

Propuesta de Reestructuración

FALABELLA



Propuesta de Reestructuración

Propuesta de reestructuración

- Separar como unidad de negocio independiente las operaciones y propiedades de renta inmobiliaria que tengan terceros como arrendatarios y/o que tengan un potencial de desarrollo futuro.

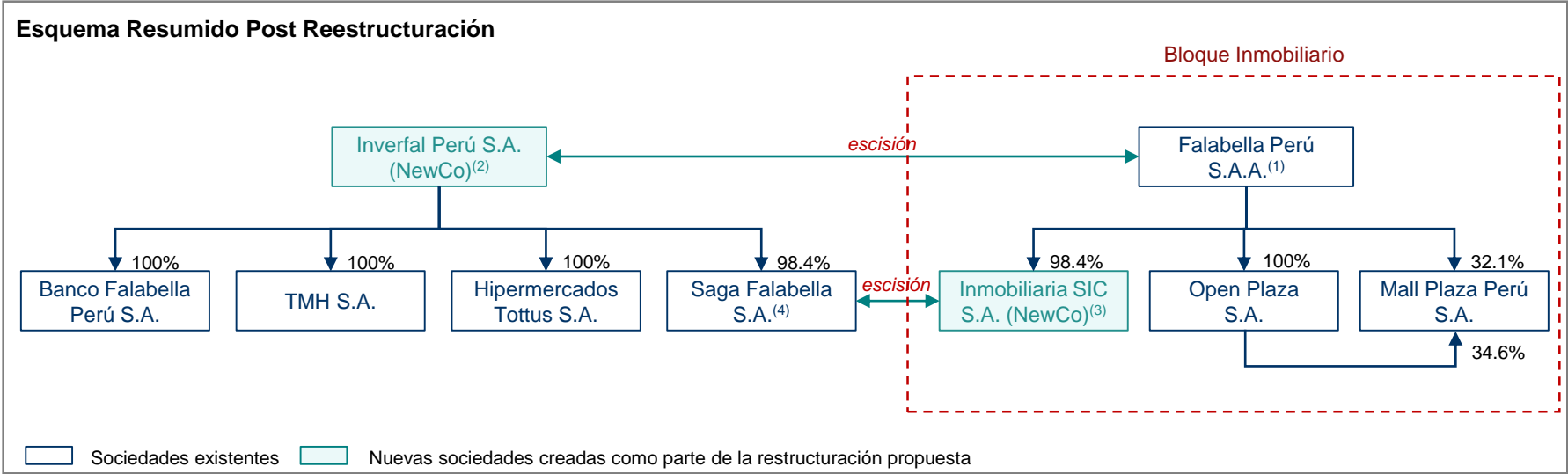
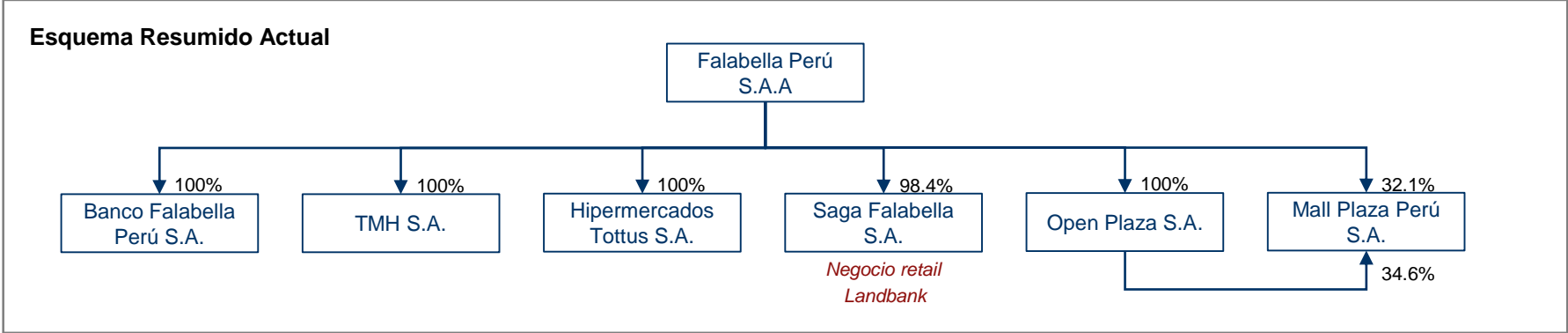
Consideraciones y Razones de Negocio

- ✓ Simplificar y ordenar estructura societaria, independizando los negocios de rentas inmobiliarias, que administran y desarrollan centros comerciales y power centers.
- ✓ Facilitar el desarrollo de activos de renta inmobiliaria en distintos formatos bajo una administración independiente y especializada.
- ✓ Facilitar la potencial incorporación de nuevo capital o socios especialistas en esta clase de activos a través de distintas opciones como: IPO, colocaciones privadas, etc.
- ✓ Optimizar la estructura de capital y financiamiento del negocio inmobiliario, permitiendo manejar ratios de apalancamiento y tipos y duraciones de deuda acorde a la clase de activos.
- ✓ Brindar, desde una perspectiva interna y externa, mayor visibilidad de la gestión de este tipo de activos permitiendo un mejor monitoreo y control.

La propuesta de reestructuración está línea con la estructura de varios de nuestros competidores en la Región

Propuesta de Reestructuración

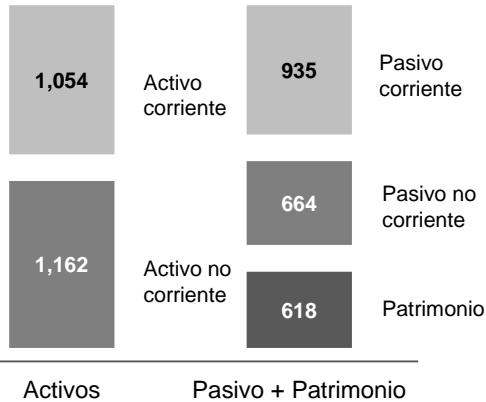
Escisión de Falabella Perú S.A.A. ("FPSAA") y SAGA Falabella S.A. ("SFSA")



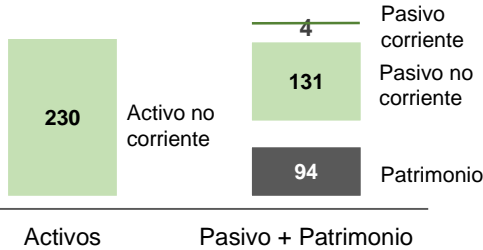
(1) Sociedad actual (continuadora) con foco exclusivo en activos y negocios de renta inmobiliaria
 (2) Empresa listada en bolsa que agrupa todos los negocios no inmobiliarios de Falabella Perú S.A.A.
 (3) Nueva sociedad producto de la escisión de SAGA Falabella S.A. con foco exclusivo en activos y negocios de renta inmobiliaria. Incluye terreno y obra gruesa ubicados en la Av. Las Begonias (San Isidro) y Av. Ejército (Cayma, Arequipa)
 (4) Saga Falabella S.A. y subsidiarias (continuadora)

Bloques Patrimoniales Escindidos

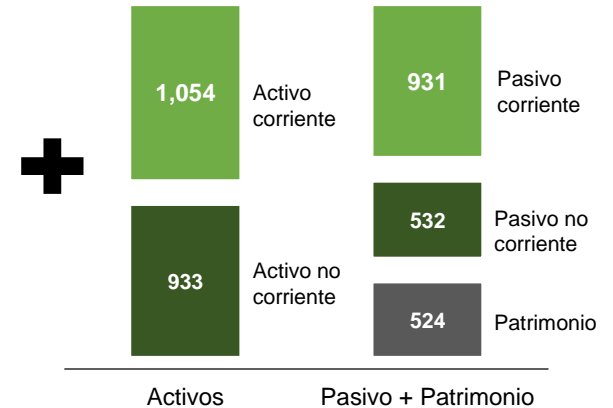
Saga Falabella (1)



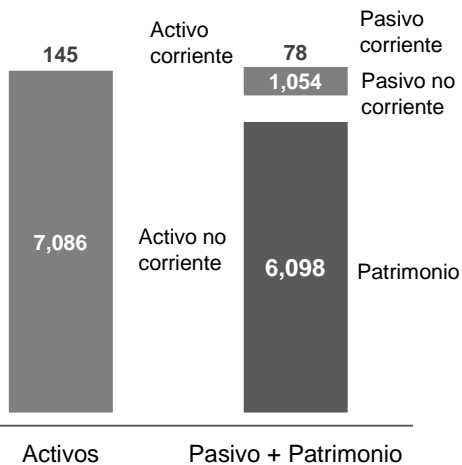
Saga Falabella Inmobiliario NewCo



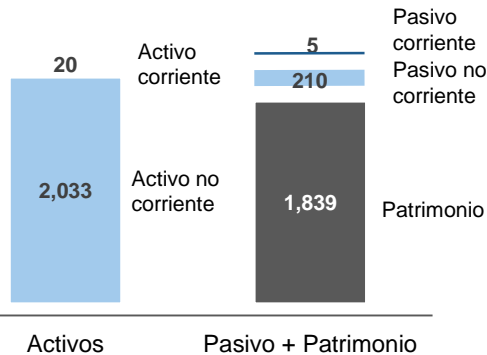
Saga Falabella (continuadora)



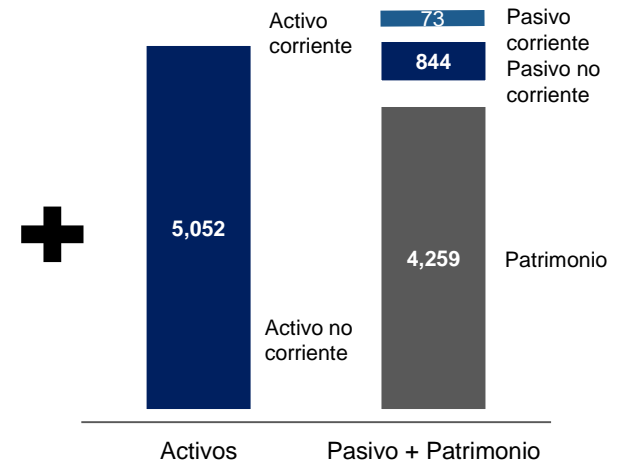
Falabella Peru (1)



Falabella Perú Inmobiliario



Falabella Perú NewCo



Fuente: Falabella / SMV

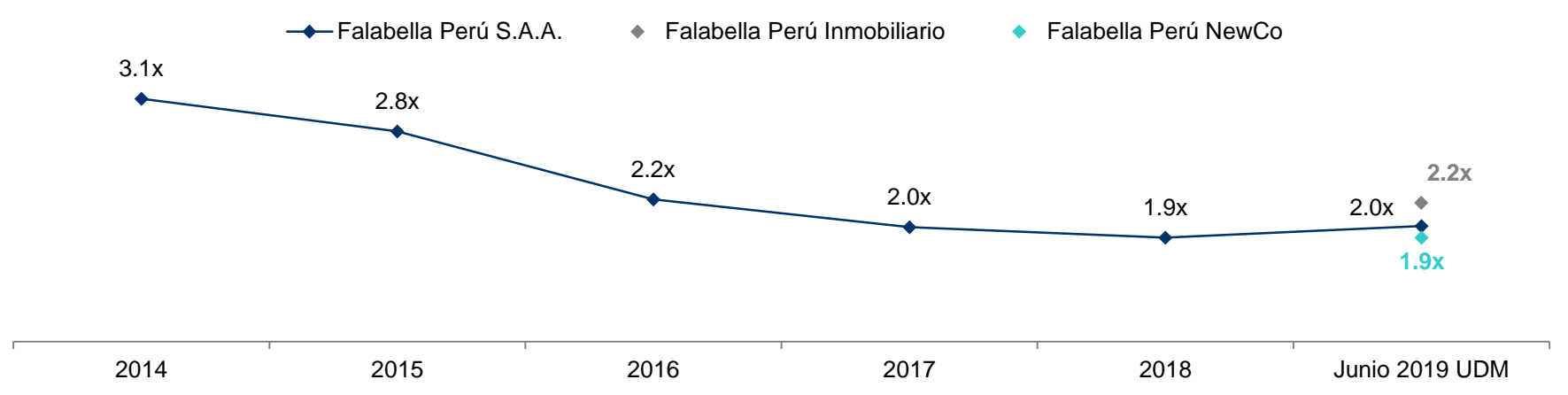
(1) EEFF Individuales a setiembre del 2019

(2) En millones de soles

Resumen financiero Proforma Falabella Perú

Cifras a junio 2019 (millones de Soles)	FALABELLA Falabella Perú S.A.A.	OPEN PLAZA malplaza Falabella Perú Inmobiliario	Banco Falabella Seguros Falabella Falabella Perú Retail / Banco
EBITDA UDM ⁽¹⁾ ajustado ⁽²⁾	1,181	245	936
% EBITDA Total	100.0%	20.7%	79.3%
Activos fijos	6,350	2,645	3,705
Deuda financiera neta (DFN)	2,304	532	1,772
DFN / EBITDA UDM ajustado	2.0x	2.2x	1.9x
Clasificación de Riesgo	AA+	-	Por confirmar

Evolución ratio deuda financiera neta / EBITDA UDM ajustado



Fuente: Falabella
 (1) Últimos doce meses
 (2) Excluye efecto generado por IFRS16

Solicitud a los tenedores de bonos

Implicancias para los tenedores de bonos de Falabella Perú S.A.A. y Saga Falabella S.A.

Post escisión de sociedades, se tendría lo siguiente:

- La deuda correspondiente al primer y segundo programa de bonos corporativos de Falabella Perú S.A.A. quedaría en Inverfal Perú S.A. (NewCo) que agrupa el negocio Retail y el Banco.
- La deuda correspondiente al tercer programa de bonos corporativos de SAGA Falabella S.A quedaría en la continuadora (negocio Retail).

Falabella Perú S.A.A.

Para cada uno de los programas (Primer Programa de Bonos Corporativos Falabella Perú S.A.A. y Segundo Programa de Bonos Corporativos Falabella Perú S.A.A.) se convocará una Asamblea General para la aprobación de lo siguiente:

- **Autorización sobre cambios significativos en su giro principal y naturaleza de su negocio.**

Saga Falabella S.A.

Para el Tercer programa de Bonos Corporativos de Saga Falabella S.A., se convocará una Asamblea general para la aprobación de lo siguiente:

- **Autorización sobre cambios significativos en su giro principal y naturaleza de su negocio.**

Calendario Tentativo

Noviembre						
L	M	W	J	V	S	D
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1

Diciembre						
L	M	W	J	V	S	D
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

- 6
nov

Sesiones de directorio de las sociedades participantes aprobando el proyecto de escisión tanto de SAGA Falabella S.A. como de Falabella Perú S.A.A. (sujeto a la obtención del consentimiento de los acreedores y de la JGA⁽¹⁾ de ambas sociedades), así como la convocatoria de Junta General de Accionistas de ambas empresas
- 7,8,11
nov

Reuniones con bonistas y bancos acreedores
- 15
nov

Publicación de avisos de convocatoria a Asamblea General de Bonistas del primer y segundo programa de bonos corporativos de Falabella Perú S.A.A. y tercer programa de bonos corporativos de SAGA Falabella S.A.
- 21
nov

Asambleas Generales de Bonistas
- 28
nov

Junta General de Accionistas de las sociedades participantes aprobando el proyecto de escisión de SAGA Falabella S.A. y acordando la realización de la misma
- 1
dic

Fecha de entrada en vigencia de escisión SAGA Falabella S.A.
- 4
dic

Junta General de Accionistas de las sociedades participantes aprobando el proyecto de escisión de Falabella Perú S.A.A. y acordando la realización de la misma.
- 5
dic

Fecha de entrada en vigencia de escisión Falabella Perú S.A.A.

(1) Junta General de Accionistas