

INMOBILIARIA SIC S.A.

MEMORIA ANUAL

2019

CONTENIDO

SECCIÓN I – DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

SECCIÓN II – NEGOCIO

II.1 DATOS GENERALES

II.2 DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

II.3 ADMINISTRACIÓN

II.4 OTROS HECHOS RELEVANTES

SECCIÓN III – ESTADOS FINANCIEROS

III.1 ENTORNO ECONÓMICO

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

III.3 INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2019

ANEXO 2: BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

ANEXO 3: REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA

SEÑORES ACCIONISTAS

En cumplimiento de 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 2019, los cuales han sido auditados por los señores 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 2019, esto es, desde la fecha de su constitución el día 25 de octubre de 2019 y hasta el día 31 de diciembre de 2019. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete a la sociedad, el firmante se hace responsable por su contenido, conforme a los dispositivos legales aplicables.

Óscar Lauz Del Rosario
Gerente Corporativo de Finanzas
Grupo Falabella

Dora Córdova Serpa
Gerente Corporativo de
Contabilidad
Grupo Falabella
CPC, MAT. No. 15993

Fecha de elaboración, 29 de octubre de 2020

II.1 DATOS GENERALES

- Denominación : INMOBILIARIA SIC S.A.
- Dirección : Av. Paseo de la República No. 3220, San Isidro. Lima – Perú
Teléfono 616-1000
Fax 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 en -y explotación de- bienes inmuebles.
- Capital Social y acciones : Al 31 de diciembre de 2019, el capital social inscrito de la Sociedad ascendía a la suma de S/1,000.00 (Mil y 00/100 Soles), representado por 1,000 acciones comunes de valor nominal S/1.00 (Uno con 00/100 Soles) cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.
- Con fecha 5 de junio de 2020 se inscribió en la Partida Registral de la Sociedad el aumento de capital acordado mediante junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de noviembre de 2019, como consecuencia de la escisión parcial mediante la cual Saga Falabella S.A. transfirió en favor de la Sociedad un bloque patrimonial (la “Escisión Parcial”) y que entró en vigencia el 29 de noviembre de 2019.
- De esta manera, a la fecha de elaboración del presente documento, el capital social inscrito de la Sociedad asciende a la suma de S/93’291,575.00 (Noventa y tres millones doscientos noventa y un mil quinientos setenta y cinco y 00/100 Soles), representado por 93’291,575 acciones comunes con derecho a voto de un valor nominal de S/1.00 (Uno y 00/100 Soles) cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.
- Composición accionaria : Al 28 de noviembre de 2019, la Sociedad contaba con la siguiente composición accionaria:
- Juan Fernando Correa Malachowski, de nacionalidad peruana, titular de 500 acciones comunes, que representaban el 50% del capital social.

- Pablo Alfredo Aguirre Rigo-Righi, de nacionalidad chilena, titular de 500 acciones comunes, que representaban el 50% del capital social.

Como consecuencia de la Escisión Parcial, y en cumplimiento de los requisitos contemplados en el proyecto de la Escisión Parcial, con fecha 10 de septiembre de 2020, la Sociedad emitió certificados definitivos de las acciones representativas de su capital social en favor de los accionistas de Saga Falabella S.A. Por tanto, la composición accionaria de la Sociedad a la fecha de elaboración del presente documento es la siguiente:

- Falabella Perú S.A.A.: titular de acciones que representan el 98.39% de la participación accionaria en la Sociedad.
- 306 accionistas minoritarios, que representan entre ellos el 1.61% de la participación accionaria en la Sociedad.

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 en -y explotación de bienes inmuebles.

Plazo de duración : Indefinido.

a) Evolución

(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 : Al cierre del ejercicio 2019, en virtud de la Escisión Parcial, la Sociedad es titular de dos inmuebles, uno ubicado en la ciudad de Lima y el otro ubicado en el departamento de Arequipa.

(iii) Ingresos : Ingresos (en miles de Soles)

	2019
Total Ingresos	1,990

(iv) Inversión : Durante el 2019, Inmobiliaria SIC no realizó inversiones.

- (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 2019, y a la fecha de elaboración del presente documento, inclusive.

II.3 ADMINISTRACIÓN

a) Directorio

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

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.

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.

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

b) Plana Gerencial

Al 31 de diciembre de 2019, la Plana Gerencial estaba integrada por:

Gerente General	Juan Fernando Correa Malachowski
Gerente Legal	Luis Antonio Chu Gonzáles
Gerente Contable	Dora Virginia Córdova Serpa

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.

Posteriormente, con fecha 06 de febrero de 2020, se incorporó a la Sociedad el señor **Oscar Eduardo Lauz del Rosario**, en calidad de Gerente Financiero, quien posee una experiencia de más de 10 años en Finanzas Corporativas desempeñando distintos roles dentro de bancos de inversión. Es economista de la Universidad del Pacífico, con un MBA de la escuela de negocios Wharton de la Universidad de Pensilvania.

II.4 OTROS HECHOS RELEVANTES

No existen otros hechos relevantes entre el 25 de octubre al 31 de diciembre de 2019.

Entre el 01 de enero de 2020 y a la fecha de elaboración del presente documento, los únicos hechos relevantes son:

- a) Con fecha 5 de junio de 2020 se inscribió en la Partida Registral de la Sociedad y de Saga Falabella la Escisión Parcial y los demás acuerdos inscribibles adoptados por la junta general de accionistas de la Sociedad de fecha 28 de noviembre de 2019.

Dicha inscripción registral, y demás información relevante fue informada y entregada a la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") por parte de Saga Falabella mediante hecho de importancia de fecha 24 de junio de 2020.

- b) Con fecha 16 de julio de 2020 se emitió la Resolución de Intendencia General SMV No. 035-2020-SMV/11.1 en virtud de la cual se dispuso la inscripción de las acciones comunes representativas de capital social de la Sociedad en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV.
- c) Posteriormente, con fecha 18 de agosto de 2020 se suscribió con la Bolsa de Valores de Lima el Contrato de Servicios con Emisores y el 24 de agosto de 2020 se listaron las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores de la Bolsa de Valores de Lima.
- d) En razón de lo señalado en los literales a) al c) anteriores, se cumplieron las condiciones establecidas en el numeral 8.3. del proyecto de la Escisión Parcial para establecer la fecha de registro y entrega de los certificados definitivos de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. En tal sentido, con fecha 10 de septiembre se llevó a cabo la referida entrega de los certificados definitivos a los accionistas de la Sociedad.

SECCIÓN III – ESTADOS FINANCIEROS

III.1 ENTORNO ECONÓMICO

El crecimiento del Producto Bruto Interno fue de 1.8% en el cuarto trimestre del 2019, según información del Instituto de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre de 2019, la inflación de los últimos doce meses ascendió a 1.88%.

En opinión de la gerencia, no se dieron cambios en el entorno económico al que pertenece la Sociedad que hayan modificado o afectado significativamente la actividad de ésta.

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

La Sociedad inició sus operaciones el 25 de octubre de 2019, con el otorgamiento de la Escritura Pública de constitución. Posteriormente, a partir de la entrada en vigencia de la Escisión Parcial, la Sociedad adquirió la titularidad de dos inmuebles que, de manera previa a la Escisión Parcial, eran de propiedad de Saga Falabella S.A.

En tal sentido, no es posible efectuar una evaluación acerca del desempeño de la Sociedad durante el ejercicio 2019, dado el corto periodo de tiempo en el que desarrolló actividades durante el ejercicio bajo análisis.

III.3 INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Se adjunta como anexo, copia de los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por el periodo comprendido entre el 24 de octubre y el 31 de diciembre de 2019.

La Sociedad ha sido auditada por la firma de auditoría Paredes, Burga y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY.

Estados Financieros Auditados 2019

ANEXO II – BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

Información sobre el cumplimiento de los principios de buen gobierno para las sociedades peruanas. Se deja expresa constancia que mediante sesión de directorio de la Sociedad de fecha 31 de enero de 2020, se aprobó la información sobre el cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo, los mismos que han sido presentados ante la Superintendencia del Mercado de Valores con ocasión de la solicitud de inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad ante el Registro Público del Mercado de Valores y del Registro de Valores de la Bolsa de Valores de Lima. En ese sentido, se presentará dicho documento para ratificación de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas no presencial de la Sociedad.

ANEXO III – REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA

Información sobre el cumplimiento de sostenibilidad corporativa.