

INMOBILIARIA SIC S.A.

MEMORIA ANUAL

2022

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 2022.....	11
SECCION IV: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA	12
INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN.....	12
ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2022	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 2022, los cuales han sido auditados por los señores Tanaka y Valdivia Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada (antes Paredes, Burga y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada), firma miembro de EY.

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 2022. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.



Oscar Eduardo Lauz Del Rosario

Gerente Corporativo de Finanzas
Grupo Falabella



Dora Cordova Serpa

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

Fecha de elaboración: Marzo de 2023

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 2022, 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 2022 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.

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 es titular de 2 inmuebles, uno ubicado en la ciudad de Lima y el otro ubicado en el departamento de Arequipa.

iii) Ingresos Ingresos (en S/ MM)

	2022	2021	Variación (%)
Total Ingresos	19.1	18.0	6.0%

iv) Inversión Durante el año 2022 Inmobiliaria SIC realizó una inversión de S/ 726 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 2022, y a la fecha de elaboración del presente documento, inclusive.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2022 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 2022 la Plana Gerencial estaba integrada por:

Gerente General	Juan Fernando Correa Malachowski
Gerente Legal	Luis Antonio Chu Gonzáles
Gerente Contable	Dora Virginia Córdova Serpa
Representante Bursátil	Oscar Eduardo Lauz del Rosario

Juan Fernando Correa Malachowski – 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.

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.

Oscar Eduardo Lauz del Rosario, posee una experiencia de más de 10 años en Finanzas Corporativas desempeñando distintos roles dentro de bancos de inversión. Economista de la Universidad del Pacífico, con un MBA de la escuela de negocios Wharton de la Universidad de Pensilvania. Se incorporó a Falabella Perú en marzo del 2018, como Gerente Estructuraciones del

Grupo Falabella. Desde el 06 de febrero de 2020, asumió el cargo Gerente Corporativo de Finanzas del Grupo Falabella.

SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS

III.1. ENTORNO ECONÓMICO

A diciembre 2022, el Producto Bruto Interno (PBI) registró un crecimiento de 2.7% en los últimos doce meses, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2022 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a nivel nacional de los últimos doce meses incrementó en 8.6%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.820 al cierre de diciembre 2022.

III.2. COVID-19

Mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional en el Perú por un plazo de quince (15) días calendario a consecuencia del brote del COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud al haberse extendido en más de cien países del mundo de manera simultánea. Posterior a dicha fecha, el Poder Ejecutivo oficializó diversas prórrogas para la ampliación del plazo del Estado de Emergencia.

El 27 de octubre de 2022 mediante Decreto Supremo N°130 -2022 PCM, el Poder Ejecutivo oficializó el levantamiento del Estado de Emergencia por COVID-19 y todas las restricciones impuestas desde el 15 de marzo de 2020 a nivel nacional.

La Gerencia continuará evaluando e implementado las medidas necesarias para mitigar los impactos originados tanto por el COVID-19 y sus implicancias en la situación patrimonial y financiera de la Compañía; así como sobre los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

III.3. 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 2022, los Ingresos por Alquileres ascendieron a S/ 19.1 millones (“MM”), lo que significa un incremento de 6.0%, comparándolo contra diciembre 2021 (S/ 18.0MM).

La Ganancia Bruta al 31 de diciembre de 2022 ascendió a S/ 6.2MM, lo que representa un aumento de 1.0%, con respecto al año anterior. El margen bruto obtenido durante el año 2022 fue de 32.4%.

La Ganancia Neta al 31 de diciembre de 2022 ascendió a S/ 4.1MM, con un margen neto de 21.4%, lo que significa una disminución del margen neto con respecto al año anterior (S/ 4.1MM de utilidad neta con un margen neto de 23.0%).

Balance General:

A diciembre de 2022, los Activos Totales disminuyeron S/ 2.1MM, en comparación con el cierre del 2021.

Por otro lado, a diciembre de 2022, los Pasivos Totales disminuyeron S/ 6.2MM en comparación con el cierre del año 2021.

El Patrimonio aumentó S/ 4.1MM, pasando de S/ 99.3MM, al cierre del 2021, a S/ 103.4MM en diciembre 2022. Este aumento se explica principalmente por la utilidad neta del periodo.

Liquidez y Solvencia:

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de caja ascendió a S/ 7.0MM y se mantiene principalmente en i) depósitos a plazo (S/ 6.3MM), ii) cuentas corrientes de la compañía (S/ 716.0 miles ["M"]), y iii) saldo de caja en efectivo (S/ 2.0M). Comparando contra el cierre del 2021, el saldo de caja se incrementó en S/ 1.8MM. Este aumento se debe a los mayores ingresos operativos del negocio.

Por otro lado, al cuarto trimestre del 2022, el negocio no presentó Pasivos Financieros. En esta línea, los principales movimientos en la porción corriente y no corriente realizados durante el año fueron los siguientes:

- En abril 2021, se recibió un nuevo préstamo de Inverfal Perú S.A.A por un total de S/ 1.0MM a una TEA de 0.47%, y fue cancelado en el mes de abril 2022.
- En octubre 2021, se renovó un préstamo de S/ 3.3MM con Inverfal Perú S.A.A a una TEA de 2.13% y fue cancelado en el mes de setiembre 2022.

En Millones de Soles (S/)	Dic-22	Dic-21
Pasivos Financieros Corrientes	-	4.3
Pasivos Financieros No Corrientes	-	-
Total Pasivos Financieros	-	4.3
(-) Caja y Equivalentes	7.0	5.2
Total Pasivos Financieros Netos	7.0	0.9

Adicionalmente, al cierre de diciembre 2022, el nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo / Patrimonio) fue 1.43x en comparación a 1.55x en diciembre 2021.

III.4. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2022

Se adjunta como anexo, copia de nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La Sociedad ha sido auditada por la firma de auditoría Tanaka y Valdivia Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada (antes Paredes, Burga y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada), firma miembro de EY desde el 1º de Julio de 2002.

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 2022				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP741731009	ISICC1	2022-01	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-02	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-03	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-04	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-05	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-06	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-07	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-08	--	--	--	--	2.78
PEP741731009	ISICC1	2022-09	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-10	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-11	--	--	--	--	--
PEP741731009	ISICC1	2022-12	--	--	--	--	--

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2022

Estados Financieros Auditados 2022.

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.