



**KALLPA**  
S E C U R I T I E S  
SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA

## **ANEXOS**

**Determinación del precio mínimo a ser tomado en cuenta por Intercorp Financial Services Inc. en la oferta pública de adquisición sobre las acciones comunes con derecho a voto emitidas por Negocios e Inmuebles S.A.**

**Lima, 07 de marzo de 2018**



# Anexos

**Anexo N° 01: Escrito remitido por IFS respecto a las Contingencias y operaciones futuras de NISA**

Lima, 27 de febrero de 2018.

Señores

**KALLPA SECURITIES SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA S.A.**

Calle Monterosa N° 233, Urb Chacarilla del Estanque - Ofic. 902

Santiago de Surco.-

Atte.: Miguel Rodríguez V.  
*Gerente de Transacciones Especiales*

Asunto: Requerimiento de información - valorización de empresa Negocios e Inmuebles S.A.

De nuestra consideración:

En el marco del proceso de valorizaciones de la empresa Negocios e Inmuebles S.A. ("NISA"), a continuación procedemos con absolver ciertos requerimientos formulados por vuestra entidad y por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV").

1. Mediante la presente comunicación, confirmamos que, de acuerdo con los estados financieros auditados por PriceWaterhouse Coopers a diciembre de 2016, no tenemos conocimiento de la existencia de compromisos, ni garantías, ni juicios pendientes de resolver en contra de NISA al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

Por su parte, los estados financieros no auditados de marzo, junio y setiembre de 2017 no señalan en sus Notas la existencia de ninguna contingencia en NISA.

Del mismo modo, cumplimos con informar que existen dos (2) procesos pendientes contra NISA que se clasifican en Procesos Laborales y Tributarios. A continuación se detalla la situación de cada uno de ellos al 28 de febrero de 2017 y 6 de marzo de 2017, respectivamente. Cabe señalar que no existen cambios significativos en estos procesos al 22 de noviembre de 2017:

**a. Proceso Laboral**

NISA mantiene un juicio laboral, el cual se perdió en primera instancia y ha sido elevado a segunda instancia. Sin embargo, consideramos que el importe a compensar en este proceso no resulta material (el monto es menor a S/1,000,000).

**b. Proceso Tributario**

NISA cuenta con un proceso tributario de apelación en trámite ante el Tribunal Fiscal, presentado el 26 de enero de 2010, contra la Resolución de Intendencia en la parte que mantiene reparos al Impuesto General a las Ventas declarado por NISA en el 2003. La apelación se viene tramitando en el Tribunal Fiscal y consideramos que el importe observado por la SUNAT no resulta material (monto aproximado de S/ 163,484).

En consecuencia, al 22 de noviembre de 2017, NISA no tiene contingencias materiales.

2. Del mismo modo, mediante la presente, les informamos que en la fecha de la transacción, esto es, el 22 de noviembre 2017, NISA era una holding que tenía como único objetivo poseer de manera directa e indirecta el 30% de las acciones de las empresas Seguros Sura e Hipotecaria Sura. La matriz del nuevo grupo (Grupo Intercorp) no tiene planes futuros para el desarrollo de nuevos ingresos, inversiones, posibles

financiamientos, reparto de dividendos, planes de expansión, inversiones de mantenimiento u otras operaciones relevantes en la mencionada empresa con posterioridad al 22 de noviembre de 2017.

Quedamos a su disposición para proporcionar cualquier información adicional o efectuar cualquier aclaración que ustedes estimen necesaria en relación con la presente comunicación.

Atentamente,



Ramón Bascúa Alzamora  
DNI N° 07272637  
*Apoderado*

Intercorp Financial Services Inc.

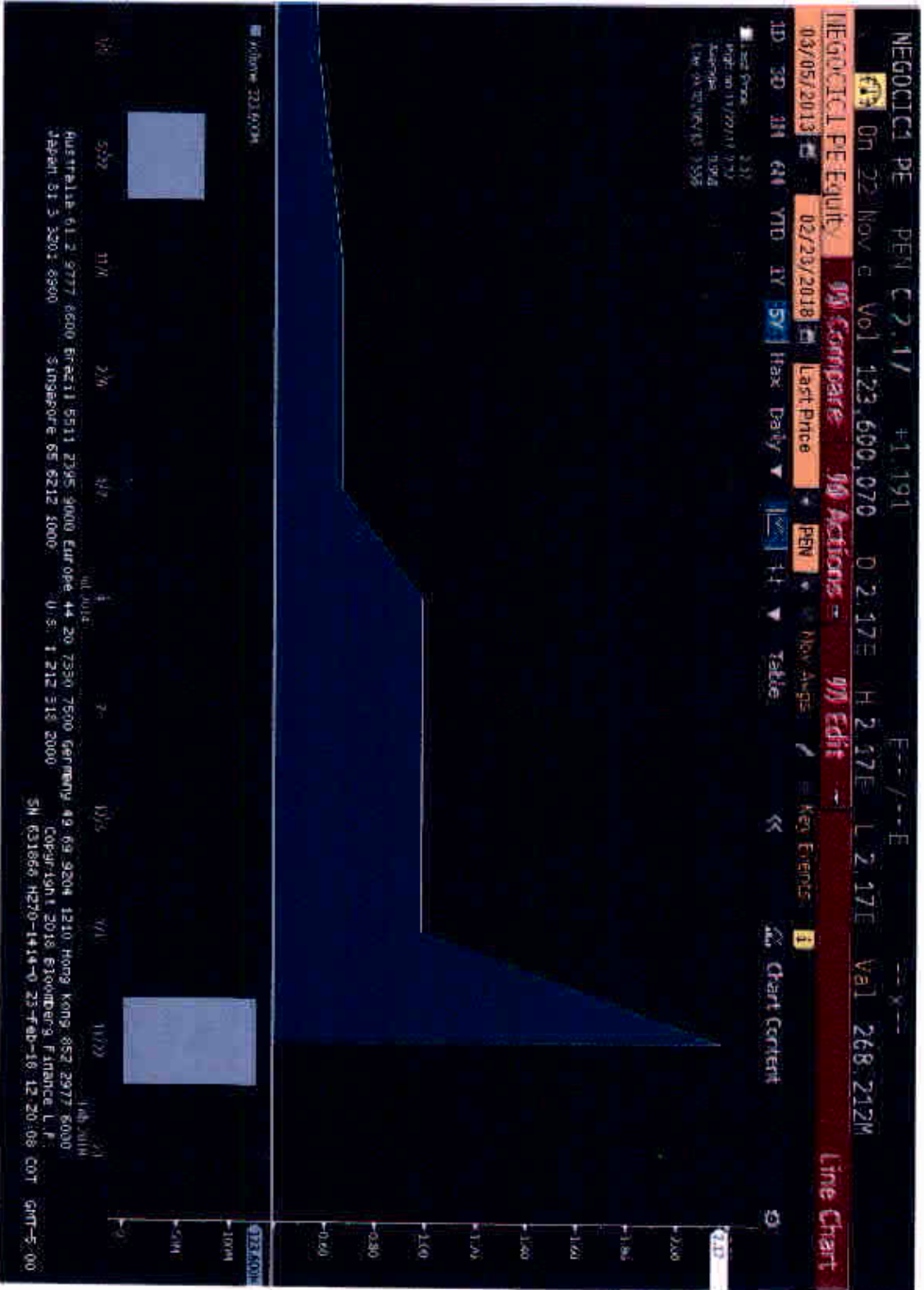


Juan Antonio Castro Molina  
DNI N° 09337988  
*Apoderado*

Intercorp Financial Services Inc.



Anexo N° 02: Cotización de las acciones comunes de Negocios e Inmuebles S.A. (NEGOCIC1)





## Anexos

**Anexo N° 03: Hecho de Importancia de fecha 22 de noviembre de 2017**

Lima, 22 de noviembre de 2017

Señores:

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Av. Santa Cruz No. 315

Miraflores.-

Referencia: Hecho de Importancia

Estimados señores:

Por la presente, Negocios e Inmuebles S.A. ("NISA"), en el marco de lo dispuesto por el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV-01, informamos en calidad de hecho de importancia lo siguiente en el marco de la transacción anunciada mediante hechos de importancia de fechas 31 de mayo de 2017, 31 de octubre de 2017 y 2 de noviembre de 2017:

- (i) Con fecha 22 de noviembre de 2017, Intercorp Financial Services Inc. ("IFS") ha adquirido 123'600,070 (Ciento Veintitres Millones Seiscientos Mil Setenta) acciones de titularidad de determinadas personas del Grupo Wiese que representan el 98.01% del capital social de NISA, pagando un precio por acción ascendente a S/. 2.17 (Dos y 17/100 Soles).
- (ii) En la medida que las acciones que ha adquirido IFS representan una participación significativa en el capital social de NISA, corresponde que IFS realice una Oferta Pública de Adquisición posterior conforme a lo establecido en el artículo 8° de la Resolución CONASEV No. 009-2006-EF-94.10 – Reglamento de Oferta Pública de Adquisición y de Compra de Valores por Exclusión (el "Reglamento de OPA") dentro de los plazos que para tal efecto establece el artículo 44° del Reglamento de OPA.
- (iii) El patrimonio fideicometido "La Fiduciaria Fid. Oveja", administrado por La Fiduciaria S.A., ha retornado a los respectivos fideicomitentes las siguientes acciones: (a) acciones que representan aproximadamente el 8% del capital social de Seguros Sura S.A. a favor de NISA; (b) acciones que representan aproximadamente el 100% del capital social de Holding Retail Peru S.A. ("Holding Retail") a favor de NISA; (c) acciones que representan aproximadamente el 22.69% del capital social de Seguros Sura S.A. a favor de Holding Retail; y, (d) acciones que representan aproximadamente el 30% del capital social de Hipotecaria Sura Empresa Administradora Hipotecaria S.A. a favor de Holding Retail.

- (iv) Se deja expresa constancia que por acuerdo entre las partes correspondientes no se llegaron a transferir las acciones de titularidad de determinadas personas del Grupo Wiese que representan aproximadamente el 67.90% del capital social de NISA al patrimonio fideicometido "La Fiduciaria Fid. Oveja" administrado por La Fiduciaria S.A. conforme había sido previsto inicialmente en el numeral (iii) del Hecho de Importancia enviado por NISA con fecha 2 de noviembre de 2017.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,



Arabella Gonzales  
Representante Bursátil



Lima, 22 de noviembre de 2017

Señores:

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Av. Santa Cruz No. 315

Miraflores.-

Referencia: Hecho de Importancia.

Estimados señores:

Por la presente, Intercorp Financial Services Inc. ("IFS"), en el marco de lo dispuesto por el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, aprobado mediante Resolución SMV No. 005-2014-SMV-01, informamos, en calidad de hecho de importancia, lo siguiente en el marco de la transacción anunciada mediante hechos de importancia de fechas 31 de mayo de 2017, 31 de octubre de 2017 y 2 de noviembre de 2017 (la "Transacción"):

- (i) Con fecha 22 de noviembre de 2017, IFS ha adquirido 123'600,070 (Ciento Veintitrés Milloes Seiscientos Mil Setenta) acciones de titularidad del Grupo Wiese que representan el 98,01% del capital social de Negocios e Inmuebles S.A. ("NISA"), pagando un precio por acción ascendente a S/. 2.17 (Dos y 17/100 Solés).
- (ii) En la medida que las acciones que ha adquirido IFS representan una participación significativa en el capital social de NISA, corresponde que IFS realice una Oferta Pública de Adquisición posterior conforme a lo establecido en el artículo 8º de la Resolución CONASEV No. 009-2006-EF-94.10 – Reglamento de Oferta Pública de Adquisición y de Compra de Valores por Exclusión (el "Reglamento de OPA") dentro de los plazos que para tal efecto establece el artículo 44º del Reglamento de OPA.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

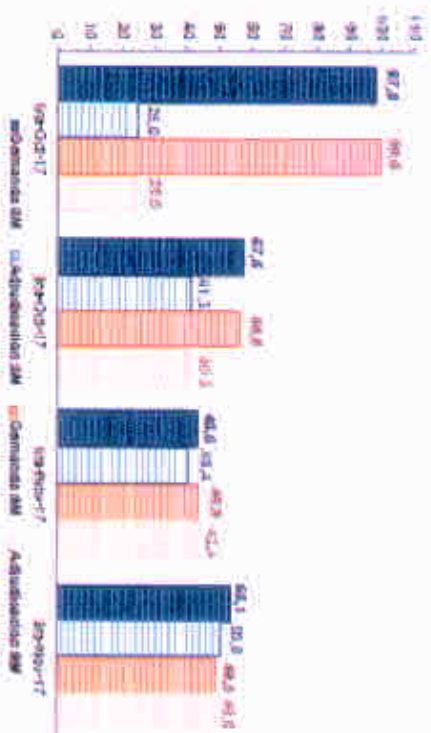
  
Representante Bursátil  
Intercorp Financial Services Inc.



### Anexo N° 04: Tasa de rentabilidad de las Letras del Tesoro del Ministerio de Economía y Finanzas

Resultados de las subastas de letras a plazos de 3 y 9 meses

Montos demandados y adjudicados - LTP a 3 y 9 meses (S/ millones)



Con fecha 21.11.17 se realizó la cuadrangular segunda emisión de letras del Tesoro Pujillo del año 2017 por un total de S/ 99,82 millones para los vencidos de plazos referenciales de 3 meses (LTP21FEB18) y 9 meses (LTP21AGO18). Los resultados fueron los siguientes:

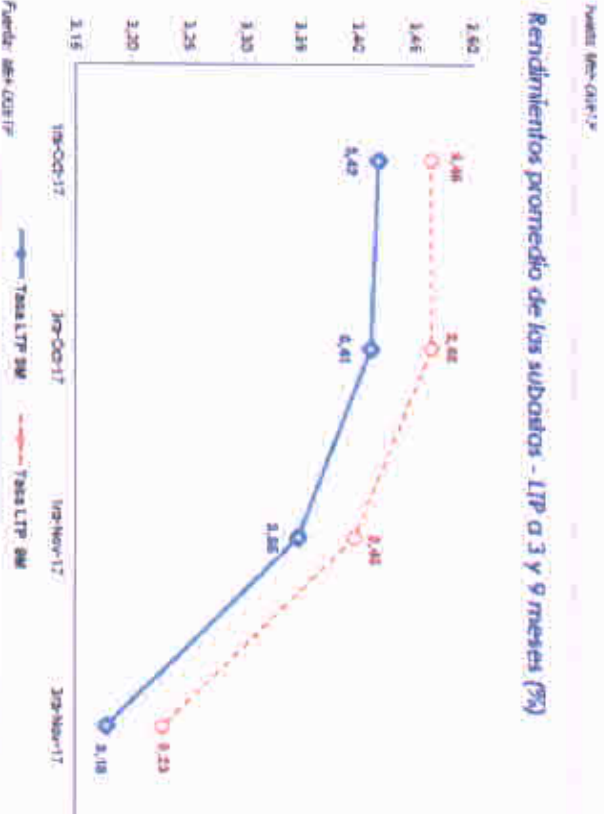
Letras del Tesoro a 3 meses: Se recibieron propuestas de compra por S/ 53,07 millones con un rango de tasas de 3,05% a 3,30%, por lo que se decidió adjudicar S/ 50,82 millones, con un rendimiento marginal máximo a pagar de 3,20% y una tasa promedio ponderada de 3,177%.

Letras del Tesoro a 9 meses: Se recibieron propuestas de compra por S/ 49,00 millones con un rango de tasas de 3,18% a 3,24%, por lo que se decidió adjudicar S/ 49,00 millones, con un rendimiento marginal máximo a pagar de 3,24% y una tasa promedio ponderada de 3,228%.

La sesión del martes 21 de noviembre, estuvo marcada por ganancias corporativas y las expectativas positivas de los inversores sobre el crecimiento global. En ese contexto, las bolsas de EEUU cerraron al alza (DJ 0,69% S&P500 0,65%) impulsadas por acciones financieras, industriales y tecnológicas. El rendimiento del USTN a 10 años cerró a la baja con 2,357% (anterior 2,367%) y el dólar BBDOXY se depreció a nivel global. El precio del crudo WTI subió 1,80% y cerró en US\$ 57,10/bbl debido a que el American Petroleum Institute informó una caída de 6,4 millones de barriles en la oferta del petróleo de EEUU.

En el plano local, la tasa de interés interbancaria cerró en 3,22%, por debajo de la tasa de referencia del BCRP (3,25%), mostrando una mayor disponibilidad de recursos en moneda nacional. El sol se apreció y cerró en S/ 3,2370 por dólar.

La subasta tuvo una demanda total de S/ 99,82 millones, superior en 21% a la subasta anterior para los mismos plazos efectuada el 07.11.17. El monto de adjudicación para estas mismas referencias fue mayor en 28% para la letra de 3 meses, y mayor en 16% para la letra de 9 meses. Por su parte, para las letras de 3 meses el 75% de las posturas estuvieron dentro del rango estimado, mientras que para las letras de 9 meses, el 88% de las posturas estuvieron dentro de los rangos estimados, ambas para un escenario de volatilidad normal.



Fuente: MEF-GEFIF



## Anexo N° 05: Cálculo del Factor de Ajuste – Letras del Tesoro MEF

Determinación del precio ajustado de las acciones comunes de Negocios e Inmuebles S.A. al 07 de marzo de 2017:

<b>Subasta de Letras del Tesoro:</b>		<b>Semana del 20.11.2017 al 24.11.2017</b>	
	Nemónico	Tasa Promedio	
Letras del Tesoro			
Letras a 3 meses	LTP21FEB18	3.177000%	
Letras a 9 meses	LTP23AGO18	3.228000%	
<b>Rentabilidad Promedio Anual</b>		<b>3.202500%</b>	
<b>Rentabilidad Promedio Diaria</b>		<b>0.008637%</b>	
Dias transcurridos		106.0	
<b>Factor de actualización</b>		<b>1.0092</b>	
Precio por Acción Común al 22.11.2017		2.1837	
<b>Precio por Acción Común al 07.03.2018</b>		<b>2.2038</b>	



# Anexos

Anexo N° 06-A: Estados Financieros No Auditados de NISA al 31 de Octubre de 2017

# Negocios e Inmuebles S.A.

## Estado de Ganancias y Pérdidas Por el Periodo del 1º de Enero al 31 de Octubre 2017

(en S/)	2017	(%)
Ingresos por dividendos	19,188,000	94
Ingresos por Intereses	462,832	2
Resultado Valor Razonable Inversiones	-	-
Utilidad en venta de valores	1,620	-
Ganancia a Valor Razonable Inmuebles	-	-
Otros Ingresos	725,095	4
<b>Total Ingresos</b>	<b>20,377,547</b>	<b>100</b>
<b>Gastos de Administración</b>		
Gastos de Administración	(3,499,999)	(17)
<b>Utilidad (Pérdida) Operativa</b>	<b>16,877,548</b>	<b>83</b>
Gastos financieros	(3,882)	-
Gastos extraordinarios	(32,293)	-
Diferencia de cambio neto	(374,449)	(2)
<b>Utilidad (Pérdida) Neta antes de Imptos</b>	<b>16,466,924</b>	<b>81</b>
Impuesto a la Renta diferido	(6,664,796)	(33)
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>9,802,128</b>	<b>48</b>

  
GUILLERMO RODRIGUEZ SANCHEZ  
Gerente de Contabilidad



# Anexos

Anexo N° 06-B: Estados Financieros No Auditados de NISA al 31 de Octubre de 2017

# Negocios e Inmuebles S.A.

Balance General  
Al 31 de Octubre 2017  
( en S/.)

	2017	2017
<b>Activo Corriente</b>		<b>Pasivo</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	347,374	<b>Pasivo Corriente</b>
Inversiones financieras	-	Cuentas por pagar comerciales
Otras cuentas por cobrar	302,389	Otras cuentas por pagar
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>649,763</b>	Otras cuentas por pagar R
		<b>Total Pasivo Corriente</b>
<b>Activo No Corriente</b>		<b>15,572</b>
Inversiones Financieras	230,885,728	<b>Pasivo No Corriente</b>
Inversión Inmobiliaria	-	Deudas por pagar largo plazo
Inmuebles y equipos	-	Impuesto a la renta diferido
Activo tributario Diferido	1,132,356	<b>Total Pasivo No Corriente</b>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>231,998,084</b>	<b>33,203,604</b>
		<b>Total Pasivo</b>
		<b>33,219,176</b>
		<b>Patrimonio</b>
		Capital suscrito y pagado
		Excedente de Revaluación
		Reserva legal
		Resultados acumulados
		Utilidad del ejercicio
		<b>Total Patrimonio</b>
		<b>199,428,671</b>
<b>Total Activo</b>	<b>232,647,847</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>
		<b>232,647,847</b>

  
**GUILLELMO RODRIGUEZ SANCHEZ**  
 Gerente de Contabilidad

N° de acciones 126,108,233  
 Patrimonio/N° de acciones 1.58  
 Capital social/N° de acciones 100



# KALLPA

S E C U R I T I E S

SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA