

FALABELLA PERÚ S.A.A.

MEMORIA ANUAL

2019

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 2019	11
SECCION IV: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA	12
INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN DE FALABELLA PERÚ S.A.A.	12
ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2019	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 2019, 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 2019. 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

Gerente Corporativo de Finanzas
Grupo Falabella

Dora Cordova Serpa

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

Fecha de elaboración: Febrero de 2020.

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 2019 el capital social de Falabella Perú S.A.A. está representado por 5,156,063 mil 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 2019 cuenta con 928 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 1,679,929,579 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 398,133,882 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%	926	0.24%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	2	99.76%
Total	928	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.

a) EVOLUCIÓN

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 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)

	2019	2018	Variación (%)
Participación en subsidiarias	396,743	452,194	-12.3%

- iv) Inversión** Durante el año 2019 Falabella Perú realizó inversiones en subsidiarias por S/ 1,778 millones.
- 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.
- Procesos judiciales** La empresa no cuenta con procesos judiciales o administrativos a diciembre 2019.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de Diciembre de 2019 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 2019 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 Eduardo Lauz Del Rosario, posee una experiencia de más de 10 años en Finanzas Corporativas desempeñando distintos roles dentro de bancos de inversión. Economista de la Universidad del Pacífico, con un MBA de la escuela de negocios Wharton de la Universidad de Pensilvania. 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

El crecimiento del Producto Bruto Interno fue de 2.14% en el periodo enero – noviembre de 2019, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2019 la inflación de los últimos doce meses ascendió a 1.88%. En opinión de la Gerencia no se han dado y no existen actualmente cambios en el entorno económico al que pertenece la sociedad que hayan modificado o afectado significativamente la actividad de ésta.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.317 al cierre de diciembre 2019.

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 cuarto trimestre del año 2019 ascendió a S/ 396.7 millones (“MM”), lo que significa una reducción de 12.3% con respecto al cuarto trimestre del año 2019.

Al cuarto trimestre del año 2019, las transacciones en moneda extranjera de la empresa generaron una pérdida neta por diferencia en cambio de S/ 0.17 MM, a diferencia del mismo periodo del año anterior que generaron una pérdida de S/ 0.64 MM.

Los gastos financieros al cuarto trimestre del año 2019 ascendieron a S/ 75.7 MM, lo que representa una disminución con respecto al mismo periodo del año 2018 (S/ 97.0 MM). Esto se explica principalmente al menor nivel de endeudamiento con terceros. Por otro lado, los ingresos financieros descendieron a S/ 85.1 MM, lo que representa una disminución con respecto al mismo periodo del año 2018 (S/ 100.7 MM). Esto se explica principalmente por el menor nivel de endeudamiento de las subsidiarias y algunos refinaciamientos intercompañía.

Por otro lado, los pasivos financieros de la empresa (corriente y no corriente) al cuarto trimestre del año fueron de S/ 212.3 MM, lo que significa una disminución con respecto a diciembre del año 2018 (S/ 1,314.3 MM). Esto como consecuencia de la escisión de los pasivos financieros a Inverfal Perú, los cuales se componen del Primer y Segundo Programa de Bonos Corporativos, y, préstamos de corto y largo plazo con bancos nacionales.

El 01 enero 2019 entro en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos, generando un impacto en las siguientes cuentas:

En Miles de Soles (S/)	01-ene-19	31-dic-19
Patrimonio - Resultados Acumulados	-294,756	-340,105

Excluyendo el efecto de la NIIF 16 el nivel de apalancamiento de la empresa (Total Pasivo/Patrimonio) fue 0.10x en el cuarto trimestre del año en comparación al 0.21x reportado en diciembre de 2018.

En Millones de Soles (S/)	4Q 2019	4Q 2018	Variación
Deuda Corriente	9.4	213.0	-96%
(+) Deuda No Corriente	202.9	1,101.3	-82%
Total Deuda	212.3	1,314.3	-84%
(-) Caja y Equivalentes	8.8	0.4	
Deuda Neta	203.6	1,313.9	-85%

La ganancia neta del ejercicio en análisis fue de S/ 401.6 MM lo que representa una disminución con respecto al mismo periodo del año 2018 (S/ 453.8 MM).

Actualmente no existen transacciones o eventos adicionales que la gerencia estime puedan causar que los estados financieros presentados no sean indicativos de los resultados económicos futuros.

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Se adjunta como anexo, copia de nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2019 y 2018.

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 DE FALABELLA PERÚ S.A.A.

FALABELLA PERÚ S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año-Mes	Apertura S/	Cierre S/	Máximo S/	Mínima S/	Precio Promedio S/
PEP741001007	FALABEC1	2019-01	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
PEP741001007	FALABEC1	2019-02	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
PEP741001007	FALABEC1	2019-03	2.35	2.35	2.37	2.35	2.36
PEP741001007	FALABEC1	2019-04	-	-	-	-	2.37
PEP741001007	FALABEC1	2019-05	-	-	-	-	-
PEP741001007	FALABEC1	2019-06	2.2	2.24	2.24	2.22	2.22
PEP741001007	FALABEC1	2019-07	-	-	-	-	2.19
PEP741001007	FALABEC1	2019-08	-	-	-	-	2.19
PEP741001007	FALABEC1	2019-09	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
PEP741001007	FALABEC1	2019-10	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11
PEP741001007	FALABEC1	2019-11	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
PEP741001007	FALABEC1	2019-12	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2019

Estados Financieros Auditados 2019.

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.