

**FALABELLA PERÚ S.A.A.**

**MEMORIA ANUAL**  
**2022**

## CONTENIDO

<b>SECCIÓN I – DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....</b>	<b>4</b>
<b>SECCIÓN II – NEGOCIO .....</b>	<b>5</b>
II.1. DATOS GENERALES.....	5
II.2. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO.....	6
II.3. ADMINISTRACIÓN.....	8
<b>SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>10</b>
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 2022.....	12
<b>SECCION IV: INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA .....</b>	<b>13</b>
INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN Y BONOS CORPORATIVOS.....	13
<b>ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2022 .....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO 2: BUEN GOBIERNO CORPORATIVO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO 3: REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA .....</b>	<b>16</b>

## **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 2022, 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 2022. 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: 02 marzo de 2023.

## SECCIÓN II - NEGOCIO

### II.1. DATOS GENERALES

<b>Denominación:</b>	FALABELLA PERÚ S.A.A.
<b>Dirección:</b>	Av. Paseo de la República 3220, San Isidro. Lima – Perú. Teléfono 616-1000. Fax 616-1001.
<b>Fecha de Constitución:</b>	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.
<b>Grupo Económico:</b>	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.
<b>Capital Social y acciones:</b>	Al 31 de diciembre de 2022 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.

## Composición Accionaria

Falabella Perú es una sociedad anónima abierta, que al 31 de diciembre del 2022 cuenta con 922 accionistas.

- Inversora Falken S.A. Empresa de nacionalidad uruguaya que pertenece al grupo Falabella Chile, es titular de 4,158,163,993 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 985,461,530 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%	920	0.24%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	2	99.76%
<b>Total</b>	<b>922</b>	<b>100.00%</b>

## II.2. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

**Objeto Social:** Falabella Perú S.A.A. (antes Inversiones y Servicios Falabella Perú S.A.) - CIU 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 Scarpatti, 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:** 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) Ingreso** Ingresos (en S/ M)

	2022	2021	Variación
Ingresos financieros	26,117	14,092	-
Otros Ingresos	3	10	-54.6%
Participación en subsidiarias	88,142	64,244	-

**iv) Inversión** Durante el año 2022 Falabella Perú realizó inversiones en subsidiarias por S/ 1,823,459.

**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 tres (3). Asimismo, la sociedad cuenta con cuatro (4) funcionarios principales.

**vii) Procesos judiciales** La empresa no cuenta con procesos judiciales o administrativos relevantes a diciembre 2022.

## II.3. ADMINISTRACIÓN

### a) DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2022 la composición del Directorio era la siguiente:

<b>Presidente del Directorio</b>	Carlo Solari Donaggio
<b>Director</b>	Juan Fernando Correa Malachowski
<b>Director</b>	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 2022 la Plana Gerencial estaba integrada por:

<b>Gerente General</b>	Juan Fernando Correa Malachowski
<b>Gerente Legal</b>	Luis Antonio Chu Gonzáles
<b>Representante Bursátil</b>	Oscar Eduardo Lauz Del Rosario
<b>Gerente Contable</b>	Dora Virginia Córdova Serpa

**Juan Fernando Correa Malachowski** – Ingeniero industrial de la Pontificia 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 2014 como 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.

**Luis Antonio Chu Gonzáles** – Abogado por la UDEP – Universidad de Piura, con estudios de especialización MBA en Gestión Estratégica Centrum Católica del Perú. Cuenta con amplia experiencia en crear alianzas estratégicas con líderes de organizaciones para alinear y apoyar iniciativas claves de negocio, consolidación de Responsabilidad Social Corporativa de Relaciones Públicas, Asuntos Reguladores de Equipos Legales, desarrollo de talento, aumento satisfacción de clientes internos y transformación de coste judicial. Se incorporó a Grupo Falabella en enero de 2016, como Gerente Corporativo de Asuntos Legales y Gobernanza.

**Oscar 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.

**Dora Virginia Córdova Serpa** – Contadora Pública Colegiada con más de 25 años de experiencia en empresas de Tiendas por Departamentos, Supermercados, Homecenters y empresas de servicios. Fue nombrada en el año 1996 como Contadora General de Saga Falabella S.A. y en el año 2015 como Contadora Corporativa del Grupo Falabella. Asumió el cargo de Gerente Corporativo de Contabilidad de Falabella Corporativo Perú en el año 2019.

## SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS

### III.1. ENTORNO ECONÓMICO

A diciembre 2022, el Producto Bruto Interno (PBI) registró un crecimiento de 2.7% en los últimos doce meses, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2022 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a nivel nacional de los últimos doce meses incrementó en 8.6%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.820 al cierre de diciembre 2022.

### III.2. IMPACTO COVID-19

Mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional en el Perú por un plazo de quince (15) días calendario a consecuencia del brote del COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud al haberse extendido en más de cien países del mundo de manera simultánea. Posterior a dicha fecha, el Poder Ejecutivo oficializó diversas prórrogas para la ampliación del plazo del Estado de Emergencia.

El 27 de octubre de 2022 mediante Decreto Supremo N°130 -2022 PCM, el Poder Ejecutivo oficializó el levantamiento del Estado de Emergencia por COVID-19 y todas las restricciones impuestas desde el 15 de marzo de 2020 a nivel nacional.

La Gerencia continuará evaluando e implementado las medidas necesarias para mitigar los impactos originados tanto por el COVID-19 y sus implicancias en la situación patrimonial y financiera de la Compañía; así como sobre los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

### III.3. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

#### Estado de Resultados:

Al finalizar el año 2022, la participación en los resultados de las subsidiarias de Falabella Perú ascendió a una ganancia de S/ 88.1 millones ("MM"). Esto se debió principalmente al incremento del patrimonio de las subsidiarias: Open Plaza, Mall Plaza e Inmobiliaria SIC, debido al aumento de la utilidad del periodo de los negocios, parcialmente contrarrestado por la repartición de dividendos de Open Plaza.

Asimismo, el gasto financiero correspondiente al año 2022 ascendió a S/ 13.9MM, lo que significa un incremento comparado contra el año 2021 (S/ 7.7MM).

De igual manera, la utilidad neta del periodo ascendió a S/ 94.9MM, lo que significa un incremento comparado contra el año 2021 (S/ 67.2MM).

#### Balance General:

A diciembre de 2022, los Activos Totales incrementaron S/ 96.7MM en comparación con el cierre del 2021. Este incremento fue principalmente por un mayor monto en Efectivo y Equivalente Efectivo, pasando de S/ 59.7MM en diciembre 2021 a S/ 168.3MM en diciembre 2022.

Por otro lado, a diciembre de 2022, los Pasivos Totales incrementaron en S/ 1.8MM, en comparación con el cierre del año 2021.

En adición, los Otros Pasivos Financieros de la empresa (corriente y no corriente) con terceros fueron de S/ 150.8MM.

El Patrimonio aumentó S/ 75.7MM, pasando de S/ 1,968.7MM, al cierre del 2021, a S/ 2,063.7MM en diciembre 2022. Este aumento se explica principalmente por la utilidad neta del periodo

## Liquidez y Solvencia

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de caja ascendió a S/ 168.3MM y se mantiene principalmente en i) cuentas corrientes de la compañía (S/ 376.0 mil ["M"]), y ii) depósitos a plazo (S/ 167.9MM). Comparando contra el cierre del 2021, el saldo de caja se incrementó en S/ 108.5MM. Este incremento se debe principalmente a los dividendos e intereses recibidos de las subsidiarias.

Por otro lado, al 31 de diciembre del 2022, los Pasivos Financieros (corrientes y no corrientes) ascendieron a S/ 330.5MM y se mantuvieron constantes con respecto al cierre del 2021. Los principales movimientos en la porción corriente y no corriente fueron los siguientes:

- Los Pasivos Financieros corrientes ascendieron a S/ 180.5MM, debido principalmente a un incremento en la porción corriente de los Pasivos Financieros de largo plazo por ese mismo monto.
- Los Pasivos Financieros no corrientes ascendieron a S/ 150.0MM, -54.6% respecto el cierre del 2021, debido principalmente al registro de los Pasivos Financieros de largo plazo como porción corriente por S/ 180.5MM.

En Millones de Soles (S/)	Dic-22	Dic-21	Variación
Pasivos Financieros Corrientes	180.5	-	-
Pasivos Financieros No Corrientes	150.0	330.5	-54.6%
Total Pasivos Financieros	<b>330.5</b>	<b>330.5</b>	-
(-) Caja y Equivalentes	168.3	59.7	181.7%
Total Pasivos Financieros Netos	162.2	270.8	-40.1%

Adicionalmente, excluyendo los Pasivos por Arrendamientos (NIIF16), los Pasivos Financieros con terceros (corrientes y no corrientes) al 31 de diciembre del presente año fueron de S/ 150.8MM.

Excluyendo el efecto de la NIIF 16, el nivel de apalancamiento (Total Pasivo / Patrimonio) de la empresa a diciembre del 2022 ascendió a 0.16x, frente al 0.17x reportado en diciembre de 2021.

## Cambios en los responsables de la elaboración y revisión de la información financiera:

Desde el año 1996, el servicio de contabilidad ha estado a cargo de la Sra. Dora Cordova Serpa quien actúa como Contadora General.

Desde el 2002, la firma de auditoria Paredes, Burga y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY se ha desempeñado como auditor externo.

## **III.4. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2022**

Se adjunta como anexo, copia de nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La Sociedad ha sido auditada por la firma de auditoría Tanaka y Valdivia Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada (antes 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.

#### Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2022				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP741001007	FALABEC1	2022-01	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-02	0.56	0.56	0.56	0.56	0.54
PEP741001007	FALABEC1	2022-03	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
PEP741001007	FALABEC1	2022-04	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-05	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-06	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-07	--	--	--	--	0.52
PEP741001007	FALABEC1	2022-08	--	--	--	--	0.53
PEP741001007	FALABEC1	2022-09	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-10	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-11	--	--	--	--	--
PEP741001007	FALABEC1	2022-12	--	--	--	--	--

### INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN DE FALABELLA PERÚ S.A.A.

#### Renta Fija

A partir de la escisión patrimonial de fecha 24 de diciembre de 2019, el titular de los bonos corporativos es Inverfal Perú S.A.A.

## ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2022

Estados Financieros Auditados 2022.

## 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.