

FALABELLA PERÚ S.A.

MEMORIA ANUAL

2020

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	8
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 2020	11
SECCION IV: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA	12
INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN Y BONOS CORPORATIVOS	12
ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2020	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 2020, 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 FALABELLA PERÚ S.A.A. durante el año 2020. 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

Representante Legal
Grupo Falabella

Dora Cordova Serpa

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

Fecha de elaboración: Marzo de 2021.

SECCIÓN II - NEGOCIO

II.1. DATOS GENERALES

Denominación: FALABELLA PERÚ S.A.A.

Dirección: Av. Paseo de la República 3220, San Isidro. Lima – Perú. Teléfono 616-1000. Fax 616-1001.

Fecha de Constitución: 1° de Diciembre de 1994. Inscripción en los Registros Públicos: Partida Electrónica 0088331 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao.

Grupo Económico: Falabella Perú S.A.A. se constituyó en diciembre de 1994 y es una subsidiaria de Inversora Falken S.A., una empresa constituida en Uruguay, y que, a su vez, forma parte del Grupo Falabella de Chile. Su actividad principal consiste en realizar inversiones en valores de renta fija o variable, así como en bienes muebles e inmuebles y aquellas otras actividades que determine el Directorio dentro del marco de las leyes vigentes en el Perú.

Capital Social y acciones: Al 31 de diciembre de 2020 el capital social de Falabella Perú S.A.A. está representado por 5,156,056,091 acciones de un valor nominal de S/ 0.10 Soles cada una, íntegramente suscritas y pagadas. Asimismo, Falabella Perú posee 2,035,800 acciones en tesorería cuyo valor es de S/ 0.10 Soles por acción.

**Composición
Accionaria**

Falabella Perú es una sociedad anónima, que al 31 de Diciembre del 2020 cuenta con 916 accionistas, entre los cuales son titulares de más del 5% del capital suscrito:

- Inversora Falken S.A. Empresa de nacionalidad uruguaya que pertenece al grupo Falabella Chile, es titular de 4,158,161,694 acciones comunes que presentan el 80.65% del capital social.
- Inversiones Inverfal Perú S.A. Empresa de nacionalidad chilena que pertenece al grupo Falabella Chile, es titular de 985,460,985 acciones comunes que presentan el 19.11% del capital social.

La distribución de acciones es la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1%	914	0.24%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	2	99.76%
Total	916	100%

II.2. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Objeto Social: Falabella Perú S.A.A. (antes Inversiones y Servicios Falabella Perú S.A.)- CIIU 6599.

El objeto social consiste en realizar inversiones en valores de renta fija o variable, así como en bienes muebles e inmuebles y aquellas otras actividades que determine el Directorio dentro del marco de las leyes vigentes en el Perú.

**Plazo de
Duración:** Indefinido.

i) Descripción: La Sociedad fue constituida por escritura pública del 1° de diciembre de 1994 otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Alfredo Paino Scarpati, la cual corre inscrita en la Partida Electrónica 00088331 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, con el nombre de Inversiones y Servicios Falabella Perú S.A., siendo su sede social en la ciudad de Lima. En el año 2009, la empresa cambió su razón social a Falabella Perú S.A.A.

ii) Sector: Como consecuencia del proceso de escisión, a partir del 24 de diciembre de 2019, la Compañía es la Principal (holding) de las compañías dedicadas al negocio inmobiliario del Grupo Falabella en el Perú, que incluyen a las siguientes subsidiarias:

Open Plaza S.A. y Subsidiarias, empresa que se constituyó en marzo de 1995 y cuyo objeto social es dedicarse a la prestación de servicios inmobiliarios en general, así como a la administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de bienes.

Mall Plaza Perú S.A. (antes Aventura Plaza S.A.) y Subsidiarias, empresa que fue constituida el 17 de julio de 2006 y cuya actividad principal es dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, incluyendo la compra y venta de bienes inmuebles, arrendamientos y prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de bienes. Durante el año 2016, la Compañía obtuvo el control sobre Mall Plaza Perú S.A. mediante un proceso de reorganización societaria.

Inmobiliaria SIC S.A., empresa que se constituyó en noviembre de 2019 tiene por objeto dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, pudiendo realizar cualquier operación de inversión y/o explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre 2019, la Compañía posee dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas retail del Grupo Falabella; asimismo, la Compañía administra los espacios destinados a la distribución y venta de comida rápida de uno de los inmuebles.

iii) Ingresos Ingresos (en miles de Soles) *

	2020	2019	Variación (%)
Ingresos financieros	14,786	85,051	-82.6%
Otros Ingresos	8	3	166.7%
Participación en subsidiarias	42,818	396,743	-89.2%

* El 24 de diciembre del 2019 se aprobó la escisión parcial del bloque patrimonial de Falabella Perú a favor de Inverfal Perú.

iv) Inversión	Durante el año 2020 Falabella Perú realizó inversiones en subsidiarias por S/ 1,820,719,000.
v) Principales Activos	Los activos principales son las inversiones en las empresas subsidiarias, las cuales han sido medidas en base a su participación patrimonial.
vi) Número de trabajadores	El número de directores de la empresa asciende a 3. No se cuenta con funcionarios, empleados ni obreros.
vii) Procesos judiciales	La empresa no cuenta con procesos judiciales o administrativos a diciembre 2020.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de Diciembre de 2020 la composición del Directorio era la siguiente:

Presidente del Directorio	Carlo Solari Donaggio
Director	Juan Fernando Correa Malachowski
Director	Gastón Bottazzini

Carlo Solari Donaggio - Presidente del directorio desde Junio de 2014. Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile con estudios de postgrado en Escuela de Negocios Wharton, de la Universidad de Pensilvania. Es Director Ejecutivo de Megeve, grupo que invierte directamente en capital privado, acciones y bonos en América Latina, en rubros como bienes raíces, energía, servicios sanitarios y minería. Miembro del Comité Ejecutivo del Centro de Estudios Públicos, Vicepresidente de Fundación Paz Ciudadana y Director de la Fundación Educacional Aptus. Actualmente es Presidente del Directorio de Falabella Inversiones Financieras S.A., así como miembro del Directorio de Falabella Retail S.A., Dinalsa SpA, Tottus S.A., Hipermercados Tottus S.A. y de Plaza S.A.

Juan Fernando Correa Malachowski - Ingeniero Industrial de la 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 año 2014 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. Es miembro del directorio desde 2017.

Gastón Bottazzini – Es Bachelor of Science de la Universidad de California Davis, cuenta con un Master of Business Administration de Harvard Business School. Nacido en Argentina en 1969, asumió como gerente general de S.A.C.I. Falabella el 1 de junio de 2018. Previamente se desempeñó como gerente general de Falabella Financiero durante aproximadamente 10 años, lo que le permitió

conocer profundamente los negocios y los mercados en que Empresas Falabella opera, así como a sus diferentes filiales. Bottazzini lideró la innovación y digitalización del Banco Falabella y de CMR en Chile y en la región, lanzando Banco Falabella en Colombia y encabezando la entrada de S.A.C.I. Falabella en México. Antes de ingresar a Empresas Falabella fue socio en McKinsey & Company, donde trabajó entre los años 1996 y 2008, principalmente en el sector financiero de diversos países de América Latina, Estados Unidos y España.

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

b) PLANA GERENCIAL

Al 31 de diciembre del 2020 la Plana Gerencial estaba integrada por:

Gerente General

Juan Fernando Correa Malachowski

Representante Bursátil

Oscar Eduardo Lauz Del Rosario

Juan Fernando Correa Malachowski – Ingeniero Industrial de la 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 año 2014 Gerente General de Hipermercados Tottus S.A. y a partir del 1 de enero de 2017, asumió el cargo de gerente general de Falabella Perú S.A.A. Asimismo, desde el 25 de enero de 2017 asumió el cargo de Director de Falabella Perú S.A.A.

Oscar Lauz Del Rosario - Economista de la Universidad del Pacífico, con un MBA de la escuela de negocios Wharton de la Universidad de Pensilvania. Posee una experiencia de más de 10 años en Finanzas Corporativas desempeñando distintos roles dentro de bancos de inversión. 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

Al cierre del 2020, el Producto Bruto Interno (PBI) registró una disminución de -11%, según información del Banco Central de Reserva (BCRP). Por su parte, la inflación de los últimos doce meses ascendió a 2.15%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.624 al cierre de diciembre 2020.

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

La participación en los resultados de las subsidiarias de Falabella Perú al cierre del 2020 ascendió a S/ 42.8 millones (“MM”), lo que significa una reducción de 89.2% con respecto al año 2019.

Al cierre del 2020, las transacciones en moneda extranjera de la empresa generaron una diferencia en cambio neta de (S/ 50 M).

Los gastos financieros ascendieron a S/ 10.9 MM, lo que representa una disminución con respecto al del año 2019 (S/ 75.7 MM).

Por otro lado, los pasivos financieros de la empresa (corriente y no corriente) al cierre del año fueron de S/ 270.5 MM, lo que significa un aumento con respecto al 2019 (S/ 209.3 MM).

El nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo/Patrimonio) fue 0.14x en el cuarto trimestre del año en comparación al 0.11x reportado en diciembre de 2019.

En Millones de Soles (S/)	4Q 2020	4Q 2019	Variación
Deuda Corriente	90.0	60	
(+) Deuda No Corriente	180.5	149.3	
Total Deuda	270.5	209.3	29.2%
(-) Caja y Equivalentes	95.3	8.8	
Deuda Neta	175.2	200.5	-12.6%

La ganancia neta del ejercicio en análisis fue de S/ 45.2 MM lo que representa una disminución con respecto al mismo periodo del año 2019 (S/ 401.6 MM).

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2020

Se adjunta como anexo, copia de nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2020 y 2019.

La Sociedad ha sido auditada por la firma de auditoría 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 Y BONOS CORPORATIVOS DE FALABELLA PERÚ S.A.A.

A partir de la fecha de entrada en vigencia de la Escisión Parcial (24 de diciembre de 2019), el titular de los bonos corporativos es Inverfal Perú S.A.A, sin embargo, aún está pendiente de regularización.

FALABELLA PERÚ S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2020				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP741001007	FALABEC1	2020-01	.-.	.-.	.-.	.-.	2.15
PEP741001007	FALABEC1	2020-02	.-.	.-.	.-.	.-.	2.18
PEP741001007	FALABEC1	2020-03	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
PEP741001007	FALABEC1	2020-04	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-05	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-06	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-07	.-.	.-.	.-.	.-.	2.22
PEP741001007	FALABEC1	2020-08	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-09	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-10	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-11	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.
PEP741001007	FALABEC1	2020-12	.-.	.-.	.-.	.-.	.-.

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2020

Estados Financieros Auditados 2020.

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.