe precisar que con fecha 23 de mayo de 2024 se comunicó al mercado vía hecho de importancia, que el directorio de Falabella Perú S.A.A. había aprobado el proyecto de escisión parcial sometiéndolo a aprobación de la Junta General de Accionistas.

Con fecha 20 de junio de 2024 se comunicó al mercado vía hecho de importancia, la aprobación del proyecto de escisión parcial de Falabella Perú S.A.A. por la Junta General de Accionistas.

Con fecha 14 de octubre de 2024 se comunicó al mercado vía hecho de importancia, la inscripción en registros públicos de la escisión parcial de Falabella Perú S.A.A. Asimismo, se mencionó que la escisión de Inmobiliaria SIC S.A. (en adelante, ISIC) del bloque patrimonial de Falabella Perú S.A.A. se haría efectiva el 31 de octubre del 2024 para ser aportado a favor de Inverperu Inmobiliaria S.A.A. (nueva matriz de ISIC).

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 ordinarios (en S/ MM)

	2024	2023	Variación (%)
Total Ingresos Ordinarios	16.8	14.7	14.1%

iv) Inversión Durante el año 2024 Inmobiliaria SIC realizó una inversión de S/ 932 mil en adquisiciones de activos para sus locales (S/ 220 mil al 31 de diciembre 2023).

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 2024, y a la fecha de elaboración del presente documento, inclusive.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2024, la composición del Directorio era la siguiente:

Presidente del Directorio	Alex Zimmermann Franco

Director	Ricardo Hepp de los Ríos
Director	Juan Xavier Roca Mendenhall

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.

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 Xavier Roca Mendenhall – Economista egresado de Amherst College, MBA Harvard. Cuenta con una larga trayectoria dentro de Falabella Perú, ha sido parte del grupo desde hace más de 34 años, desde que empezó con la tienda Sears en el país. Se desempeñó como Gerente General de Falabella Perú S.A.A desde el 2013 hasta el 2016. Es miembro del directorio desde febrero de 1995. Asimismo, fue presidente del directorio desde 1995 hasta el 2016.

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

b) PLANA GERENCIAL

Al 31 de diciembre del 2024, 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 2024, el Producto Bruto Interno (PBI) registró un crecimiento de 3.3% en los últimos doce meses, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a nivel nacional de los últimos doce meses incrementó en 1.9%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.77 al cierre de diciembre 2024.

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 2024, los Ingresos Ordinarios ascendieron a S/ 16.8 millones (“MM”), lo que significa un incremento de 14.1%, comparándolo contra diciembre 2023 (S/ 14.7MM).

La Ganancia Bruta al 31 de diciembre de 2024 ascendió a S/ 14.0MM, lo que representa un aumento de 19.1%, con respecto al año anterior (S/ 11.7MM). El margen bruto obtenido durante el año 2024 fue de 83.1%.

La Ganancia Neta al 31 de diciembre de 2024 ascendió a S/ 23.6MM, con un margen neto de 140.2%, lo que significa una disminución de 19.6% en términos de monto con respecto al año anterior (S/ 29.3MM de utilidad neta con un margen neto de 199.0%).

Balance General:

A diciembre de 2024, los activos totales incrementaron en S/ 26.5MM, en comparación con el cierre del 2023, pasando de S/ 279.5MM en diciembre de 2023, a S/ 306.0MM en diciembre 2024. Este incremento se explica principalmente por: i) un aumento en las propiedades de inversión neto por S/ 19.3MM, pasando de S/ 263.5MM en diciembre 2023, a S/ 282.8MM en diciembre 2024 y ii) un aumento en la cuenta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo por S/ 5.9MM.

Asimismo, a diciembre 2024, los pasivos totales aumentaron S/ 2.9MM en comparación con el cierre del 2023, pasando de S/ 155.9MM en diciembre 2023, a S/ 158.8MM en diciembre 2024. Este aumento se explica principalmente por: i) el incremento en los Pasivos Diferidos por Impuesto a las Ganancias por S/ 6.1MM, pasando de S/ 34.0MM en diciembre 2023, a S/ 40.1MM en diciembre 2024.

Este aumento se vio parcialmente contrarrestado por: ii) la disminución del Pasivo de Contrato por S/ 3.7MM, pasando de S/ 118.9MM en diciembre en 2023, a S/ 115.2MM en diciembre 2024.

El patrimonio se incrementó en S/ 23.6MM en comparación con el cierre del año 2023, pasando de S/ 123.6MM, en diciembre 2023, a S/ 147.2MM en diciembre 2024. Este incremento se explica principalmente por la utilidad del periodo.

Liquidez y Solvencia:

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de caja ascendió a S/ 19.0MM y se mantiene principalmente en depósitos a plazo (S/ 19.0MM).

Comparando contra el cierre del 2023, el saldo de caja aumentó en S/ 5.9MM. Por otro lado, al cuarto trimestre del 2024, el negocio no presentó pasivos financieros.

Adicionalmente, al cierre de diciembre 2024, el nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo / Patrimonio) ascendió a 1.08x, frente al 1.26x reportado en diciembre 2023.

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2024

Se adjunta como anexo, copia de nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

La Sociedad ha sido auditada por la firma de auditoria Velásquez, Loli 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 2024				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP741731009	ISICC1	2024-01	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-02	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-03	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-04	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-05	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-06	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-07	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-08	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-09	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-10	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-11	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741731009	ISICC1	2024-12	-.-	-.-	-.-	-.-	1.16

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024

Estados Financieros Auditados 2024.

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.