INVERFAL PERÚ S.A.A.

MEMORIA ANUAL

2024

Firmado Digitalmente por:
LUIS JOSE NUÑEZ MELLY
Fecha: 04/03/2025 10:35:57 p.m.

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 9

SECCION III – ESTADOS FINANCIEROS..... 11

III.1. ENTORNO ECONÓMICO..... 11

III.2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA..... 11

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2024..... 12

III.4. HECHOS POSTERIORES.....13

SECCION IV – INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA..... 13

INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN Y BONOS CORPORATIVOS.....13

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024..... 14

ANEXO 2: BUEN GOBIERNO CORPORATIVO..... 15

ANEXO 3: REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA..... 16

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 2024, los cuales han sido auditados por la firma auditora Velásquez, Loli y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.

SECCIÓN I – DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inverfal Perú S.A.A. durante el año 2024. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.



Luis José Nuñez Melly

Representante Bursátil Titular
Grupo Falabella



Dora Cordova Serpa

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

Fecha de elaboración: 04 de marzo de 2025

SECCIÓN II - NEGOCIO

II.1. DATOS GENERALES

Denominación:	Inverfal Perú S.A.A.
Dirección:	Av. Paseo de la República 3220, San Isidro. Lima – Perú. Teléfono 616-1000 / Fax 616-1001.
Fecha de Constitución:	25 de octubre de 2019. Inscripción en los Registros Públicos el 4 de noviembre de 2019: Partida Electrónica No. 14393936 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.
Grupo Económico:	Inverfal Perú S.A.A. forma parte del grupo Falabella. Su actividad principal es dedicarse a la participación, sea directa o indirecta, en el capital de empresas existentes o por crearse; a la inversión y colocación de capitales y bienes bajo las modalidades permitidas por ley y a la inversión y explotación de actividades inmobiliarias y comerciales, dentro del marco de las leyes vigentes en el Perú.
Capital Social y acciones:	Al 31 de diciembre de 2024, el capital social de Inverfal Perú S.A.A. está representado por 29,348,932,466 acciones comunes de un valor nominal de S/ 0.10 Soles cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

Composición Accionaria

Inverfal Perú es una sociedad anónima abierta, que al 31 de diciembre del 2024 cuenta con 902 accionistas.

- Inversora Falken S.A. Empresa de nacionalidad uruguaya que pertenece al grupo Falabella Chile, es titular de 23,668,802,402 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 5,609,373,601 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%	900	0.24%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	2	99.76%
Total	**902**	**100.00%**

II.2. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Objeto Social:

Inverfal Perú S.A.A.

La Sociedad tiene como objeto principal dedicarse a la participación, directa o indirecta, en el capital de empresas existentes o por crearse y en cualquier forma asociativa que permita la ley. Asimismo, podrá dedicarse a la inversión y colocación de capital y bienes en cualquiera de las modalidades permitidas por ley, y a la inversión y explotación en actividades inmobiliarias y comerciales en todas sus formas.

Plazo de Duración:

Indefinido.

i) Descripción:

La Sociedad fue constituida por Escritura Pública del 25 de octubre de 2019, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Julio Antonio del Pozo Valdez y quedó inscrita en la Partida Registral No. 14393936 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, siendo su sede social la ciudad de Lima.

ii) Sector: La Sociedad posee de manera directa inversiones en las siguientes subsidiarias:

Saga Falabella S.A. y subsidiarias, empresa que se constituyó en noviembre de 1953 y cuya actividad principal es dedicarse a la compraventa de mercadería nacional e importada y otras actividades complementarias.

Banco Falabella Perú S.A., empresa que se constituyó en junio de 1996 y cuenta con autorización para operar como banco múltiple y, como tal, está facultado a recibir depósitos de terceros e invertirlos, junto con su capital, en colocaciones, otorgar avales y fianzas, adquirir y negociar certificados de depósito, efectuar todo tipo de operaciones de intermediación financiera y de servicios bancarios y otras actividades permitidas bajo ley peruana.

Tiendas del Mejoramiento del Hogar S.A. y subsidiarias, antes Maestro Perú S.A, la cual absorbió a Sodimac Perú S.A. mediante fusión por absorción de fecha 8 de agosto de 2017, con fecha de entrada en vigencia 01 de enero de 2019. Se dedica a la comercialización de artículos de ferretería, construcción y acabados para el hogar dentro del territorio nacional. Tiendas del Mejoramiento del Hogar S.A. incluye los formatos de mejoramiento del Hogar Sodimac Perú y Maestro Perú.

Hipermercados Tottus S.A. y subsidiarias, empresa que inició operaciones en julio de 2004 para dedicarse a la explotación del negocio de hipermercados y supermercados en el territorio nacional.

Corredores de Seguros Falabella S.A.C., empresa que se constituyó en junio de 2004 para dedicarse a la venta de pólizas de seguros de diferentes compañías aseguradoras que operan en el Perú. La subsidiaria Falabella Servicios Generales S.A.C. tiene como objeto social la prestación de servicios integrales a las tiendas relacionadas por los planes de garantía extendida, atención de llamadas (servicio de "*call center*") a las empresas del Grupo Falabella, y a la prestación de servicios de asesoría, asistencia y planes de salud.

Falabella Corporativo Perú S.A.C. (antes Falabella Servicios Centrales S.A.C.), empresa que se constituyó en julio de 1995 con la finalidad de generar sinergias y brindar soluciones integrales de mantenimiento, legal, finanzas, auditoría interna, compensaciones y proyectos de infraestructura a las unidades de negocio que conforman el Grupo Falabella en Perú.

Ikso S.A.C., empresa que se constituyó en mayo de 2019 con el objeto de dedicarse a la comercialización de mercadería nacional e importada de bienes muebles, decoración y accesorios para el hogar, así como la prestación de servicios en general y administrativos.

iii) Ingresos

Ingresos (en S/ M).

Rubro	2024	2023	Variación (%)
Participación en subsidiarias	386,214	159,572	142.0%
Ingresos financieros	85,827	82,689	3.8%
Diferencia en Cambio Neta	1,980	10,976	-82.0%
Otros Ingresos	-	-	

iv) Inversión

Al cierre del 2024, Inverfal Perú mantuvo inversiones en subsidiarias por S/ 4,604,621 [en S/ M].

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) Principales Pasivos Financieros

Los principales pasivos financieros son los préstamos con entidades bancarias y bonos corporativos.

Tipo de Financiamiento	Contraparte	Saldo al 31/12/2024 (En S/ MM)	TEA	Vencimiento
Emisión de Bonos	Bonistas	426.57	5.78%-8.06%	2035
Préstamo Bancario de Largo Plazo	Scotiabank Perú	63.75	3.05%	2025
	BBVA Banco Continental	28.00	2.73%	2026
	BCI Miami	70.00	9.81%	2025

La principal obligación financiera de la Compañía en relación a los préstamos a largo plazo es mantener un índice Deuda Financiera Neta (sin Banco Falabella) / Patrimonio Neto menor o igual a 1.3 veces. El cumplimiento de la obligación descrita es supervisado por la Gerencia de la Compañía y validado por las instituciones financieras.

En caso de incumplimiento de los resguardos mencionados, se incurrirá en evento de terminación anticipada. En opinión de la Gerencia, la Compañía ha cumplido con dichas obligaciones al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

vii) Número de trabajadores

El número de directores de la Sociedad asciende a tres (3). Asimismo, la Sociedad cuenta con cuatro (4) funcionarios principales.

(viii) Procesos judiciales

La Sociedad no cuenta con procesos judiciales o administrativos relevantes a diciembre de 2024.

(ix) Cambios Contables

A partir del año 2023, la Compañía ha decidido cambiar la política contable de valorización de sus propiedades de inversión. Hasta el 31 de diciembre de 2022, la Compañía y sus subsidiarias contabilizaba sus propiedades de inversión bajo el modelo

del costo, sin embargo, durante el año 2023, la Compañía ha decidido adoptar el modelo del valor razonable conforme a lo permitido por la NIC 40 “Propiedades de Inversión”. El cambio de política contable se realiza debido a que la Compañía considera que el modelo de valor razonable aplicable a sus propiedades de inversión refleja de mejor forma el valor patrimonial y económico de sus negocios inmobiliarios, como así también, permite mejorar la comparabilidad de los estados financieros con otras empresas del mercado que administran propiedades de inversión.

La Compañía y sus subsidiarias han aplicado el cambio de su política contable de medición de propiedades de inversión de manera retroactiva, de acuerdo con lo requerido por la NIC 8, reformulando cada uno de los rubros de los estados financieros afectados, por tanto, el patrimonio neto de periodos comparativos han sido reexpresados y la Compañía ha modificado la valoración de sus inversiones en subsidiarias.

II.3. ADMINISTRACIÓN

a) DIRECTORIO

Al 31 de diciembre de 2024, la composición del Directorio es la siguiente:

Presidente del Directorio	Enrique Ostalé Cambiaso
Director	Alejandro Patricio González Dale
Director	Alex Zimmermann Franco

Enrique Ostale Cambiaso – Presidente del Directorio desde julio de 2023. Bachiller de Administración, Negocios y Economía por la Universidad Adolfo Ibañez y tiene un Máster en Ciencias por London School of Economics and Political Science.

Alejandro Patricio González Dale – Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile, donde se graduó con la calificación más alta y recibió el premio ICU (Alumni Association). Posee un MBA de UCLA, instancia en la que fue reconocido con el premio J. Fred Weston a la Excelencia en Finanzas; y cursó un Executive Program en la Universidad de Stanford. Cuenta con más de 17 años de experiencia dentro del grupo desempeñando cargos como Gerente de Administración y Finanzas, entre otros.

Alex Zimmermann Franco – Ingeniero Industrial de la Universidad de Lima, trabajó en Backus y Embotelladora Latinoamericana, incorporándose a Saga Falabella S.A. en el año 1997. Se desempeña como Gerente General de Inverfal Perú desde el 01 de octubre de 2023.

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

b) PLANA GERENCIAL

Al 31 de diciembre del 2024, la Plana Gerencial estaba integrada por:

Gerente General	Alex Zimmermann Franco
Gerente Legal	Luis Antonio Chu Gonzáles
Representante Bursátil	Luis José Nuñez Melly
Gerente Contable	Dora Virginia Córdova Serpa

Alex Zimmermann Franco – Ingeniero Industrial de la Universidad de Lima, trabajó en Backus y Embotelladora Latinoamericana, incorporándose a Saga Falabella S.A. en el año 1997. Se desempeña como Gerente General de Inverfal Perú desde el 01 de octubre de 2023.

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.

Luis José Nuñez Melly – Asumió como Representante Bursátil el 15 de septiembre del 2023. Asimismo, es Gerente Corporativo de Operaciones Financieras y tiene una trayectoria de más de 3 años en la compañía. Anteriormente ha ocupado altos puestos gerenciales en empresas como Credicorp Capital, Citigroup y Banco de Crédito del Perú, acumulando más de 15 años de experiencia en banca de inversión, M&A y finanzas corporativas. Cuenta con un MBA en London Business School y es Economista por la Universidad del Pacífico.

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 2024, el Producto Bruto Interno (PBI) registró un crecimiento de 3.3% en los últimos doce meses, según información del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Por su parte, en diciembre 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a nivel nacional de los últimos doce meses incrementó en 1.9%.

El tipo de cambio venta, publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros, fue de S/ 3.77 al cierre de diciembre 2024.

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

Estado de Resultados

En el año 2024, la participación en los resultados de las subsidiarias de Inverfal Perú ascendió a una ganancia de S/ 386.2 millones (“MM”), lo que representa un aumento de 142.0% comparado contra el año 2023 (S/ 159.6MM). Este aumento se debió principalmente a los mejores resultados de sus subsidiarias en el 2024.

Asimismo, el gasto financiero del año 2024 ascendió a S/ 79.7MM, lo que significa un incremento comparado contra el 2023 (S/ 72.4MM). Este aumento se debe principalmente al reconocimiento de las comisiones por prepago durante el período, derivadas de las cancelaciones anticipadas de deuda bancaria realizadas por Inverfal en el 2024.

De igual manera, la utilidad neta del periodo ascendió a S/ 388.7MM, lo que significa un incremento de 142.6% comparado contra el año 2023 (S/ 160.2MM).

Balance General

A diciembre de 2024, los activos totales aumentaron en S/ 213.2MM (+3.5%), en comparación con el cierre del 2023. Este aumento fue principalmente impulsado por: i) mayor efectivo y equivalente de efectivo, por S/ 314.6MM, pasando de S/ 248.9MM en diciembre 2023, a S/ 563.5MM en diciembre 2024 (principalmente impulsado por las distribuciones de dividendos de las subsidiarias a Inverfal Perú). Esto se vio parcialmente contrarrestado por: ii) menores inversiones en subsidiarias en S/ 63.2MM, pasando de S/ 4,667.9MM en diciembre 2023 a S/ 4,604.6MM en diciembre 2024.

Por otro lado, a diciembre 2024, los pasivos totales disminuyeron S/ 533.2MM (-47.2%), en comparación con el cierre del 2023 explicado principalmente por la disminución de pasivos financieros con terceros (corrientes y no corrientes, incluyendo intereses) por S/ 533.0MM pasando de S/ 1,126.6MM en diciembre 2023, a S/ 593.6MM en diciembre 2024, por la amortización de deuda de largo plazo con terceros según cronograma y cancelación anticipada de deuda bancaria con terceros.

El patrimonio incrementó S/ 746.4MM (+15.1%), pasando de S/ 4,927.2MM en diciembre 2023 a S/ 5,673.6MM a diciembre 2024. Este incremento se explica principalmente por: i) el aporte de capital de su matriz chilena por S/ 580.0MM y ii) la utilidad neta del período.

Liquidez y Solvencia

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de caja ascendió a S/ 563.5MM y se mantiene principalmente en: i) depósitos a plazo con vencimiento menor a tres meses (S/ 563.1MM) y ii) cuentas corrientes de la compañía (S/ 388 miles [“M”]). Comparando contra el cierre del 2023, el saldo de caja incrementó en S/ 314.6MM. Este incremento se debe principalmente a las distribuciones de dividendos de las subsidiarias a Inverfal Perú.

Por otro lado, al 31 de diciembre del 2024, los pasivos financieros (corrientes y no corrientes, sin considerar intereses) ascendieron a S/ 588.3MM, una disminución en S/ 524.6MM respecto el cierre del 2023. Los principales movimientos en la porción corriente y no corriente fueron los siguientes:

- Los pasivos financieros corrientes ascendieron a S/ 180.8MM, +4.06x respecto el cierre del 2023, debido principalmente a: i) un incremento en la porción corriente de los pasivos financieros de largo plazo por S/ 660.8MM, parcialmente contrarrestado por: ii) amortizaciones según cronograma y cancelaciones anticipadas por S/ 524.6MM.

- Los pasivos financieros no corrientes ascendieron a S/ 407.6MM, -61.9% respecto el cierre del 2023, debido principalmente al registro de pasivos financieros de largo plazo como porción corriente por S/ 660.8MM.

En Millones de Soles (S/)	Dic-24	Dic-23	Variación
Pasivos Financieros Corrientes	180.8	48.6	305.6%
Pasivos Financieros No Corrientes	407.6	1,068.3	-61.9%
Total Pasivos Financieros	588.3	1,116.9	-47.1%
(-) Caja y Equivalentes	563.5	248.9	126.4%
Total Pasivos Financieros Netos	24.9	868.0	-97.1%

Asimismo, el nivel de apalancamiento (total pasivo / patrimonio) de la empresa a diciembre del 2024 ascendió a 0.11 veces, ligeramente menor al reportado al cierre de diciembre de 2023 (0.23x).

III.3. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2023

Se adjunta como anexo, copia de los Estados Financieros Auditados de la Sociedad por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2024 y 2023.

La Sociedad ha sido auditada por la firma auditora Velásquez, Loli y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu.

III.4. HECHOS POSTERIORES

Excepto por lo revelado en el párrafo siguiente, no se tiene conocimiento de eventos subsecuentes importantes, ocurridos entre la fecha de cierre de los estados financieros separados y la fecha de autorización para su emisión, que se consideran puedan tener impactos significativos.

El Directorio en su sesión del 4 de febrero de 2025, aprobó la distribución de dividendos por US$ 45,383,521, correspondiente a las utilidades acumuladas al año 2023 y 2024 aprobándose como fecha de registro el 21 de febrero de 2025 y fecha de pago el 28 de febrero 2025.

La Junta General de Accionistas en su sesión del 3 de marzo de 2025, aprobó la distribución de dividendos por US$ 87,190,312, correspondiente a las utilidades obtenidas del 2024 aprobándose como fecha de registro el 20 de marzo de 2025 y fecha de pago el 27 de marzo de 2025.

SECCION IV– INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES DE LA EMPRESA

INFORMACIÓN DE LA ACCIÓN COMÚN DE INVERFAL PERÚ S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2024 Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	Precio Promedio S/
PEP741901008	INVFALC1	2024-01	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-02	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-03	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-04	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-05	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-06	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-07	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-08	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-09	-.-	-.-	-.-	-.-	0.060
PEP741901008	INVFALC1	2024-10	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP741901008	INVFALC1	2024-11	0.070	0.070	0.070	0.070	0.071
PEP741901008	INVFALC1	2024-12	-.-	-.-	-.-	-.-	0.070

INFORMACIÓN DE LOS BONOS CORPORATIVOS DE INVERFAL PERÚ S.A.A.

Renta Fija

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2024 Apertura %	Cierre %	Máxima %	Mínima %	Precio Promedio %
PEP74190M018	INVFA1BC1A	2024-04	101.3137	101.3137	101.3137	101.3137	101.3137
PEP74190M018	INVFA1BC1A	2024-09	106.0518	106.0518	106.0518	106.0518	106.0518
PEP74190M042	INVFA2BC1A	2024-04	100.3463	100.3463	100.3463	100.3463	105.3645
PEP74190M042	INVFA2BC1A	2024-06	100.8489	100.8489	100.8489	100.8489	106.1561
PEP74190M042	INVFA2BC1A	2024-07	101.0933	100.8658	101.0933	100.8658	101.0198
PEP74190M042	INVFA2BC1A	2024-09	102.7216	102.7791	102.7791	102.5993	102.6628
PEP74190M042	INVFA2BC1A	2024-10	103.3342	103.3342	103.3342	103.3342	103.3342
PEP74190M042	INVFA2BC1A	2024-12	103.6000	103.5876	103.6000	103.5876	103.5957

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024

Estados Financieros Auditados 2024

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.