

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 Surá e Hipotecaria Surá. 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.

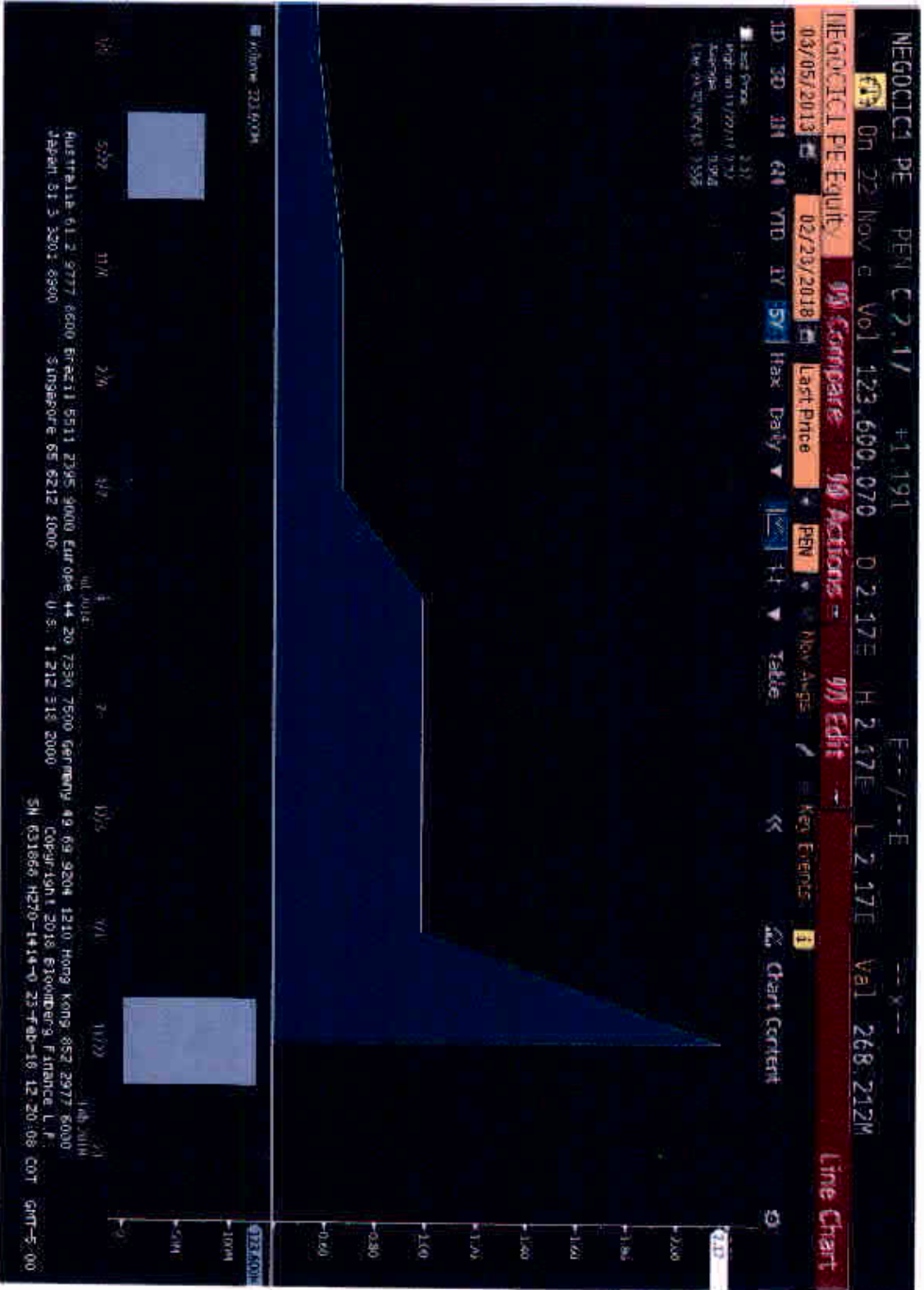


Juan Antonio Castro Molina
DNI N° 09337988
Apoderado

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,

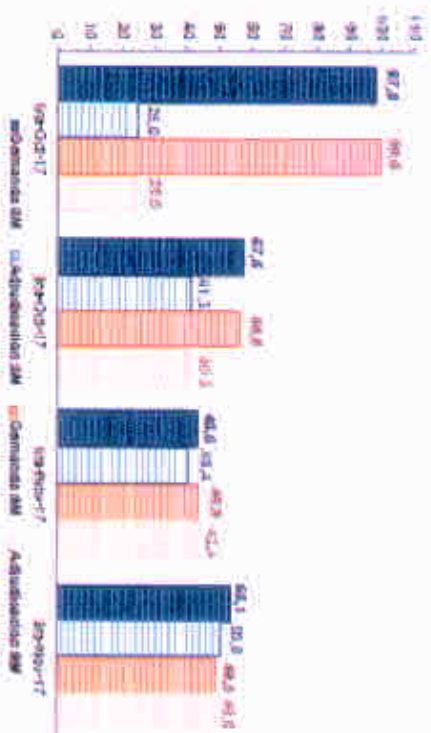

Representante Bursátil
Intercorp Financial Services Inc.



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

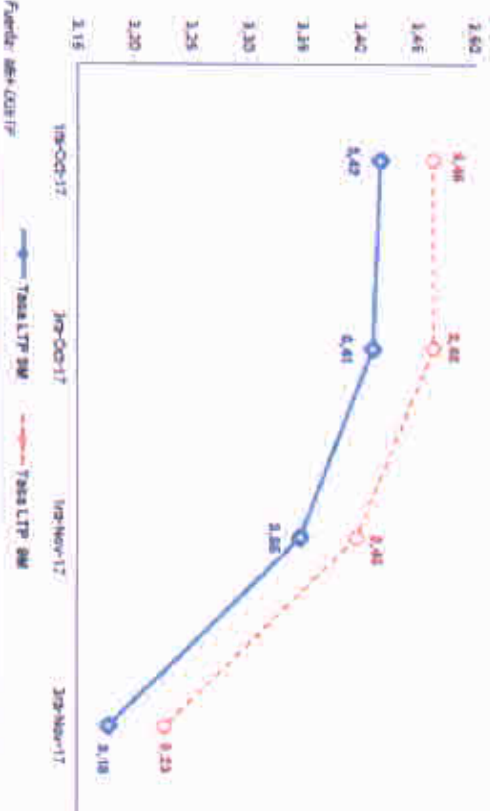
Resultados de las subastas de letras a plazos de 3 y 9 meses

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



Fuente: BCRP

Rendimientos promedio de las subastas - LTP a 3 y 9 meses (%)



Fuente: BCRP

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.



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:

Subasta de Letras del Tesoro:		Semana del 20.11.2017 al 24.11.2017	
		Nemónico	Tasa Promedio
Letras del Tesoro			
Letras a 3 meses		LTP21FEB18	3.1770000%
Letras a 9 meses		LTP23AGO18	3.2280000%
Rentabilidad Promedio Anual			3.2025000%
Rentabilidad Promedio Diaria			0.008637%
Dias transcurridos			106.0
Factor de actualización			1.0092
Precio por Acción Común al 22.11.2017			2.1837
Precio por Acción Común al 07.03.2018			2.2038



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
Total Ingresos	20,377,547	100
Gastos de Administración		
Gastos de Administración	(3,499,999)	(17)
Utilidad (Pérdida) Operativa	16,877,548	83
Gastos financieros	(3,882)	-
Gastos extraordinarios	(32,293)	-
Diferencia de cambio neto	(374,449)	(2)
Utilidad (Pérdida) Neta antes de Imptos	16,466,924	81
Impuesto a la Renta diferido	(6,664,796)	(33)
Utilidad (Pérdida) Neta	9,802,128	48


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	
Activo Corriente		Pasivo	
Efectivo y equivalentes de efectivo	347,374	Pasivo Corriente	
Inversiones financieras	-	Cuentas por pagar comerciales	15,572
Otras cuentas por cobrar	302,389	Otras cuentas por pagar	-
Total Activo Corriente	649,763	Otras cuentas por pagar R	-
		Total Pasivo Corriente	15,572
Activo No Corriente		Pasivo No Corriente	
Inversiones Financieras	230,885,728	Deudas por pagar largo plazo	-
Inversión Inmobiliaria	-	Impuesto a la renta diferido	33,203,604
Inmuebles y equipos	-	Total Pasivo No Corriente	33,203,604
Activo tributario Diferido	1,132,356		
Total Activo No Corriente	231,998,084	Total Pasivo	33,219,176
		Patrimonio	
		Capital suscrito y pagado	126,108,233
		Excedente de Revaluación	-
		Reserva legal	5,544,397
		Resultados acumulados	67,973,914
		Utilidad del ejercicio	9,802,128
		Total Patrimonio	199,428,671
Total Activo	232,647,847	Total Pasivo y Patrimonio	232,647,847


GUILLELMO RODRIGUEZ SANCHEZ
 Gerente de Contabilidad

N° de acciones 126,108,233
 Patrimonio/N° de acciones 1,58
 Capital social/N° de acciones 1,00



KALLPA

S E C U R I T I E S

SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA