INMOBILIARIA SIC S.A.

MEMORIA ANUAL

2025

Firmado Digitalmente por:
DIEGO MARTIN ARTURO GAMERO PARRA
Fecha: 27/02/2026 08:33:58 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 2025..... 11

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

INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN.....12

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2025 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 2025, 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 2025. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.



Diego Martín Arturo Gamero Parra

Representante Bursátil
Grupo Falabella



Dora Cordova Serpa

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

Fecha de elaboración: 27 de febrero de 2026

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 2025, 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 2025 cuenta con 301 accionistas.

- Inverperú 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%	300	1.25%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	1	98.75%
Total	**301**	**100.00%**

Cabe precisar que con fecha 23 de mayo de 2024 se comunicó al mercado vía hecho de importancia, que el directorio de Activo Inmobiliario Peruano S.A.A. (antes 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 Activo Inmobiliario Peruano S.A.A. (antes 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 Activo Inmobiliario Peruano S.A.A. (antes Falabella Perú S.A.A.). Asimismo, se mencionó que la escisión de Inmobiliaria SIC S.A. (en adelante, ISIC) del bloque patrimonial de Activo Inmobiliario Peruano S.A.A. (antes Falabella Perú S.A.A.) se haría efectiva el 31 de octubre del 2024 para ser aportado a favor de Inverperú 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)

	2025	2024	Variación (%)
Total Ingresos Ordinarios	14.2	16.8	-15.3%

iv) Inversión Durante el año 2025 Inmobiliaria SIC realizó una inversión de S/ 1,058 miles en adquisiciones de activos para sus locales (S/ 932 miles al 31 de diciembre 2024).

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 2025, y a la fecha de elaboración del presente documento, inclusive.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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	Diego Martín Arturo Gamero Parra

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.

Diego Martín Arturo Gamero Parra – Representante Bursátil de Inmobiliaria SIC S.A. desde septiembre de 2023 y Subgerente Corporativo de Operaciones Financieras, con más de cinco años de trayectoria en la organización. Previamente ha ocupado posiciones clave en Alicorp S.A.A., APM Terminals (Grupo A.P. Møller-Maersk) y Banco Interbank, acumulando más de 12 años de experiencia en Finanzas Corporativas, Estrategia Financiera y Relación con Inversionistas. Cuenta con un MBA por Pacífico Business School y ESADE Business School. Es Economista por la Universidad ESAN.

SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS

III.1. ENTORNO ECONÓMICO

A diciembre 2025, el Producto Bruto Interno (PBI) registró un alza de 3.44% en los últimos doce meses, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2025, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a nivel nacional de los últimos doce meses incrementó en 1.30%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.368 al cierre de diciembre 2025.

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 2025, los Ingresos Ordinarios ascendieron a S/ 14.2 millones (“MM”), lo que significa una disminución de 15.3%, comparándolo contra diciembre 2024 (S/ 16.8MM).

La Ganancia Bruta al 31 de diciembre de 2025 ascendió a S/ 11.4MM, lo que representa una disminución de 18.1%, con respecto al año anterior (S/ 14.0MM). El margen bruto obtenido durante el año 2025 fue de 80.4%.

La Ganancia Neta al 31 de diciembre de 2025 ascendió a S/ 36.0MM, con un margen neto de 252.6%, lo que significa un incremento de 52.5% en términos de monto con respecto al año anterior (S/ 23.6MM de utilidad neta con un margen neto de 140.2%).

Balance General:

A diciembre de 2025, los activos totales se incrementaron en S/ 46.3MM, en comparación con el cierre del 2024, pasando de S/ 306.0MM, en diciembre de 2024, a S/ 352.4MM en diciembre de 2025. Este incremento se explica principalmente por: i) un incremento en propiedades de inversión, neto en S/ 39.9MM, pasando de S/ 282.8MM en diciembre de 2024, a S/ 322.7MM en diciembre de 2025 (como consecuencia de la revalorización de activos inmobiliarios registrados a su valor razonable); ii) un incremento en efectivo y equivalentes de efectivo de S/ 7.1MM, pasando de S/ 19.0MM en diciembre de 2024, a S/ 26.1MM en diciembre de 2025.

Por otro lado, a diciembre 2025, los pasivos totales aumentaron en S/ 10.4MM en comparación con el cierre del año 2024, pasando de S/ 158.8MM, en diciembre 2024, a S/ 169.2MM en diciembre 2025. Este aumento se explica principalmente por: i) mayores pasivos diferidos por impuesto a las ganancias (no corriente) por S/ 12.3MM, pasando de S/ 40.1MM en diciembre 2024, a S/ 52.4MM en diciembre 2025. Esto se vio parcialmente contrarrestado por: ii) menores ingresos diferidos (no corriente) por S/ 2.3MM, pasando de S/ 112.4MM en diciembre 2024, a S/ 110.1MM en diciembre 2025.

El patrimonio se incrementó en S/ 36.0MM en comparación con el cierre del año 2024, pasando de S/ 147.2MM, en diciembre 2024, a S/ 183.2MM en diciembre 2025. Este aumento se explica principalmente por: i) un incremento en los resultados acumulados de S/ 33.6MM y ii) un incremento en la reserva legal del negocio de S/ 2.4MM.

Liquidez y Solvencia:

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de caja ascendió a S/ 26.1MM y se mantiene principalmente en depósitos a plazo. Comparando contra el cierre del 2024, el saldo de caja aumentó en S/ 7.1MM. Por otro lado, al cuarto trimestre del 2025, el negocio no presentó pasivos financieros.

Adicionalmente, al cierre de diciembre 2025, el nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo / Patrimonio) ascendió a 0.92x, frente al 1.08x reportado en diciembre 2024.

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 2025 y 2024.

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

No se registró negociación en Rueda de Bolsa durante el 2025.

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2025

Estados Financieros Auditados 2025.

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.