

INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO INVERFAL PERU S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

Sesión de Comité 17/2022: 26 de mayo del 2022

Analista: Grace Reyna

Información financiera auditada al 31 de diciembre del 2021

greyna@class.pe

Inverfal Perú S.A.A. y Subsidiarias (en adelante "Inverfal Perú" o "la Compañía") es la empresa holding controladora de los negocios: retail, de servicios financieros y otros de Grupo Falabella en el Perú ("Grupo Falabella"), luego que el 24 de diciembre del 2019 recibiera un bloque patrimonial neto ascendente a S/ 4,314.38 millones proveniente de la escisión de Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias. A diciembre del 2021, 93% del negocio consolidado de Inverfal Perú, en términos de ingresos, se desarrolla en sus negocios no financieros, principalmente en actividades comerciales en: Supermercados (Tottus e Hiperbodega Precio Uno), las Tiendas del Mejoramiento del Hogar "TMH" (Sodimac y Maestro) y Tiendas por Departamentos a través de la marca Saga Falabella. Inverfal Perú forma parte del Grupo Falabella Chile (Falabella S.A.), uno de los operadores de negocios *retail* más diversificados de Latinoamérica, con presencia en Chile, Argentina, Colombia, Perú, Brasil, Uruguay y México.

Clasificaciones Vigentes

Información financiera al:

	Anterior ^{1/} 30.06.2021	Vigente 31.12.2021
Primer Programa de Emisión Bonos Corporativos Falabella Perú S.A.A. – Primera y Tercera Emisión	AA	AA
Segundo Programa de Emisión Bonos Corporativos de Falabella Perú S.A.A. – Primera y Segunda Emisión	AA	AA
Perspectivas	Estables	Estables

^{1/} Sesión de Comité del 29.10.2021.

FUNDAMENTACION

Las categorías de clasificación de riesgo asignadas a los instrumentos financieros emitidos por Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias, transferidos mediante una operación de escisión patrimonial a favor de Inverfal Perú S.A.A. y Subsidiarias, consideran los siguientes factores:

- La recuperación de sus ingresos (+23.85%) y de margen bruto (+34.78%), de forma que la generación de EBITDA de la Compañía sea de S/ 1,126.67 millones (+62.50% respecto al ejercicio 2020) recuperándose a niveles pre pandemia.
- Recuperación en los niveles de rentabilidad, favorecido por el buen desempeño de la actividad retail, la cual significa poco más del 90% de sus negocios, en términos de ingresos.
- Su liderazgo en los negocios *retail* en que participa: Saga Falabella, Hipermercados Tottus y Tiendas del Mejoramiento del Hogar "TMH".
- El desarrollo de tecnologías de mercado que potencian la experiencia de compra de sus clientes.
- Las condiciones operacionales, financieras y comerciales en que realiza sus actividades, generando sinergias en los negocios relacionados, algunas de ellas en base a contratos de asociaciones en participación.
- Su cobertura nacional, lograda en base a un proceso de

expansión llevado a cabo a través de sus diferentes empresas subsidiarias, el cual continúa en desarrollo.

Indicadores financieros

En miles de soles	2019 1/	2020	2021
Total de Ingresos	320,429	11,257,040	13,941,910
Resultado Operacional	51,741	179,152	592,309
Gastos financieros	-5,718	-239,459	-213,098
Resultado antes de impuestos	47,538	-59,384	458,501
Utilidad neta	30,745	-88,277	281,712
Total Activos	12,831,115	13,052,033	13,800,380
Cuentas por cobrar comerciales	79,636	75,112	93,659
Colocaciones bancarias	3,093,747	2,435,150	2,668,091
Existencias	1,951,609	1,838,671	2,657,215
Activo fijo	3,614,073	3,528,467	3,435,473
Rotación de inventario (días)	-	89	103
Periodo promedio de cobranza (días)	-	3	3
Periodo promedio de pagos (días)	-	74	52
Total Pasivos	8,469,250	8,779,001	9,259,179
Pasivos Financieros 2/	3,338,493	3,379,529	4,033,473
Depósitos del público	2,889,330	3,044,221	2,775,242
Patrimonio	4,361,865	4,273,032	4,541,201
Result. Operacional / Ingresos	16.15%	1.59%	4.25%
Utilidad Neta / Ingresos	9.59%	-0.78%	2.02%
Rentabilidad patrimonial	0.94%	-2.04%	6.39%
Rentabilidad / Activos	0.24%	-0.68%	2.04%
Liquidez corriente 2/	1.19	1.21	1.15
Liquidez ácida 2/	0.77	0.80	0.66
Pasivo/Patrimonio	1.94	2.05	2.04
% de Pasivo corto plazo	56.68%	55.16%	61.48%
EBITDA	62,813	693,334	1,126,667
Margen EBITDA	19.60%	6.16%	8.08%
EBITDA / Gastos financieros	10.99	2.90	5.29

^{1/} EE.FF. a partir del 24.10.2019 al 31.12.2019

^{2/} Neto de Banco Falabella

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo declara que la opinión contenida en el presente informe ha sido efectuada en base a la aplicación rigurosa de su metodología aprobada el 30.10.2016 (versión 2), utilizada para la institución y/o valores sujeto de clasificación, considerando información obtenida de fuentes que se presumen fiables y confiables, no asumiendo responsabilidad por errores u omisiones, producto o a consecuencia del uso de esta información. La clasificadora no garantiza la exactitud o integridad de la información, debido a que no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Las clasificaciones de riesgo otorgadas son revisadas, de acuerdo a los procedimientos de la Clasificadora, como mínimo en forma semestral, pudiendo ser actualizadas con mayor frecuencia de ser considerado necesario.

- El respaldo del grupo controlador, Falabella S.A., empresa *holding* dedicada a negocios de comercio *retail* en Latinoamérica.

Las categorías de clasificación de riesgo asignadas también toman en consideración:

- Nivel de generación en el periodo 2021 con ciertas limitaciones para cubrir sus requerimientos actuales operacionales y de CAPEX.
- Niveles de EBITDA/servicio de deuda inferior a 1.
- Rotación de inventario superior a 90 días, lo cual afecta su ciclo de conversión al efectivo.
- La exposición a factores exógenos relacionados con: la variación de la demanda ante cambios en los precios, la capacidad de pago de los consumidores, las condiciones económicas del país, la coyuntura política actual, el desarrollo de la pandemia en curso situación que puede ralentizar la recuperación del desempeño económico del país, y los cambios climatológicos.
- El desempeño de la actividad bancaria, que ha generado pérdidas en el ejercicio, en correlación con cambios producidos en el comportamiento de compra del consumidor y en la calidad de pago del deudor, a raíz de la pandemia del COVID-19, con impacto negativo en la economía del país.
- La creciente competencia existente en el sector *retail* y en el denominado *e-commerce*.

De enero a diciembre del 2021, Inverfal y Subsidiarias registró ingresos por S/ 13,941.91 millones, explicados principalmente por la generación de los negocios no bancarios, obteniendo con ello un margen bruto de S/ 4,213.82 millones y una ganancia neta de S/ 281,712 millones.

La generación de EBITDA consolidado presenta una importante recuperación respecto al 2020 (S/ 1,126.67 millones; +62.50%), encontrándose insuficiente para cubrir el servicio de deuda.

Los pasivos de la Compañía ascendente a S/ 9,259.18 millones (+5.47%), tienen por principal componente, los pasivos financieros (neto de depósitos bancarios y emisión de certificados de depósito de Banco Falabella) S/ 4,033.47 millones el cual, en el periodo de evaluación, se encuentra más concentrado en el corto plazo.

Las obligaciones contraídas con entidades financieras y con el mercado de capitales peruano, se han cumplido hasta la fecha, con costos y con el establecimiento de resguardos, los cuales han sido flexibilizados en el 2020 y parte del 2021, considerando el escenario actual.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de la categoría de clasificación de riesgo otorgada a los instrumentos financieros de responsabilidad de Inverfal y Subsidiarias son estables, en razón de la gestión de las subsidiarias que ha acompañado la rápida recuperación de sus resultados, principalmente la orientada a los segmentos *retail*.

La compañía, sin embargo, presenta limitaciones en cuanto a la generación de flujos versus los requerimientos de CAPEX y de capital de trabajo, en un contexto donde la actividad *retail* está cobrando nuevamente el ritmo pre pandemia, reforzando con ello sus niveles de inventario, situación que ha generado mayores requerimientos de recursos para cubrir sus necesidades operacionales. Inverfal y Subsidiarias vienen atendiendo proyectos con impacto en cuanto a la atención al cliente, así como en el fortalecimiento de sus canales online y su robustecimiento tecnológico, factores necesarios para la continuación de sus operaciones, en el marco de la normalización de las actividades de los sectores productivos y económicos del país.

La Compañía enfrenta retos asociados a ajustes en las proyecciones de crecimiento del país, sumado una mayor proyección de la inflación considerando: (i) el incremento en los precios internacionales de los alimentos y combustibles debido a los problemas de producción y abastecimiento; (ii) la persistencia de la inflación a nivel mundial; (iii) un menor nivel de actividad local por la menor confianza empresarial y del consumidor ante la particular coyuntura política; y (iv) presiones al alza del tipo de cambio y mayor volatilidad en los mercados financieros.

Lo anterior, puede generar un impacto relevante en las proyecciones de la Compañía y en generación esperada, entendiendo la alta correlación existente entre el sector *retail* y las variables económicas asociadas a consumo, inflación y empleo.

1. Descripción de la Empresa

Inverfal Perú S.A.A. y Subsidiarias, se constituyó el 24 de octubre del 2019, en el marco del proceso de reorganización de Grupo Falabella en el Perú, con la finalidad de reunir las actividades inmobiliarias del grupo económico en Falabella Perú S.A.A. (en adelante Falabella Perú), y con ello generar eficiencias en la gestión patrimonial, financiera y de sus diferentes negocios. Falabella Perú, por su parte, es una empresa peruana constituida en diciembre de 1994, subsidiaria de Falabella S.A. holding dedicado al comercio retail más importantes de Latinoamérica.

El 26 de noviembre del 2019 en Asambleas Generales de Obligacionistas del Primer y del Segundo Programa de Bonos Corporativos Falabella Perú, se autorizó a Falabella Perú a realizar cambios significativos en el giro principal y en la naturaleza del negocio, suscribiendo además, las adendas respectivas referidas al cambio del Emisor de dichos programas.

El 04 de diciembre del 2019 la Junta General de Accionistas aprobó el proyecto de escisión de Falabella Perú S.A.A. – Inverfal Perú S.A.A., entrando en vigencia la escisión parcial el 24 de diciembre del 2019, luego de la aprobación por parte de la SBS, el 23.12.2019 (Res. SBS N°6130-2019). Inverfal Perú S.A.A. ha pasado a ser la *holding* del negocio *retail*, de servicios financieros, y de otros servicios (Corredores de Seguros Falabella, Falabella Corporativo Perú S.A.C. – antes Falabella Servicios Centrales S.A.C., Contact Center y Falabella Tecnología Perú S.A.C. – antes Servicios Informáticos Falabella), recibiendo un bloque patrimonial neto ascendente a S/ 4,314.38 millones (S/ 5,212.18 millones de activos y S/ 897.80 millones de pasivos), que incluye, los derechos y las obligaciones derivadas de las emisiones de instrumentos financieros realizadas por Falabella Perú.

a. Propiedad

A diciembre del 2021 el capital social de Inverfal Perú está representado por 29,348,932,466 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas (VN= S/ 0.10 por acción), luego que en JGA del 27.07.2020 se aprobara la reducción de capital para la constitución de reserva legal y de reserva de libre disponibilidad por S/ 583,940,882 y S/ 673,870,509, de forma tal, que el capital social pasó de S/ 4,192,704,638 a S/ 2,934,893,247.

Los principales accionistas de Inverfal Perú son Inversiones Falken S.A. (80.65%) e Inversiones Inverfal Perú S.p.A. (19.11%), ambas subsidiarias de Falabella S.A. La participación restante, está atomizada en 916 accionistas.

Accionistas	País	%
Inversiones Falken S.A.	Uruguay	80.65
Inversiones Inverfal Perú S.p.A.	Chile	19.11
Otros		0.24
Total		100.00

b. Supervisión Consolidada de Conglomerados Financieros y Mixtos

Falabella S.A.

La holding Falabella S.A. con presencia en Chile, Perú, Colombia, Brasil, Argentina, Uruguay y México, desarrolla principalmente formatos de tiendas por departamentos, supermercados, tiendas del mejoramiento del hogar, incursionando también en el sector inmobiliario a través de la construcción y servicios de infraestructura, gestión y arriendo de espacios comerciales. También participa en otros negocios que apoyan a los negocios *retail*: financiero (Banco Falabella, CMR y corredores de seguros), manufactura de vestuario (Mavesa) y comercio electrónico.

La expansión del *holding* se desarrolla a través de crecimiento orgánico, operaciones de M&A y acuerdos comerciales en búsqueda de la consolidación de la gestión. A diciembre del 2021, Falabella S.A. consolidó activos por US\$ 25.37 mil millones (US\$ 26.61 mil millones a diciembre del 2020), respaldados por un patrimonio consolidado de US\$ 7.87 mil millones (US\$ 8.42 mil millones a diciembre de 2020). Se registraron ingresos por US\$ 12.24 mil millones (+5.05% respecto al periodo 2020) explicados principalmente por el positivo desempeño de la actividad *retail* y de la actividad inmobiliaria, compensando parcialmente el menor desempeño de la actividad bancaria. Ello, permitió que la utilidad de enero a diciembre del 2021 alcanzara US\$ 822.81 millones (US\$ 51.57 millones de enero a diciembre del 2020).

En febrero del 2022, Fitch Ratings ratificó la calificación de largo plazo de Falabella S.A. otorgada en el 2021, de BBB, cambiando la perspectiva de negativa a estable. El 03 de agosto del 2021, S&P mantuvo en BBB la clasificación de riesgo internacional de Falabella S.A., cambiando las perspectivas de negativas, a estables.

Inverfal Perú y Subsidiarias

Inverfal Perú consolida la información financiera de las empresas del Grupo Falabella que operan en el país, a través de 10 subsidiarias, destacando cuatro de ellas, las que concentran 93.45% de los activos: (i) **Saga Falabella S.A. y Subsidiarias (98.79%)**, dedicado a la compra-venta de mercadería nacional e importada y otras actividades complementarias; (ii) **Banco Falabella Perú S.A. y Subsidiarias (99.69%)**, que efectúa todo tipo de

intermediación financiera y de servicios bancarios, entre otras actividades permitidas por Ley. Sus subsidiarias son Contact Center Falabella S.A.C. y Falabella Tecnología Perú S.A.C.; (iii) **Tiendas del Mejoramiento del Hogar S.A. y Subsidiarias (99.99%)**, dedicada a la comercialización de artículos de ferretería, construcción y acabados para el hogar; y (iv) **Hipermercados Tottus S.A. y Subsidiarias (99.99%)**, dedicada al negocio de hipermercados y supermercados en el país.

Apoyan a estos negocios centrales, a través de diversos servicios, las subsidiarias: Corredores de Seguros Falabella S.A.C. y Subsidiaria (99.99%), Inversiones Falabella SAC (99.90%), Falabella Corporativo Perú S.A.C. (99.99%), Ikso S.A.C. (99.90%) Digital Payments Perú S.A.C. (99.90%) y Fazil Perú S.A.C. (99.99%).

c. Estructura administrativa y rotación de personal

En Junta de Accionistas Obligatoria Anual del 31.03.2022 se ratificó al íntegro de los miembros del Directorio, quienes cuentan con experiencia en el negocio retail, en actividades financieras y de corretaje de seguros.

Directorio 31/03/2022

Presidente del Directorio:	Carlo Solari Donaggio
Directores:	Juan Fernando Correa Malachowski Juan Xavier Roca Mendenhall Juan Pablo Montero Schepeler Gastón Bottazzini

La administración de Inverfal Perú cuenta con experiencia en el sector *retail*, en gestión empresarial y en administración financiera, proporcionando a la Compañía, respaldo para la ejecución de sus planes.

Plana Gerencial

Gerente General:	Juan F Correa Malachowski
Gerente Corporativo de Finanzas:	Oscar Lauz Del Rosario

2. Negocio

Inverfal Perú desarrolla, a través de sus subsidiarias, dos tipos de negocio: (i) no financieros, que agrupan actividades de *retail*; y (ii) servicios financieros, que comprende las actividades de Banco Falabella y corretaje de seguros. Más del 90% del negocio consolidado de Inverfal Perú, en términos de ingresos, se desarrolla en el sector no financiero.

a. No Financiero:

Reúne principalmente las actividades *retail* provenientes de las tiendas por departamentos Saga Falabella, Hipermercados Tottus y las TMH (Sodimac y Maestro) ubicadas en el país. La experiencia de compra es ampliada

por Inverfal Perú en sus distintas empresas, a través del uso del canal *online* y del empleo de aplicativos móviles, los cuales han sido robustecidos, buscando mejorar el servicio, adicionar mayor eficiencia en sus operaciones, y sobrellevar con ello, las particulares condiciones derivada de la crisis sanitaria por la pandemia.

Líder en los mercados en que opera, destaca dentro de los ingresos del portafolio *retail*, la participación del segmento de supermercados:

	2019	2020	2021
Tiendas por Departamento	29.53%	24.03%	27.78%
TMH	30.42%	25.68%	29.87%
Supermercados	40.05%	50.29%	42.35%

- (i) La participación de Supermercados en el portafolio *retail* del Grupo Falabella ha cobrado cada vez mayor relevancia, por su buen desempeño comercial, sostenido en su estrategia de bajos precios en la venta al detalle de productos de consumo masivo, comestibles y de uso para el hogar. En el año 2021 se abrieron 4 establecimientos, alcanzando un total de 85 locales, desarrollados con Tottus en diversos formatos (“hiper”, “super”, “Tottus Vecino”) e “hiperbodega Precio Uno”, fortaleciendo con ello su posición comercial, estrategia que continuará en el año 2022.
- (ii) TMH ofrece a través de su cadena de 56 tiendas del mejoramiento del hogar (30 locales provenientes de la adquisición de Maestro, y el resto correspondiente a Sodimac), variedad de opciones de diseño y decoración, a valores accesibles, ofreciendo también soluciones en equipamiento, en renovación, en remodelación y en decoración del hogar.
- (iii) Saga Falabella, tienda por departamentos líder gracias al mix de oferta que comercializa: moda, deco-hogar y electrodomésticos. La oferta de productos con atractivas características en variedad y precio, viene acompañada del acceso a una cadena de 31 tiendas con importante presencia en Lima y Callao, y en las principales ciudades del interior del país.

Formato	Superficie (m ²)	Nro. Locales	Superficie (m ²)	Nro. Locales
Retail	(al 31.12.2020)	(al 31.12.2020)	(al 31.12.2021)	(al 31.12.2021)
Tiendas por Departamento	187,905	30	191,897	31
TMH	385,217	56	388,166	56
Supermercados	274,000	81	278,672	85
Total	847,122	167	858,735	172

En el 2019, la Compañía fortaleció su capacidad logística con la implementación de un centro de distribución de línea blanca diseñado para productos “big ticket”, para atender a Saga Falabella, Hipermercados Tottus y Sodimac. Continuando con su plan de inversiones, la Compañía en el periodo 2021 entregó un nuevo centro de distribución y, en

alineación a las metas globales del Grupo, se vienen fortaleciendo sus capacidades digitales en búsqueda de mayor penetración y fidelización comercial. En cuanto a plataformas tecnológicas, en el 2021 se lanzó en Perú y en Colombia el ecosistema digital “Falabella.com”, plataforma desde donde se pueden adquirir productos de todos los negocios del Grupo.

b. Servicios Financieros:

Banco Falabella inició operaciones en agosto de 1996, como Financiera CMR, para operar como brazo financiero del Grupo Falabella, a través del uso de su Tarjeta CMR Falabella. Posteriormente, el Banco fue ampliando su portafolio de productos y servicios, diversificando operaciones mediante convenios comerciales, estrategias de fidelización mediante el canje de puntos y afiliación a la red Visa, permitiendo al cuarto trimestre del 2021, que 34.5% de las ventas de empresas *retailers* (Saga Falabella, Supermercados y TMH) se lleven a cabo a través de la tarjeta CMR (33.1% en similar periodo del 2020).

La tarjeta de crédito CMR Falabella es la de mayor emisión en el sistema financiero peruano, contando a diciembre del 2021 con aproximadamente 1.44 millones de tarjetas emitidas, representando 23.91% del mercado total de tarjetas de crédito en el sistema bancario local, registra colocaciones directas en el negocio consumo (incluyendo créditos en efectivo), lo que significa 5.13% del total del segmento consumo en el sistema bancario nacional.

Las actividades de bancarización de Banco Falabella se ven fortalecidas con la emisión de la tarjeta CMR Prepago que ha permitido captar nuevos clientes en Supermercados, accediendo a distintos beneficios que ofrece su uso. Junto a sus operaciones tradicionales, el Banco obtuvo en el ejercicio 2021 ingresos financieros por S/ 641.34 millones (-13.15% respecto al ejercicio 2020), y una pérdida neta de S/ 43.09 millones (S/ -90.30 millones a diciembre del 2020). Banco Falabella atiende a sus clientes a través del desarrollo de canales digitales (aplicativo móvil, web transaccional y whatsapp) y en los denominados centros financieros distribuidos en tres formatos: (i) agencias ubicadas en los locales comerciales de Saga Falabella, Supermercados y TMH; (ii) agencias en los centros comerciales desarrollados por el grupo; y (iii) agencias independientes que operan en locales separados.

Los clientes cuentan además con una red de cajeros automáticos del Banco (“Red F”), ubicados en los locales del grupo; y con las redes de cajeros a los que está afiliada la tarjeta CMR (Unibanca, GlobalNet, BCP y BBVA Banco Continental); y con los puntos de pago ubicados en las tiendas Saga Falabella, Hipermercados Tottus y TMH, correspondientes a las cajas registradoras de estos locales.

A diciembre del 2021 Banco Falabella Perú reportó activos por S/ 4,185.84 millones y un nivel patrimonial de S/ 850 millones (S/ 3,954 millones y S/ 711 millones a diciembre del 2020, respectivamente).

Diversos servicios complementan la oferta que desarrollan los negocios principales del Grupo Falabella, proporcionados por: Corredores de Seguros Falabella, Falabella Corporativo Perú, Contact Center Falabella, Falabella Tecnología Perú y Fazil Perú.

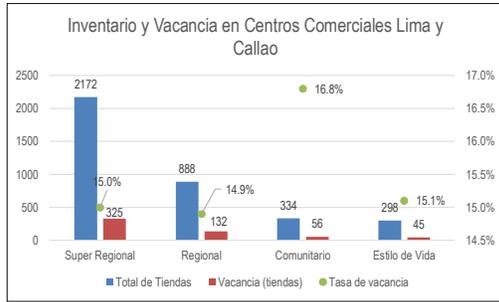
3. Sector

En los periodos 2020 y 2021 la pandemia afectó al sector retail, sosteniendo principalmente las operaciones, el e-commerce, a través de inversiones en digitalización y el desarrollo de una gestión logística eficiente, que acompañó adecuadamente las operaciones de los retailers.

De acuerdo con Colliers, en el 2021 los rubros vinculados a supermercados, artículos tecnológicos y deco hogar se vieron recuperados, respecto a otros rubros como ropa y calzado, restaurantes y entretenimiento. Estos últimos todavía se vieron afectados por la gestión del aforo en el marco de la pandemia en curso (al 70% respecto al nivel de aforo promedio del periodo 2019), así como por cambios en el comportamiento de compra del consumidor con la nueva normalidad.

Colliers destaca en el 2021 una mayor visita a los centros comerciales (principalmente a partir del segundo semestre), desplazando servicios como auto drive y ventas online con delivery, que en el periodo 2020 eran las modalidades más empleadas. En cuanto al ticket promedio, destaca su incremento respecto a periodos pasados, lo que generó un impacto positivo en la recuperación de las ventas.

Lo anterior, proyecta que la ayuda recibida por parte de los centros comerciales a los locatarios en el 2020 y 2021, se vea reducida progresivamente, hasta su normalización, considerando el impulso comercial tomado, que fue favorecido por cierta recuperación del empleo más ingresos extraordinarios por retiros de las AFPs, CTS y bonos sociales. Parte de los retos están vinculados a la recuperación en el nivel de ocupación, debido a que diversos comercios se vieron afectados, y con ello, cerraron sus operaciones, así como a la sostenibilidad de la demanda. El estudio indica que dentro del universo de centros comerciales analizados en Lima y callao, al cierre del 2021 se alcanzaron 3,692 tiendas típicas (que no comprende: tiendas ancla, patio de comida y módulos) vs. 3,434 tiendas típicas en el 2019. La tasa de vacancia es de 15.1% vs. 8.2% al cierre del 2019.



Fuente: Colliers

Los centros comerciales se pueden agrupar según su tamaño y/o características, destacando: Super Regionales (más de 50,000 m² de extensión), Regionales (de 20,000 m² a 50,000 m² de extensión, con una amplia combinación de tiendas), Comunitarios (de 3,000 m² a 10,000 m², cuentan con supermercado, son de un piso de altura, y tienen salas de cine) y De Estilo de Vida (dedicados principalmente a vestimenta y servicios). El GLA total en Lima y Callao, al cierre del 2021 es de 1.66 millones de m² (GLA 1.40 millones de m² en el 2019)

CENTROS COMERCIALES EN LIMA

SUPER REGIONALES	Jockey Plaza
	Mall del Sur
	Plaza San Miguel
	Mega Plaza Norte
	Plaza Lima Sur
	Plaza Norte
	Mall Plaza Bellavista
	Mall Aventura Santa Anita
	Real Plaza Puruchuco
	Mall Plaza Comas

REGIONAL	Open Plaza Angamos
	Open Plaza Atocongo
	La Rambla Brasil
	La Rambla San Borja
	Minka
	Real Plaza Centro Cívico
	Real Plaza Primavera
	Real Plaza Salaverry

COMUNITARIOS	Caminos del Inca
	Agustino Plaza
	Real Plaza Guardia Civil
	Real Plaza Pro
	Real Plaza Santa Clara

DE ESTILO DE VIDA	Larcomar
	El Polo

Fuente: Colliers

El rubro “prendas de vestir” lidera el mix de oferta en el segmento Super Regional con 40.2% (41.5% en el 2019), seguido por el rubro “otros” con una participación de 22.2% (18.8% en el 2019), mientras que el rubro “restaurantes” tiene una participación en el mix de 12.7% (13.6% en el 2019).

En los centros comerciales de tipo Regional, el mix lo continúa liderando el rubro “prendas de vestir” con 38.5% de participación (40.0% en el 2019), le sigue el rubro “otros” con

el 19.0% (16.1% al en el 2019) y el rubro “restaurantes” con una participación de 12.8% (14.1% en el 2019).

En los centros comerciales Comunitarios, también lidera el rubro “prendas de vestir” con una participación de 45.1% (45.8% al segundo semestre 2019), seguido por el rubro “cuidado personal” presente con 16.5% (15.6% al segundo semestre 2019) y el rubro “otros” se encuentra con una participación en el mix de 15.0% (14.5% al segundo semestre 2019).

En los centros comerciales de Estilo de Vida el mix también lo lidera el rubro “prendas de vestir” con una participación de 43.9% (44.4% al segundo semestre 2019), seguido de “otros” con 17.4% (12.0% al segundo semestre 2019) y el rubro “restaurantes” con 11.5% (15.0% a diciembre 2019).

4. Situación Financiera

La información financiera consolidada analizada corresponde al periodo comprendido a partir del 24 de octubre del 2019 y los estados financieros al 31 de diciembre del 2021.

a. Resultados, Rentabilidad y Eficiencia

De enero a diciembre del 2021 Inverfal Perú y Subsidiarias registraron ingresos por S/ 13,941.91 millones (+23.85% respecto al ejercicio 2020) atribuibles principalmente a la gestión de la actividad retail que comprende 92.75% de sus ingresos, seguido de la actividad financiera (5.93%) y otros (1.32%). En particular, respecto a la actividad retail, destaca el buen comportamiento de los segmentos Tiendas por Departamento y TMH, que compensaron el menor desempeño en Supermercados.

El costo de ventas de la actividad *retail* y no *retail* de Inverfal Perú y Subsidiarias fue de S/ 9,728.09 millones (+19.65% respecto al ejercicio 2020), entendido por los costos de mercadería de la actividad retail, alcanzado un margen bruto global de 30.22% respecto a las ventas (27.77% en el periodo 2020).

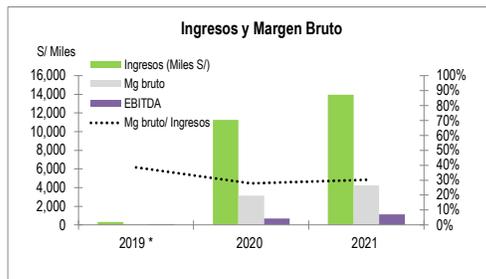
El margen bruto proveniente principalmente de la actividad retail, absorbió holgadamente los gastos de administración y de ventas, así como otros gastos de orden operacional, generando con ello, una utilidad operacional de S/ 592.31 millones, retomando los niveles pre pandemia.

Los gastos financieros (S/ 213.10 millones; -11.01%), estuvieron relacionados principalmente con la estructura de financiamiento asumida (S/ 69.58 millones) y por gastos por conceptos arrendamientos (S/ 129.03 millones), lo que sumado a la pérdida por diferencia en cambio (S/ -148.09 millones; +62.07%), ingresos financieros (S/ 5.62 millones; -42.59%), y al resultado por manejo de derivados (S/ 221.76 millones; +168.77%) por el contrato swap de monedas con el fin de reducir la volatilidad del dólar estadounidense y de

tasa de interés relacionado con el préstamo mantenido con Falabella S.A., determinó una ganancia antes de impuestos de S/ 458.50 millones (pérdida de S/ 59.38 millones en el ejercicio 2020).

La utilidad neta después de impuestos fue de S/ 281.71 millones, revirtiendo la pérdida registrada en el año 2020, (S/ -88.28 millones) presentando niveles de rentabilidad medidos en términos de patrimonio y de activos, positivos, respecto a los registrados en el ejercicio anterior.

En términos de generación de EBITDA consolidado ajustado (neto de participación de los resultados de empresas asociadas por S/ 2.70 millones), en el ejercicio 2021 Inverfal y Subsidiarias generó S/ 1,126.67 millones, registrándose 62.50% superior a lo obtenido en el periodo 2020 (S/ 693.33 millones), recuperando su dinamismo, a niveles pre pandemia. El margen EBITDA por su parte, es de 8.08% (6.16% en el ejercicio 2020).

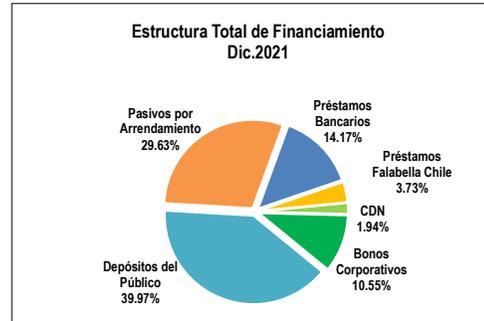


*Escisión.

b. Endeudamiento patrimonial y estructura financiera

A diciembre del 2021 Inverfal Perú y Subsidiarias registró un total de pasivos por S/ 9,259.18 millones (+5.47% respecto a diciembre del 2020), siendo lo más relevantes en su estructura, los pasivos financieros de la Compañía por S/ 6,943.45 millones (S/ 6,423.75 millones a diciembre del 2020), que conforman cerca de 75% del total de pasivos. Los pasivos financieros se encuentran conformados por: (i) depósitos del público pertenecientes a la actividad bancaria por S/ 2,775.24 millones (-8.84% respecto a diciembre del 2020), principalmente constituidos por depósitos de ahorro, a plazo y CTS; (ii) pasivos por arrendamiento (reclasificación de la NIIF 16) por S/ 2,057.61 millones (+7.20% respecto a diciembre del 2020); (iii) bonos corporativos por S/ 732.83 millones (-9.02% respecto a diciembre 2020) y certificados de depósito de Banco Falabella hasta por S/ 350 millones, encontrándose en circulación S/ 134.74 millones; (iv) préstamos bancarios por S/ 984.15 millones (+137.75%), para atender principalmente la gestión comercial de las empresas retail y arrendamientos financieros por S/ 2,057.61 millones (+7.20% respecto a diciembre del 2020) en favor de la gestión de infraestructura de las empresas retail; y (v) préstamo con Falabella S.A. (Chile) por S/ 57.50 millones y

US\$ 50 millones, con un saldo de S/ 258.87 millones (S/ 240.17 millones a diciembre del 2020). Dicha operación requirió en el 2020 de un swap de tipo de cambio y de tasa de interés por S/ 580 mil para mejorar el perfil de deuda de las subsidiarias, en términos de costo y duration.



Los pasivos financieros están garantizados por hipotecas sobre ciertas propiedades de la Compañía por aproximadamente S/ 32.24 millones.

En referencia a los bonos en circulación, éstos corresponden a: (i) Primer Programa de Emisión Bonos Corporativos Falabella Perú S.A.A., hasta por un máximo en circulación de S/ 300 millones (emitidos en su totalidad) y Segundo Programa de Emisión Bonos Corporativos de Falabella Perú S.A.A. hasta por S/ 600 millones (emitidos S/ 400 millones). En correspondencia con la escisión patrimonial a favor de Inverfal Perú, en diciembre del 2019 Falabella Perú S.A.A. transfirió los derechos y obligaciones a favor de la Compañía; (ii) Primer Programa Privado de Bonos Corporativos Hipermercados Tottus S.A. (hasta por un monto máximo en circulación de S/ 180 millones); y (iii) Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Saga Falabella S.A. (hasta por un monto máximo en circulación de S/ 300 millones). En el periodo comprendido entre el 30.09.2020 al 30.06.2021 la Asamblea General de Obligacionistas aprobó la dispensa solicitada por Saga Falabella S.A., en cuanto al cumplimiento de restricciones y responsabilidades provenientes de la emisión de los Bonos Corporativos de Saga Falabella.

Los bonos están respaldados con garantía genérica del patrimonio de la Compañía y algunas Subsidiarias, y adicionalmente los Bonos de Hipermercados Tottus cuentan además con dos garantías especiales vinculadas a: (i) fideicomisos de flujos provenientes de las ventas con tarjeta de débito y crédito Visa (que no incluyen las ventas de CMR Visa), American Express y Mastercard que se lleven a cabo en ciertas tiendas de Lima y provincias; y (ii) los inmuebles en los que operan algunas tiendas de Hipermercados Tottus, cuyo valor en libros ascendió a diciembre del 2021 a S/ 299.78 millones (S/ 315.07 millones al 31.12.2020).

Entidad	Covenant	Nivel Exigido	al 31.12.2021	al 30.09.2021	al 30.06.2021	al 31.03.2021
Inverfal Perú S.A.A.	Deuda Financiera Neta sin Bancario / Patrimonio	<= 1.30x	0.24x	0.26x	0.21x	0.21x
Saga Falabella S.A.	Pasivos Total / Patrimonio Neto	<= 3.00x	1.73x	1.72x	1.78x	1.79x
Saga Falabella S.A.	Deuda Financiera - Caja / Patrimonio Neto	<= 2.50x	0.71x	0.79x	0.73x	0.82x
Hipermercados Tottus S.A.	Pasivos Total / Patrimonio Neto	<= 2.50x	1.32x	1.34x	1.35x	1.21x

Respecto a los contratos de arrendamiento financiero (para la adquisición de terrenos, construcción, implementación y remodelación de tiendas, así como de centros comerciales, tanto en Lima, como en provincias) y retroarrendamiento financiero (destinados a la adquisición de equipos, muebles y enseres, así como la ejecución de obras suplementarias), se encuentran garantizados por dos fideicomisos sobre los flujos obtenidos de las ventas realizadas con: (i) tarjetas de crédito y débito Visa (sin incluir CMR Visa), MasterCard y American Express en cuatro locales (Chorrillos, Jockey Plaza, Pachacútec y Crillón); y (ii) tarjetas de crédito y débito Visa en los locales de San Miguel, San Isidro, SJM y Callao. Al 31.12.2021 el valor en libros de las propiedades

de inversión y propiedades, planta y equipo adquirido bajo estos contratos fue S/ 74.80 millones (S/ 81.31 millones al cierre del 2020).

Las subsidiarias deben cumplir con obligaciones financieras, a ser asumidas independientemente por cada una de éstas según corresponda, referidos a ratios de endeudamiento, solvencia y de garantías. Al cierre del 2021 Inverfal y Subsidiarias cumple con estos ratios, al igual que otros compromisos de no hacer.

Considerando el patrimonio de la Compañía neto del negocio bancario, el nivel de apalancamiento es de 1.61 veces (1.55 veces a diciembre del 2020).

Resumen de estados financieros consolidados y principales indicadores (En miles de Soles)

	2019 1/	2020	2021
Total de Ingresos	320,429	11,257,040	13,941,910
Resultado bruto	123,440	3,126,395	4,213,823
Margen financiero	(71,699)	(2,947,243)	(3,621,514)
Resultado operacional	51,741	179,152	592,309
Gastos financieros	(5,718)	(239,459)	(213,098)
Resultado antes de impuestos	47,538	(59,384)	458,501
Utilidad neta	30,745	(88,277)	281,712
Total Activos	12,831,115	13,052,033	13,800,380
Disponible + Inv. fácil liq.	1,039,358	1,862,993	1,572,604
Cuentas por cobrar comerciales	79,636	75,112	93,659
Colocaciones Netas	3,093,747	2,435,150	2,668,091
Existencias	1,951,609	1,838,671	2,657,215
Activo Fijo	3,614,073	3,528,467	3,435,473
Inversión en propiedades	148,062	148,371	187,642
Inversión en empresas relacionadas	16,457	15,296	17,985
Total Pasivos	8,469,250	8,779,001	9,259,179
Pasivos Financieros 2/	6,420,956	6,423,750	6,943,452
Depósitos de clientes	2,889,330	3,044,221	2,775,242
Patrimonio	4,361,865	4,273,032	4,541,201
Result. Operacional / Ingresos	16.15%	1.59%	4.25%
Utilidad Neta / Ingresos	9.59%	-0.78%	2.02%
Rentabilidad patrimonial	0.94%	-2.04%	6.39%
Liquidez corriente 2/	1.19	1.21	1.15
Liquidez ácida 2/	0.77	0.80	0.66
Pasivo / Patrimonio	1.94	2.05	2.04
Pasivo / Patrimonio 2/	1.39	1.55	1.61
Deuda Financiera / Patrimonio 2/	0.94	0.95	1.09
% de Pasivo de corto plazo	56.68%	55.16%	61.48%
EBITDA	62,813	693,334	1,126,667
Margen EBITDA	19.60%	6.16%	8.08%
EBITDA / Gastos financieros	10.99	2.90	5.29

1/ EE.FF. a partir del 24.10.2019 al 31.12.2019; 2/ Neto de Banco Falabella

c. Situación de Liquidez

A diciembre del 2021 Inverfal y Subsidiarias registró indicadores de liquidez (neto de depósitos, colocaciones bancarias y certificados de depósito) y liquidez ácida de 1.50 veces y 0.60 veces, respectivamente (1.59 veces y 0.81 veces a diciembre del 2020) algo ajustados respecto al periodo anterior debido al incremento de los pasivos financieros de corto plazo (neto de depósitos del público y emisiones de certificados de depósito) en 143.97% para atender requerimientos de capital de trabajo en la actividad retail (compra de mercadería, implementaciones, ampliaciones y mejoras planificadas de tiendas, entre otras). Por el lado del activo corriente (neto de colocaciones) a diciembre del 2021, se incrementaron 14.20% (S/ 4,566.21 millones; S/ 3,998.36 millones a diciembre del 2020), principalmente por mercaderías en almacén y en tiendas, para su venta.

Las cobranzas comerciales ascendentes a S/ 93.66 millones (+24.69% respecto a diciembre del 2020) y las cuentas comerciales por pagar por S/ 1,342.99 millones (S/ 1,534.77

millones a diciembre del 2020), están relacionadas con las actividades comerciales provenientes del negocio retail, las que determinan un periodo de cobranza y pago en promedio de 3 días y 52 días, respectivamente, generando un ciclo de efectivo superior a 30 días, en correspondencia con un nivel de rotación de inventarios menor.

La generación de caja de la Compañía, producto de las operaciones del negocio presenta en este periodo en particular, ciertas limitaciones, en un contexto donde la actividad retail está cobrando nuevamente el ritmo pre pandemia, reforzando con ello sus niveles de inventario, situación que ha generado mayores requerimientos de recursos para cubrir sus necesidades operacionales. A ello se agrega, sus inversiones en CAPEX, necesarios, para fortalecer sus negocios core, en el marco de la estrategia global del grupo.

Con ello, la Compañía se permite contar con un ratio de deuda financiera neta/ EBITDA de 2.51 veces (2.81 veces a diciembre del 2020) y de servicio de deuda/ EBITDA de 0.97 veces (1.10 veces a diciembre del 2020).

Fortalezas y Riesgos**Fortalezas**

- Importante *know-how* en negocios de actividades *retail*.
- Ventajas operacionales, financieras y comerciales, que generan importantes sinergias.
- Liderazgo en el mercado en los sectores donde participa.
- Desarrollo de tecnologías comerciales y administrativas con valor agregado en todos sus negocios.
- Respaldo del accionista controlador.
- Creciente cobertura territorial gracias al proceso de expansión desarrollado en todas las subsidiarias.

Riesgos

- Niveles de generación en el periodo 2021 con ciertas limitaciones.
- Menor desempeño de la actividad bancaria, que ha generado pérdida del ejercicio, por cambios en el comportamiento del consumidor y en su capacidad de pago como deudor, ocasionados por los efectos de la pandemia.
- Portafolio de negocios orientado al segmento *retail*, sensible a la demanda por variaciones en precios y en los indicadores relacionados con la capacidad económica de los consumidores.
- Existencia de mercados informales de ventas minoristas y de *clusters* especializados, que atienden mercados similares a los que se dirigen sus subsidiarias.
- La coyuntura política ante el nuevo gobierno, y las medidas aprobadas por el Congreso, afectan la gestión de la subsidiaria dedicada al negocio bancario.
- Factores climatológicos sensibilizan la demanda de algunas líneas de productos afectando las ventas *retail*.

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CLASIFICADOS

Denominación:	Primer Programa Bonos Corporativos Falabella Perú S.A.A.
Emisor:	Falabella Perú S.A.A.
Tipo de Instrumento:	Bonos corporativos.
Tipo de Colocación:	Pública.
Monto Máximo del Programa:	Hasta S/ 300'000,000.00 (trescientos millones de soles) en circulación o su equivalente en dólares americanos.
Moneda del Programa:	Las emisiones podrán estar denominadas en nuevos soles o dólares americanos según lo determine el Emisor en cada Contrato y/o Prospecto Complementario respectivo.
Plazo del Programa:	Seis años contados a partir de la fecha de inscripción del Programa en el Registro Público del Mercado de Valores de SMV.
Emisiones y Series:	El Programa consistirá en una o más emisiones, según lo establezca el Emisor con anterioridad a la fecha de emisión, a través de los Contratos y/o Prospectos Complementarios. Cada emisión dentro del Programa podrá constar de una o varias series, cuyas características especiales serán informadas a través del Aviso de Oferta.
Clase:	Nominativos, indivisibles, libremente negociables y representados por anotaciones en cuenta en el registro contable de CAVALI ICLV S.A.
Valor Nominal:	Definido en el respectivo Contrato y/o Prospecto Complementario.
Plazo de las Emisiones:	Las fechas de vencimiento y la fecha de redención serán establecidas por las personas facultadas por el Emisor e informadas a la SMV y a los inversionistas a través del Aviso de Oferta correspondiente a cada Emisión o Serie de los Bonos. El plazo máximo de los valores en cada una de las emisiones y/o sus respectivas series, no será mayor a un año.
Rendimiento y Tasas de Interés:	La tasa de interés de los Bonos será establecida por las personas facultadas por el Emisor antes de la fecha de emisión de cada una de las series, según se establezca en el respectivo Prospecto Marco y en sus respectivos complementos.
Redención del Principal:	Al vencimiento o en varias amortizaciones parciales según el Prospecto y/o Contrato Complementario respectivo y/o el aviso de Oferta Pública.
Destino de los Recursos:	Financiar indistintamente capital de trabajo, inversiones y/o refinanciamiento total o parcial de deuda existente o cualquier otro uso corporativo que el Emisor estime.
Garantías:	Garantía genérica sobre el Patrimonio del Emisor.
Opción de Rescate:	El Emisor no efectuará rescate anticipado de los Bonos Corporativos. Sin perjuicio de lo anterior el Emisor podrá rescatar de acuerdo a lo señalado en el Artículo 330 de la Ley General de Sociedades, siempre que se respete lo dispuesto en el Artículo 89 de la Ley de Mercado de Valores.
Agente Estructurador:	Scotiabank Perú S.A.A.
Agente Colocador:	Scotia Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Representante de Obligacionistas:	Banco de Crédito del Perú.
Lugar y Agente de Pago:	El pago de intereses y la redención del principal de los bonos se efectuarán a través de CAVALI, con domicilio en Pasaje Acuña N° 106, Lima, y serán atendidos con los fondos que oportunamente facilitará el emisor.
Ventajas tributarias:	De conformidad con la Ley del Impuesto a la Renta (D.S. 179-2004-EF y sus modificatorias), los intereses y ganancias de capital provenientes de instrumentos emitidos hasta el 10 de marzo del 2007, están inafectos al impuesto a la renta. Los intereses y las ganancias de capital provenientes de bonos y papeles comerciales emitidos a partir del 11 de marzo del 2007, están gravados con el Impuesto a la Renta a partir del 1 de enero del 2010. La tasa de impuesto a la renta a aplicar varía dependiendo de la condición del contribuyente (persona natural o persona jurídica), y si está domiciliada o no en el país.

Emisiones	Monto Colocado	Fecha de Emisión	Plazo	Gracia	Monto en Circulación	T.I.N.A.	Situación
Primera Emisión - Serie A	S/ 98,000,000	24.07.2015	20 años	10 años	S/ 98,000,000	8.06250%	Vigente
Tercera Emisión -Serie A	S/ 130,000,000	25.05.2016	7 años	3 años	S/ 40,625,000	7.18750%	Vigente
Tercera Emisión - Serie B	S/ 72,000,000	20.07.2016	7 años	3 años	S/ 22,500,000	6.25000%	Vigente

Denominación:	Segundo Programa Bonos Corporativos de Falabella Perú S.A.A.
Emisor:	Falabella Perú S.A.A.
Tipo de Instrumento:	Bonos corporativos.
Tipo de Colocación:	Pública.
Monto Máximo del Programa:	Hasta S/ 600'000,000.00 (Seiscientos millones de soles) en circulación o su equivalente en dólares americanos.
Moneda del Programa:	Las emisiones podrán estar denominadas en nuevos soles o dólares americanos según lo determine el Emisor en cada Contrato y/o Prospecto Complementario respectivo y avisos de oferta.
Plazo del Programa:	Seis años contados a partir de la fecha de inscripción del Programa en el Registro Público del Mercado de Valores de SMV, pudiendo ser prorrogado de manera sucesiva a solo criterio de las personas facultadas para ello por el Emisor, según la legislación vigente.
Emisiones y Series:	Los Bonos Corporativos podrán ser emitidos en una o más Emisiones, cada una de las cuales podrá estar dividida en una o más Series, cuyos términos y condiciones se determinarán en cada Contrato Complementario y en el Prospecto Complementario y serán informados a la SMV y a los inversionistas.
Clase:	Nominativos, indivisibles, libremente negociables y representados por anotaciones en cuenta en el registro contable de CAVALI ICLV S.A.
Valor Nominal:	Definido en el respectivo Contrato y/o Prospecto Complementario e informados a los inversionistas a través del Aviso de Oferta respectivo
Plazo de las Emisiones:	La fecha de vencimiento es aquella en la que se pagarán los intereses o rendimientos, y, de ser el caso, los pagos parciales del principal de los Bonos Corporativos. Las Fechas de Vencimiento de cada una de las Emisiones o Series de Bonos Corporativos del Programa serán definidas en los respectivos Prospectos Complementarios.
Rendimiento y Tasas de Interés:	Los intereses se empezarán a acumular a partir de la Fecha de Emisión de las respectivas Series y se pagarán través del agente de pago y en la moneda correspondiente a cada emisión, de acuerdo con lo señalado en los respectivos Contratos Complementarios y Prospectos Complementarios. El monto correspondiente a los intereses será pagado a los Bonistas en las respectivas Fechas de Vencimiento.
Redención del Principal:	La Fecha de Redención es aquella en que vence el plazo de la respectiva Emisión o Serie y en la que se pagará el principal de los Bonos Corporativos correspondiente y coincidirá con la última Fecha de Vencimiento respectiva. La Fecha de Redención será establecida por las personas facultadas por el Emisor e informadas a la SMV y a los Inversionistas a través del Aviso de Oferta correspondiente a cada Emisión o Serie de los Bonos Corporativos. El principal de los Bonos Corporativos será pagado según los términos, condiciones y plazos que se encuentren definidos en cada uno de los Contratos Complementarios y Prospectos Complementarios correspondientes a una Emisión determinada. El Pago del Principal se efectuará a través del Agente de Pago y en la moneda correspondiente a cada Emisión.
Destino de los Recursos:	Los recursos serán destinados, siempre dentro del giro de negocio y objeto social del Emisor, al refinanciamiento de deudas de corto, mediano o largo plazo (del Emisor o de sus empresas vinculadas). El Emisor se reserva el derecho de aplicar los recursos captados a los siguientes usos alternativos: financiamiento de inversiones o de capital de trabajo, atendiendo a factores y condiciones de mercado como tasas de financiamiento y tasas de retorno a la inversión.
Garantías:	Garantía genérica sobre el Patrimonio del Emisor.
Opción de Rescate:	El Emisor no efectuará rescate anticipado de los Bonos Corporativos. Sin perjuicio de lo anterior el Emisor podrá rescatar los bonos corporativos de acuerdo a lo señalado en el Artículo 330 de la Ley General de Sociedades, siempre que se respete lo dispuesto en el Artículo 89 de la Ley de Mercado de Valores.
Agente Estructurador:	Scotiabank Perú S.A.A.
Agente Colocador:	Scotia Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Representante de Obligacionistas:	Banco de Crédito del Perú.
Agente de Pago:	El Agente de Pago se determinará en cada Contrato Complementario y en el Prospecto Complementario. El Agente de Pago tendrá como función efectuar el pago del Principal e Intereses de los Bonos Corporativos.
Ventajas tributarias:	De conformidad con la Ley del Impuesto a la Renta (D.S. 179-2004-EF y sus modificatorias), los intereses y ganancias de capital provenientes de instrumentos emitidos hasta el 10 de marzo del 2007, están inafectos al impuesto a la renta. Los intereses y las ganancias de capital provenientes de bonos y papeles comerciales emitidos a partir del 11 de marzo del 2007, están gravados con el Impuesto a la Renta a partir del 1 de enero del 2010. La tasa de impuesto a la renta a aplicar varía dependiendo de la condición del contribuyente (persona natural o persona jurídica), y si está domiciliada o no en el país.

Emisiones	Monto Colocado	Fecha de Emisión	Plazo	Gracia	Monto en Circulación	T.I.N.A.	Situación
Primera Emisión - Serie A	S/ 200,000,000*	07.04.2017	12 años	5 años	S/ 200,000,000	7.03125%	Vigente
Segunda Emisión - Serie A	S/ 200,000,000*	08.02.2018	10 años	-	S/ 200,000,000	5.78125%	Vigente

* La suma total de las emisiones y sus respectivas series, no deberá exceder en forma conjunta S/ 600 millones.

Simbología

Instrumentos de Deuda de Largo Plazo

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Adicionalmente, para las categorías de riesgo indicadas, **Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo** utiliza la nomenclatura (+) y (-), para otorgar una mayor graduación de riesgo relativa.

Principales fuentes de información

- Falabella S.A.
- Inverfal Perú S.A.A. y Subsidiarias
- Falabella Perú S.A.A. y Subsidiarias
- Banco Falabella S.A.
- Colliers International
- Ministerio de La Producción (PRODUCE)
- Superintendencia de Banca y Seguros (SBS)
- Cámara de Comercio de Lima (CCL)
- Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)
- Superintendencia del Mercado de Valores – SMV
- Bolsa de Valores de Lima (BVL)

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.class.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, las metodologías de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.