

INMOBILIARIA IDE S.A.

MEMORIA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inmobiliaria IDE S.A. durante el año 2017. Sin perjuicio de la responsabilidad que le compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, marzo de 2018.

Juan Ernesto Berrios Pardo

Declaración del Directorio

Señores accionistas:

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 26° y por el inciso k) del artículo 43° del Estatuto, el Directorio somete a vuestra consideración la Memoria Anual, el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2017, Estado de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2017, todos los cuales han sido certificados por los Contadores Públicos Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhouse Coopers, nuestros auditores independientes.

Esta Memoria ha sido preparada y presentada de conformidad con el artículo 222 de la Ley General de Sociedades; el Reglamento para la Preparación y Presentación de Memorias Anuales aprobado mediante la Resolución Conasev 141-98-EF/94.10, modificada por la Resolución Conasev 119-99-EF/94.10, 094-002-EF/94.10 y 117-2004-EF/94.10 y de acuerdo con el Manual para la Preparación de Memorias Anuales y Normas Comunes para la Determinación del Contenido de los Documentos Informativos aprobados mediante Resolución Gerencia General No. 211-98-EFE/94.11 modificadas por Resolución Gerencia General No. 040-99-EF/94.11, Resolución Gerencia General No. 147-99-EF/94.11, Resolución Gerencia General No. 096-2003-EF/94.11 y Resolución Gerencia General No. 140-2005-EF/94.11

A este respecto precisamos que la información referente a:

- Datos generales de la sociedad
- Descripción de operaciones y desarrollo
- Procesos judiciales, administrativos, laborales y arbitrales no rutinarios
- Directores y plana gerencial
- Cambios en los responsables de la elaboración y revisión de la información financiera
- Cotización mensual de los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores
- Información sobre el cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo
- Estados Financieros

Son materia de los Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

Gerencia General

El señor Marcial Zumarán Hurtado estuvo desempeñándose en el cargo de Gerente General de la sociedad hasta el 22 de diciembre de 2016 y fue reemplazado por el señor Juan Ernesto Berrios Pardo.

Directorio

El nuevo directorio designado a partir del 22 de diciembre de 2016, está conformado por los siguientes miembros: Rafael Esteban Alvarez Escobar, Juan Ernesto Berrios Pardo, Maria Julia Sáenz Rabanal, Carlos Andrés Carrillo Ríos.

Junta General de Accionistas

La Junta Obligatoria Anual de Accionistas fue celebrada el día 03 de marzo de 2017.

En el periodo materia del presente reporte, no se han producido cambios al Estatuto de la Sociedad.

Impuestos

Durante el ejercicio 2017 la empresa ha pagado las siguientes cantidades por:

• <i>Impuesto General a las Ventas</i>	<i>Miles S/. 232.0</i>
• <i>Impuesto a la Renta de Tercera Categoría</i>	<i>190.7</i>
• <i>Impuesto Temporal a los Activos Netos</i>	<i>58.0</i>
• <i>Impuestos Diversos (Predial y arbitrios)</i>	<i><u>166.2</u></i>
• <i>Total</i>	<i>646.9</i>

Liquidez

Al cierre del ejercicio 2017, el indicador de liquidez corriente fue de 2.7, el año anterior fue 7.5 *La variación se explica principalmente por el incremento del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2017.*

La posición de caja bancos cerró el año con S/. 2,094 miles de soles el 100% estaban en moneda local en instituciones de primer nivel debidamente calificadas. Esta posición permitió a la sociedad atender sus obligaciones de manera oportuna.

Los ingresos por los alquileres de Inmuebles se facturan en dólares, pero es cancelado en moneda local al tipo de cambio del día.

La liquidez de la empresa podría tener un efecto positivo ante:

- El crecimiento de los ingresos por alquiler como consecuencia de una revalorización de las propiedades de la compañía.

Los siguientes eventos podrían disminuir la liquidez de la empresa:

- Recrudescimiento de la crisis internacional lo cual impactaría en la economía local.
- Desvalorización de las propiedades de la compañía con la consiguiente reducción de los ingresos por alquiler.

Financiamiento

La empresa no tiene financiamientos.

Inversiones

La empresa no tiene inversiones en acciones.

Resultados Económicos

Ingresos

La Compañía en el año 2017 ha generado ingresos por concepto de alquiler producto de las inversiones inmobiliarias por S/. 1,544 mil.

Gastos Operacionales

Los gastos de administración de la compañía comprende la depreciación de inversiones inmobiliarias S/ 140 mil, impuestos municipales S/ 169 mil, honorarios y otros servicios de terceros S/ 141 mil, servicio de vigilancia S/ 139 mil, gastos notariales y legales S/ 31 mil, alquileres S/ 4 mil y otros gastos S/ 10 mil

Otros Ingresos Financieros

Producto de un contrato de mutuo por un préstamo de S/ 1,100 mil con Unión de Cervecerías Peruana Backus y Johnson S.A.A., se ha generado un ingreso por intereses de S/ 59 mil, y una pérdida por diferencia de cambio S/ 4 mil.

Resultado Antes de Impuesto a la Renta

La Compañía obtuvo como resultado antes del Impuesto a la Renta para el año 2017 una utilidad de S/ 965 mil.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la Ganancia corriente y diferido para el año 2017 fue de S/ 286 mil

Resultado Neto

El resultado neto del ejercicio 2017 fue una utilidad de S/ 679 mil.

Conclusiones

Al finalizar el ejercicio 2017, los ingresos de la Compañía fueron de S/ 1,544 mil, una vez deducidos los gastos administrativos, otras provisiones y gastos, así como el impuesto a la renta diferido y sumados los ingresos financieros por un total de S/. 865 mil, se obtiene como resultado una utilidad neta de S/. 679 mil.

Principales Activos

Los principales activos de Inmobiliaria IDE S.A. son sus Inversiones Inmobiliarias que están compuestas por terrenos y edificios.

Objetivos para el ejercicio 2017

En el ejercicio 2017, la Sociedad continuará buscando la generación de valor para sus accionistas y la comunidad.

Asimismo, se seguirá mejorando la competitividad y se mantendrá una gestión financiera disciplinada que contribuya a la realización de nuestros objetivos

ANEXO 1**DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD****A. Denominación**

INMOBILIARIA IDE S.A.

B. Dirección, No. de Teléfono y Fax

Domicilio : Av. Nicolás Ayllón N° 3986, Ate, Lima
Teléfono : (01) 311-3000
Fax : (01) 311-3059

C. Constitución e Inscripción en los Registros Públicos

Fue constituida mediante Escritura Pública extendida ante Notario Público de Lima, Sergio Armando Berrospi Polo, el 30 de Marzo de 2011.

La sociedad se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 12649888 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Con fecha 14 de Julio de 2011, Industrias del Envase S.A. e Inmobiliaria IDE S.A. aprobaron en sus respectivos Directorios y Juntas de Accionistas, la Escisión mediante la segregación de un Bloque Patrimonial constituido por Inmuebles y Caja de Industrias del Envase a Inmobiliaria IDE S.A. este acto quedó debidamente registrado en las Partidas de las sociedades intervinientes Industrias del Envase S.A. No. 70004181 del Registro de Personas Jurídicas de Callao e Inmobiliaria IDE S.A. No 12649888 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

D. Grupo Económico

La sociedad forma parte del grupo económico ABINBEV, cuya actividad principal es la fabricación de cerveza.

Denominación y objeto social de las principales entidades

Razón social	Objeto
ABInBev SA/NV	Corporación Financiera y Holding
ABInBev Southern Investments Limited	Inversionista
Bavaria S.A.	Elaboración, embotellado y comercialización de cerveza y bebidas gaseosas
Racetrack Perú S.R.L.	Holding
Cervecería San Juan S.A.	Producción y comercialización de cerveza, bebidas, aguas y jugos
Transportes 77 S.A.	Servicios de transporte y mantenimiento de vehículos
Naviera Oriente S.A.C.	Transporte fluvial y terrestre
Inmobiliaria IDE S.A.	Proyectos y negocios inmobiliarios
Club Sporting Cristal S.A.	Actividades deportivas
Backus Marcas y Patentes S.A.C.	Titular de la propiedad intangible (marcas y patentes)
Backus Servicios de Ventas S.A.C.	Venta telemática de productos y servicios
Backus Estrategia S.A.C.	Prestación de servicios integrales de consultoría en la administración

E. Capital Social

El capital de la sociedad es de S/.9'023,540.00, representado por 9'023,540 acciones comunes con derecho a voto, de un valor nominal de S/. 1.00 Nuevo Sol cada una, íntegramente suscrita y pagadas.

F. Clase, Número y Valor de Acciones

La sociedad tiene dos clases de acciones:

- Acciones Clase "Comunes", con derecho a voto.
- Acciones de Inversión, sin derecho a voto.

Acciones emitidas por la empresa

valor	Tipo de	Clase	Valor nominal	Monto registrado y monto en circulación (S/.)
			S/.	
	Acciones	Comunes	1.00	9,023,540
	Acciones	Inversión	1.00	3,081,853

G. Estructura Accionaria

Accionista	Tenencia	Porcentaje	Nacionalidad
UCP Backus y Johnston S.A.A.	9.023.539	99,9999%	Peruana
Transporte 77 S.A.	1	0,0001%	Peruana
Total Acciones Comunes	9.023.540,00	100,0000%	
UCP Backus y Johnston S.A.A.	1.547.243,00	50,20496%	Peruana
Rainbow Fund LP	218.764,00	7,09846%	Norteamericana
Alvarez Tola, Alfonso Javier	198.624,00	6,44495%	Peruana
Alvarez Tola, María Alejandra	198.624,00	6,44495%	Peruana
Alvarez Tola, María del Pilar	198.624,00	6,44495%	Peruana
Alvarez Tola, Ramón	198.624,00	6,44495%	Peruana
Otros	521.350,00	16,91678%	
Total Acciones de Inversión	3.081.853,00	100,00000%	

H. Composición Accionaria

Acciones Comunes con derecho a voto			
Tenencia	N° de accionistas	% de participación	
Menor a 1%	1	0,00001%	
Entre 1- 5%	0	0,00000%	
Entre 5- 10%	0	0,00000%	
Mayor a 80%	1	99,99999%	
Total	2	100,00000%	

Acciones de Inversión			
Tenencia	N° de accionistas	% de participación	
Menor a 1%	319	15,73551%	
Entre 1- 5%	1	1,18127%	
Entre 5- 30%	5	32,87826%	
Mayor a 50%	1	50,20496%	
Total	326	100,00000%	

ANEXO 2**DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO****1. RESPECTO A LA ENTIDAD EMISORA****A. Objeto Social**

Constituye su objeto principal la realización de negocios inmobiliarios, la compraventa y comercialización de bienes muebles e inmuebles en cualquier forma y, en general la realización de todos los actos y contratos conducentes a la obtención propia o ajena de toda clase de obras civiles, edificios, locales, viviendas, urbanizaciones, infraestructuras, instalaciones, y, en general cualquier obra conexa, afín o complementaria a las anteriores; a la habilitación urbana; a la prestación de servicios de corretaje; al diseño y elaboración de toda clase de proyectos de construcción, arquitectura y de proyectos de ingeniería en general; a la compra, venta, importación, exportación, permuta, arrendamiento, subarrendamiento, explotación, administración e inversión en toda clase de bienes inmuebles o muebles, corporales e incorporeales incluyendo valores mobiliarios; a la prestación de toda clase de servicios o asesorías a terceras personas naturales o jurídicas.

B. Clasificación Industrial Internacional Uniforme

Pertenece al grupo 6810 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas de las Naciones Unidas (Cuarta Revisión).

C. Plazo de duración

Indefinido.

ANEXO 3

PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES NO RUTINARIOS

Inmobiliaria Ide S.A. ha iniciado un proceso arbitral contra la empresa AE1 S.A. ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, con el objeto principal que nos restituyan la posesión del inmueble de nuestra propiedad ubicado en Calle Cappa Nos. 161-165, Parque Internacional de la Industria y Comercio, Provincia Constitucional del Callao, al haber vencido el contrato de arrendamiento por el cual ocupaba dicho inmueble. Adicionalmente hemos solicitado que nos pague los alquileres devengados, penalidades y daños y perjuicios.

La empresa AE1 S.A. se negaba a devolvernos la posesión del inmueble arrendado y con tal fin, inició procesos judiciales sin ningún sustento ante los jueces del Callao, con el único objeto de retardar la entrega de nuestro inmueble.

Durante la tramitación del proceso arbitral, la empresa AE1 S.A. ha procedido a devolvernos la posesión de nuestro inmueble sin daños de consideración, de manera que el proceso arbitral se limitó a tratar nuestras pretensiones relacionadas con el pago de alquileres y penalidad.

Se ha dictado el laudo arbitral ordenando que AE1 nos pague los alquileres adeudados que suman aproximadamente S/. 450,000.00 más intereses legales y respecto de la penalidad ha resuelto que la debemos exigir en la vía judicial, al haber cuestionado AE1 en esta vía el pago de dicho concepto.

Actualmente el laudo se ha ejecutado, pues AE1 ha cumplido con pagar el monto señalado por el laudo y ha devuelto el local. Arbitraje terminado.

ANEXO 4

DIRECTORES Y PLANA GERENCIAL

A. Directorio

Nombre	Cargo	Desde
Rafael Esteban Alvarez Escobar	Presidente	Diciembre 2016 hasta la fecha.
Juan Ernesto Berrios Pardo	Director	Diciembre 2016 hasta la fecha.
Maria Julia Sáenz Rabanal	Director	Diciembre 2016 hasta la fecha.
Carlos Andrés Carrillo Ríos	Director	Diciembre de 2016 hasta la fecha.

B. Plana Gerencial

Nombre	Cargo	Desde
Juan Ernesto Berrios Pardo	Gerente General	Desde Diciembre 2016 hasta la fecha

C. Reseña de la experiencia profesional de los Directores

- **Rafael Esteban Álvarez Escobar:** Es Presidente de la Unidad de Negocios Perú y Gerente General de Backus. Anteriormente era Presidente de Industrias La Constancia (ILC), una subsidiaria de SABMiller en El Salvador. Es ciudadano colombiano y se graduó como ingeniero civil de la Escuela de Ingeniería de Antioquia. Se unió a SABMiller en el 2009 en el Hub de Latinoamérica como Director de Trade Marketing, y previamente se desempeñó como VP de Ventas en ILC. Antes de unirse a la industria de bebidas ocupó varias posiciones en Colombia, Venezuela y la región de Latinoamérica en la industria de bienes de consumo.

- **María Julia Sáenz Rabanal:** María Julia lidera el equipo de Legal & Corporate Affairs en Perú. Anteriormente era la Directora de Planeamiento de impuestos y proyectos

financieros de las subsidiarias de SABMiller en el Perú. Es peruana y se graduó como abogada de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón; es máster en Gestión Pública por la Maxwell School of Citizenship and Public Affairs, Syracuse University; y MBA por la Escuela de Negocios Adolfo Ibáñez en Miami. Ha sido socia de Ernst & Young y se unió a la industria cervecera cuando se incorporó a Backus en el año 2012.

- **Juan Ernesto Berrios Pardo:** Ernesto es un profesional en Finanzas que lleva más de quince años liderando equipos en ABInBev en Bolivia, Chile, Perú, Ecuador y Colombia.

Tiene un postgrado en Administración y Finanzas de la Universidad de Chile y ha cursado el programa de Gestión de Negocios de la Universidad de San Andrés en Argentina.

- **Carlos Andrés Carrillo Ríos:** Hasta diciembre de 2017 se desempeñó como Director de Logística en Perú, se unió al grupo hace 14 años a través de Bavaria en Colombia desempeñándose en diversos cargos en el área de Logística. Es colombiano y graduado como Ingeniero Industrial de la Universidad Santiago de Cali, especializado en Logística de la universidad ICESI y con MBA Global de la Universidad ICESI en conjunto con Tulane University – EEUU.

D. Reseña de la experiencia profesional de la Plana Gerencial

Juan Ernesto Berrios Pardo: Ernesto es un profesional en Finanzas que lleva más de quince años liderando equipos en ABInBev en Bolivia, Chile, Perú, Ecuador y Colombia. Tiene un postgrado en Administración y Finanzas de la Universidad de Chile y ha cursado el programa de Gestión de Negocios de la Universidad de San Andrés en Argentina.

E. Grados de Vinculación

No existe Grado de vinculación por afinidad o consanguinidad entre los directores y entre éstos y la plana gerencial.

F. Directores Independientes

La sociedad no cuenta con Directores Independientes.

G. Remuneraciones del Directorio y la Plana Gerencial

El porcentaje que representa el monto total de las remuneraciones de los miembros del directorio y de la plana gerencial, respecto al nivel de ingresos brutos según los estados financieros de la sociedad es del 0.0%

ANEXO 5

CAMBIOS EN LOS RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

En el ejercicio 2017, al formar parte del Grupo Económico Backus, se designaron como Auditores Externos a los Contadores Públicos Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada firma miembro de Pricewaterhouse Coopers.

Declaramos que durante el ejercicio materia de la presente Memoria, los auditores externos no han emitido opinión o salvedad negativa acerca de los Estados Financieros de Inmobiliaria IDE S.A. o sobre las personas sobre las que ejerce control.

Asimismo, durante el último año, no se ha producido la renuncia o destitución del principal funcionario contable de la empresa.

ANEXO 6

**COTIZACIONES MENSUALES DE LOS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL
MERCADO DE VALORES**

Inmobiliaria IDE S.A. no ha marcado cotización durante el año 2017.