



*Documento de Información Anual
2020*

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ANUAL
2020**

SECCIÓN I

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de INRETAIL PERÚ CORP. (en adelante “**InRetail**”) durante el año 2020.

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a las disposiciones legales aplicables. El presente documento se emite en cumplimiento de la Resolución CONASEV No. 141-1998-EF/94.10 – Reglamento para la Preparación y Presentación de Memorias Anuales y sus normas modificatorias y por Resolución de Gerencia General de la Superintendencia del Mercado de Valores No. 211-98-EF/94.10 – Manual para la Preparación de Memorias Anuales y Normas Comunes para la Determinación del Contenido de los Documentos Informativos y sus normas modificatorias”.

Juan Carlos Vallejo Blanco
Gerente General

Lima, 17 de marzo de 2021

SECCIÓN II

NEGOCIO

2.1 Datos Generales

2.1.1. Denominación

InRetail Perú Corp.

2.1.2. Domicilio, Número de Teléfono y Email

El domicilio legal de la sociedad se encuentra ubicado en la calle 50 y calle 74, San Francisco Edificio P.H. 909, Piso 16, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El número telefónico para inversionistas en el Perú es +(511) 612-5423 y el correo electrónico es ir@inretail.pe

2.1.3. Constitución e Inscripción en los Registros Públicos

InRetail fue constituida el 7 de enero de 2011. Su constitución consta en la Escritura Pública No. 404, extendida ante la Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, Licenciada Tania Chen Guillén, inscrita en la Ficha No. 723570, Documento Redi No. 1905852 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

2.1.4. Grupo Económico

InRetail forma parte del siguiente Grupo Económico al 31 de diciembre de 2020:

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
ALAMEDA COLONIAL S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
ALBIS S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor de productos farmacéuticos y médicos, cosméticos y artículos de tocador en comercios especializados.
BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A.-INTERBANK	Banco múltiple.
BEACON HEALTHCARE S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión y administración de inversiones en distintos sectores, entre ellos el sector salud.
BOTICAS DEL ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio farmacéutico.
CALLAO GLOBAL OPPORTUNITIES CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
CENTRO CÍVICO S.A.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN CENTRAL S.A.	Sociedad dedicada al negocio de centros comerciales.
CENTROS DE SALUD PERUANOS S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de salud, tanto preventivos como recuperativos.
CHELSEA NATIONAL CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de servicios digitales.
CIFARMA S.A.C.	Sociedad dedicada a la fabricación de productos farmacéuticos.
COLECTIVO23 S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
COLEGIOS COLOMBIANOS S.A.S.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en Colombia.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
COLEGIOS COLOMBIANOS HOLDING S.A.S.	Sociedad holding de Colegios Colombianos S.A.S.
COLEGIOS PERUANOS S.A.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de educación básica regular en los niveles inicial, primaria y secundaria.
COMPAÑÍA DE SERVICIOS CONEXOS EXPRESSNET S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de operaciones a través de tarjetas de crédito.
CORPORACIÓN EDUCATIVA HISPANOAMERICANA S.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en México.
CORRIENTE ALTERNA S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
DESARROLLADORA DE STRIP CENTERS S.A.C.	Sociedad dedicada al desarrollo de todo tipo de actividades vinculadas al negocio inmobiliario.
DOMUS HOGARES DEL NORTE S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
DROGUERIA INRETAIL PHARMA S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor y fabricación de productos farmacéuticos.
ECKERD AMAZONÍA S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio farmacéutico.
ESCUELA PERUANA DE EDUCACIÓN S.A.C.	Sociedad dedicada a la formación de docentes de la educación.
FARMACIAS PERUANAS S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios administrativos y gerenciales.
FINANCIERA OH! S.A.	Sociedad dedicada a la intermediación financiera.
HOLDING RETAIL PERÚ S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor de comercios no especializados.
HECENERS PERUANOS ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
HECENERS PERUANOS S.A.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
HORIZONTE GLOBAL OPPORTUNITIES CORP.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
HORIZONTE GLOBAL OPPORTUNITIES PERÚ S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
HPSA CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de mejoramiento del hogar.
IDAT S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
IFH CAPITAL CORP.	Sociedad dedicada a las inversiones.
IFH RETAIL CORP.	Sociedad dedicada a las inversiones en el comercio minorista.
IFS DIGITAL S.A.C.	Sociedad holding.
INDIGITAL HOLDING CORP.	Sociedad holding dedicada a las inversiones.
INDIGITAL S.A.C.	Sociedad dedica al desarrollo, administración y operación de servicios digitales.
INMOBILIARIA MILENIA S.A.	Sociedad dedicada a actividades inmobiliarias.
INMOBILIARIA PUERTA DEL SOL S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de centros comerciales.
INRETAIL FOODS S.A.C.	Sociedad holding de Makro Supermayorista S.A.
INRETAIL PERÚ CORP.	Sociedad dedicada a las inversiones en el negocio de comercio minorista.
INRETAIL PHARMA S.A.	Sociedad dedicada al negocio farmacéutico.
INRETAIL REAL ESTATE CORP.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO PRIVADO CORRIENTE ALTERNA S.A.C.	Sociedad dedicada al desarrollo superior de la educación artística.
INTELIGO BANK LTD.	Banco autorizado a operar por la mancomunidad de Bahamas.
INTELIGO GROUP, CORP.	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTELIGO PERÚ HOLDINGS S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el sector financiero.
INTELIGO REAL ESTATE CORP.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
INTELIGO REAL ESTATE PERÚ S.A.C. (EN LIQUIDACIÓN)	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
INTELIGO SOCIEDAD AGENTE DE BOLSA S.A.	Sociedad agente de bolsa.
INTELIGO USA INC.	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTERBANK - Peru Representações e Participações Brasil Ltda.	Oficina de Representación de Interbank en Brasil.
INTERCORP CAPITAL INVESTMENTS INC.	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTERCORP CONNECTIVITY INC.	Sociedad holding dedicada a las inversiones.
INTERCORP EDUCATION SERVICES COLOMBIA S.L.	Sociedad holding de Colegios Colombianos Holding S.A.S.
INTERCORP EDUCATION SERVICES S.L.	Sociedad holding de Transformando la Educación de México S.A. de C.V.
INTERCORP FINANCIAL SERVICES INC.	Sociedad holding del sector financiero.
INTERCORP INVESTMENTS PERÚ INC.	Sociedad dedicada a las inversiones. Empresa matriz de inversiones no financieras (i.e. inmobiliarias).
INTERCORP MANAGEMENT S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios gerenciales.
INTERCORP PERÚ LTD.	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTERCORP PERÚ TRADING (SHANGHAI) COMPANY LTD.	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTERCORP PERÚ TRADING COMPANY LTD. HONG KONG	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTERCORP RE INC.	Sociedad dedicada a las inversiones.
INTERCORP RETAIL INC.	Sociedad dedicada a las inversiones. Empresa matriz en las inversiones de comercio minorista.
INTERFONDOS S.A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS	Sociedad administradora de fondos mutuos y de fondos de inversión.
INTERNACIONAL DE TÍTULOS SOCIEDAD TITULIZADORA S.A. - INTERTÍTULOS	Sociedad de titulizaciones.
INTERSEGURO COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.	Sociedad autorizada para la comercialización de seguros de vida, generales y rentas vitalicias.
INVERSIONES REAL STATE S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
IR DIGITAL S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de desarrollo de productos digitales.
IR MANAGEMENT S.R.L.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios gerenciales.
JORSA DE LA SELVA S.A.C.	Sociedad dedicada a la comercialización al por mayor y menor, así como a la importación de productos farmacéuticos.
LA PUNTA GLOBAL OPPORTUNITIES CORP.	Sociedad dedicada a las inversiones.
LINCE GLOBAL OPPORTUNITIES CORP.	Sociedad dedicada a las inversiones.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.	Sociedad dedicada a la venta mayorista principalmente de abarrotes y alimentos.
MIFARMA S.A.C.	Sociedad dedicada a la comercialización al por mayor y menor, así como a la importación de productos farmacéuticos.
NEGOCIOS E INMUEBLES S.A.	Sociedad dedicada a actividades inmobiliarias por retribución.
NG EDUCATION HOLDINGS CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
NG EDUCATION HOLDINGS II CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
NG EDUCATION HOLDINGS III CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
NG EDUCATION S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
NG EDUCATION III S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
NG EDUCATION IV S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF-INRETAIL CONSUMER	Patrimonio fideicometido que invierte en el comercio minorista.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF-INRETAIL SHOPPING MALLS	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF-INTERPROPERTIES HOLDING	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF-INTERPROPERTIES HOLDING II	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF-INTERPROPERTIES PERÚ	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S. 093-2002-EF-INTERPROPERTIES PUERTA DEL SOL	Patrimonio fideicometido de inversión en proyectos inmobiliarios.
PLAZA VEA ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de supermercados en la selva del Perú.
PLAZA VEA SUR S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de supermercados.
PROMOTORA DE LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHICLAYO S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio educativo.
PUNTO DE ACCESO GUATEMALA S.A.	Sociedad dedicada al negocio de telecomunicaciones.
PUNTO DE ACCESO HOLDINGS CORP.	Sociedad holding.
PUNTO DE ACCESO HONDURAS S.A.	Sociedad dedicada al negocio de telecomunicaciones.
PUENTE DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL S.A.	Sociedad dedicada a las inversiones.
QUICORP S.A.	Sociedad holding.
QUIFATEX S.A.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo en Ecuador.
QUÍMICA SUIZA COLOMBIA SAS (ANTES QUIDECA S.A.)	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos en Colombia.
QUÍMICA SUIZA S.A.C.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
QUIMIZA LTDA.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo en Bolivia.
REAL PLAZA S.R.L.	Sociedad dedicada al negocio de centros comerciales.
SAN BORJA GLOBAL OPPORTUNITIES S.A.C.	Sociedad dedicada al comercio electrónico.
SAN MIGUEL GLOBAL OPPORTUNITIES S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
SERVICIO EDUCATIVO EMPRESARIAL S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS TRANSFORMANDO LA EDUCACIÓN DE MÉXICO, S.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en México.
SERVICIOS EDUCATIVOS PERÚ S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
SUPERFARMA MAYORISTA S.A.C. (EN LIQUIDACIÓN)	Sociedad dedicada a la venta al por mayor de productos farmacéuticos y de consumo.
SUPERMERCADOS PERUANOS S.A.	Sociedad dedicada a hipermercados, supermercados y otros formatos de venta minorista.
TIENDAS PERUANAS ORIENTE S.A.	Sociedad dedicada al negocio de comercialización minorista de prendas de vestir y artículos para el hogar.
TIENDAS PERUANAS S.A.	Sociedad dedicada al negocio de comercialización minorista de prendas de vestir y artículos para el hogar.
TRANSFORMANDO LA EDUCACIÓN DE MÉXICO S.A. DE C.V.	Sociedad holding de Servicios Administrativos Transformando la Educación de México S.C.
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ S.A.C.	Sociedad dedicada a la educación superior.
UNIVERSIDADES DEL PERÚ S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio educativo.
URBI PROPIEDADES S.A.C.	Sociedad dedicada a la administración e inversiones inmobiliarias.
URBI PROYECTOS S.A.C.	Sociedad dedicada a actividades relacionadas con la estructuración, gestión, representación, asesoría, consultoría, ejecución, desarrollo, operación y/o financiamiento de proyectos de inversión.
URBI SOLUTIONS S.A.C.	Sociedad dedicada al desarrollo, construcción, edificación y remodelación de unidades inmobiliarias.
VANTTIVE CIA. LTDA.	Sociedad dedicada a la importación, exportación, distribución y comercialización de todo tipo de productos en Ecuador.
VANTTIVE S.A.C.	Sociedad dedicada a la distribución y comercialización de productos farmacéuticos.

2.1.5. Capital social, acciones creadas y emitidas y número y valor nominal de las acciones

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social se encuentra representado por 102'807,319 acciones sin valor nominal y con un valor de emisión de US\$ 10.00 (Diez y 00/100 Dólares Americanos) cada una. Esto implica que la sociedad tiene un capital pagado de US\$ 1,028'073,190.00 (Mil Veintiocho Millones Setenta y Tres Mil Ciento Noventa y 00/100 Dólares Americanos).

2.1.6. Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2020, los accionistas son los siguientes:

Accionista	País	Porcentaje
InterCorp Retail Inc.	Panamá	58.04%
Inteligo Bank Ltd.	Bahamas	9.06 %
InterCorp Perú Ltd.	Bahamas	3.26%
InterCorp Financial Services	Panamá	2.33%
Otros	N/A	27.31%
Total		100.00%

2.1.7. Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2020

Acciones con Derecho a Voto:

Porcentaje de participación	Tenencia	Número de accionistas
10.30%	Menor a 1%	Nº Indefinido
22.10%	Entre 1% - 5%	9
9.56%	Entre 5% - 10%	1
58.04%	Mayor al 10%	1
100%	Total	Nº Indefinido

Asimismo, es importante dejar constancia que al 31 de diciembre de 2020 el 72.69% de las acciones emitidas por InRetail eran de titularidad de las empresas de su mismo grupo económico.

2.2 Descripción de Operaciones y Desarrollo

2.2.1. Objeto Social

InRetail pertenece al CIU 6719, correspondiente a empresas de “Actividades Auxiliares de la Intermediación Financiera N.C.P.”. InRetail es una sociedad cuyo objeto social es servir de holding de la División de Retail del Grupo InterCorp.

2.2.2. Plazo de Duración del Negocio

El plazo de duración de la sociedad es indefinido.

2.2.3. Evolución de las Operaciones

2.2.3.1. *Reseña Histórica*

InRetail, fue fundada en el 2011 con la denominación IFH Pharma Corp.

Posteriormente su denominación social fue cambiada a Agora Retail Corp. mediante acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 9 de mayo de 2012, que consta en la escritura pública No. 12,756, de fecha 21 de mayo de 2012, extendida ante la Notaría Décima del Circuito de Panamá, Licenciado Ricardo A. Landero M., inscrita en la Ficha No. 723570, Documento Redi No. 2181839 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá; para ser luego modificada a su actual denominación InRetail Perú Corp. mediante acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 12 de julio de 2012, que consta en la escritura pública No. 18,548, de fecha 17 de julio de 2012, extendida ante la Notaría Décima del Circuito de Panamá, Licenciado Ricardo A. Landero M., inscrita en la Ficha No. 723570, Documento Redi No. 2218609 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Mediante Junta General de Accionistas de InRetail celebrada el 20 de julio de 2012 se acordó modificar íntegramente el Pacto Social de la sociedad, lo cual consta en la Escritura Pública No. 16,231 de fecha 17 de agosto de 2012, extendida ante la Notaría Pública Segunda del Circuito de Panamá, Licenciada Tania Chen Guillén, inscrita en la Ficha No. 723570, Documento Redi No. 2229462 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Con fecha 23 de julio de 2012 la Junta General de Accionistas de InRetail resolvió aprobar la realización de una Oferta Internacional bajo la Regla 144 de la Comisión Nacional de Valores de los Estados Unidos de América (“*US Securities and Exchange Commission*”-SEC) y la Regulación S de la U.S. Securities Act (en adelante, la “Oferta Internacional”).

Paralelamente, como resultado de la reorganización del brazo de retail del Grupo InterCorp que culminó el 13 de agosto de 2012, InRetail se convirtió en la empresa controladora de las siguientes compañías:



El 28 de agosto de 2012, mediante Resolución de Intendencia General SMV No. 077-2012-SMV/11.1 (publicada en el Diario Oficial El Peruano el 6 de setiembre de 2012) se aprobó el listado de las acciones comunes con derecho a voto de InRetail en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia de Mercado de Valores.

El 3 de octubre de 2012 se llevó a cabo la colocación de las acciones comunes a través de la Oferta Internacional. Con esta última se logró la emisión de 20'000,000 acciones comunes sin valor nominal y con un valor de emisión de US\$ 10.00 por acción (siendo el precio de colocación US\$ 20.00, el exceso sobre los US\$ 10.00 de valor de emisión fue destinado a capital adicional).

Asimismo, como parte de la Oferta Internacional, InRetail otorgó una opción a los Coordinadores Globales por un periodo de 30 días computados a partir del 4 de octubre de 2012, para adquirir hasta 3'000,000 de acciones adicionales a un precio de US\$ 20.00 por acción (menos comisiones), con el único propósito de cubrir ventas de acciones adicionales de ser el caso.

Esta opción fue ejercida totalmente por los Coordinadores Globales, con lo cual se emitieron adicionalmente 3'000,000 de acciones comunes sin valor nominal y con un valor de emisión de US\$ 10.00 por acción.

Reorganización en el 2014 a nivel de las Subsidiarias de InRetail Perú Corp.

Por Escritura Pública de fecha 22 de mayo de 2014 extendida ante el Notario Público Dr. Eduardo Laos de Lama, la subsidiaria de InRetail, InRetail Real Estate Corp. constituyó un fideicomiso denominado **Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF – INRETAIL SHOPPING MALLS** (en adelante “Shopping Malls”) al cual aportó el íntegro de sus participaciones en:

- Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF – Interproperties Holding
- Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF – Interproperties Holding II
- InRetail Properties Management S.R.L. (hoy InRetail Management S.R.L.)
- Real Plaza S.R.L.

Por otro lado, por Escrituras Públicas de fecha 21 de agosto de 2014 y 15 de setiembre de 2014 extendidas ante el Notario Público Dr. Eduardo Laos de Lama, InRetail Perú Corp. constituyó un fideicomiso denominado **Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF – INRETAIL CONSUMER** (en adelante “Consumer”), al cual se le aportó todas las acciones de propiedad de InRetail en Eckerd Perú S.A. (hoy InRetail Pharma S.A.) y Supermercados Peruanos S.A., por un valor patrimonial neto de S/833,260,773.75.

Mediante Contratos de Compraventa de Participaciones, que constan en Escrituras Públicas de fecha 25 de setiembre de 2015 extendidas ante el Notario Público Dr. Eduardo Laos de Lama, Shopping Malls, InRetail Real Estate Corp. y Real Plaza S.R.L. transfirieron a favor de InRetail y de Intercorp Perú Ltd. la totalidad de acciones emitidas por InRetail Properties Management S.R.L.

Como consecuencia de las transferencias antes descritas InRetail adquirió el 99.99992% de las acciones emitidas de InRetail Properties Management S.R.L. (hoy IR Management S.R.L.).

Compra del Grupo Quicorp

En enero de 2018, InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.), subsidiaria de InRetail, constituyó IR Pharma S.A.C. (antes Chakana Salud S.A.C.) con la finalidad de adquirir el 100% de Quicorp S.A. y sus subsidiarias que a continuación se detallan (en adelante y conjuntamente “Quicorp”): Química Suiza Comercial S.A., Química Suiza S.A., Cifarma S.A., Mifarma S.A.C., Botica Torres de Limatambo S.A., Vanttive S.A.C., Farmacias Peruanas S.A., Droguería La Victoria S.A.C., Vanttive Cía Ltda., Quifatex S.A., Quimiza Ltda., Quideca S.A., Albis S.A., Jorsa de la Selva S.A., y Superfarma Mayorista S.A.. Dichas entidades operan en los segmentos de manufactura, distribución y minorista dentro del sector farmacéutico, con presencia en Perú, Ecuador, Bolivia y Colombia.

El monto pagado por el 100% de las acciones de Quicorp fue de aproximadamente US\$ 591 millones y fue financiado con un préstamo puente de US\$ 1,000 millones otorgado a InRetail Pharma S.A. por Citibank N.A. y J.P. Morgan Chase Bank N.A. con vencimiento a un año e intereses a la tasa Libor 1 mes más un margen, el cual se destinó parcialmente a la adquisición antes indicada, y la diferencia, principalmente a la reestructuración de diversas obligaciones contraídas por empresas relacionadas.

Enmienda del Pacto Social

En Junta General Obligatoria Anual celebrada en marzo de 2019, se acordó la enmienda de los artículos Noveno y Décimo del Pacto Social, a fin de permitir la designación de directores suplentes o alternos.

Compra de Makro Supermayorista S.A. (en adelante “Makro Perú” o “Makro”)

El 23 de diciembre de 2020, InRetail Perú adquirió a través de sus subsidiarias Supermercados Peruanos S.A. e InRetail Foods S.A.C. (sociedad constituida con la finalidad de intervenir en esta transacción), el 100 por ciento del capital social de Makro Supermayorista S.A. por un monto de US\$359,619,000 equivalente a S/1,300,743,000. Establecida en el año 2008, Makro es la cadena mayorista líder en el Perú que abastece principalmente a clientes profesionales (hoteles, restaurantes, *caterings*). Makro opera 16 tiendas en Lima y provincias. La adquisición se financió a través de un crédito puente.

Compañías Subsidiarias de InRetail Perú Corp.

Al 31 de diciembre de 2020, InRetail Perú es la empresa controladora de las siguientes compañías:

1. Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF – InRetail Consumer

InRetail Consumer es un fideicomiso de titulización constituido en el Perú, según el detalle descrito anteriormente, y es titular del 99.98% de las acciones de Supermercados Peruanos S.A., del 99.99% de las acciones representativas de InRetail Foods S.A.C. y del 87.02% de InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.).

A continuación, una breve descripción de las subsidiarias de Consumer:

1.1 Supermercados Peruanos S.A.

Empresa dedicada a la venta minorista con operaciones en el Perú. Al 31 de diciembre de 2020, cuenta con una cadena de tiendas que operan bajo los formatos “Plaza Vea Hiper”, “Plaza Vea Super”, “Vivanda”, “Mass”, “Economax” y “Makro”, las cuales se ubican en Lima y provincias tales como Trujillo, Chimbote, Piura, Cusco, Arequipa, Huancayo, entre otras.

Supermercados Peruanos S.A. posee el 100 por ciento del capital social de (i) Desarrolladora de Strip Center S.A.C., (ii) Plaza Vea Sur S.A.C., (iii) Plaza Vea Oriente S.A.C. y (iv) 62.58 por ciento de Makro Supermayorista S.A.

1.2 InRetail Foods S.A.

InRetail Foods S.A. es una Compañía constituida en diciembre de 2020 con la finalidad de participar en la adquisición del 37.42% de las acciones representativas del capital social de Makro Supermayorista S.A.

1.3 Makro Supermayorista S.A.

Establecida en el año 2008, Makro Supermayorista S.A es la cadena mayorista líder en el Perú que abastece principalmente a clientes profesionales (hoteles, restaurantes, *caterings*). Makro opera 16 tiendas en Lima y provincias.

1.4 InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.)

Entidad dedicada a la comercialización de productos farmacéuticos, cosméticos, alimentos de uso médico y otros elementos destinados para la protección y la recuperación de la salud a través de sus cadenas de farmacias “Inkafarma” y “Mifarma”, así como a la manufactura, distribución y marketing de productos farmacéuticos. Al 31 de diciembre de 2020, opera principalmente en Perú, con presencia en Ecuador, Colombia y Bolivia. InRetail Pharma S.A. es propietaria directa de participaciones mayoritarias en el capital social de: (i) Eckerd Amazonía S.A.C.; (ii) Boticas del Oriente S.A.C.; (iii) Droguería InRetail Pharma S.A.C.; (iv) Farmacias Peruanas S.A.C.; y (iii) Quicorp S.A.; y, de manera indirecta, en las subsidiarias de las citadas empresas.

En Junta General de Accionistas del 27 de febrero de 2018, se acordó cambiar la denominación social de la compañía de Eckerd Perú S.A. a InRetail Pharma S.A.

En Junta General de Accionistas del 23 de abril de 2018, se acordó la fusión de InRetail Pharma S.A. con su subsidiaria IR Pharma S.A.C., siendo esta última la absorbida, extinguiéndose sin liquidarse. Como resultado del acuerdo de fusión, InRetail Pharma S.A. incrementó su patrimonio en aproximadamente S/481,500,000. Como consecuencia de esta fusión por absorción, NG Infra II S.A.C (accionista de IR Pharma S.A.C.), pasó a ser accionista de InRetail Pharma S.A. con una participación del 12.98%.

Asimismo, en julio de 2020, InRetail Pharma segregó sendos bloques patrimoniales que fueron aportados, vía procesos de reorganización societaria, a las nuevas sociedades denominadas Droguería InRetail Pharma S.A.C. y Farmacias Peruanas S.A.

A continuación, una breve descripción de las subsidiarias de InRetail Pharma:

i) Eckerd Amazonía S.A.C.

Eckerd Amazonía S.A.C. fue constituida e inició sus operaciones comerciales en setiembre de 2001. Su actividad económica es la comercialización de productos farmacéuticos, cosméticos, alimentos de uso médico y otros elementos destinados para la protección y la recuperación de la salud a través de su cadena de farmacias “Inkafarma”, marca registrada de propiedad de la Compañía.

ii) Boticas del Oriente S.A.C.

Boticas del Oriente S.A.C. fue constituida e inició sus operaciones comerciales en diciembre de 2007. Su actividad económica es la comercialización de productos farmacéuticos, cosméticos, alimentos de uso médico y otros elementos destinados para la protección y la recuperación de la salud a través de su cadena de farmacias “Inkafarma”, marca registrada de propiedad de la Compañía.

iii) Droguería InRetail Pharma S.A.C.

Droguería InRetail Pharma S.A.C. inició operaciones en agosto de 2020. Su actividad económica es la compra y venta mayorista de productos farmacéuticos, de cuidado personal y otros productos para la protección y recuperación de la salud.

iv) Farmacias Peruanas S.A.C.

Farmacias Peruanas S.A.C. inició operaciones en agosto de 2020. Su actividad económica es la prestación de servicios empresariales, administrativos y logísticos para las empresas del grupo Pharma.

v) Quicorp S.A.

Quicorp S.A. es una *holding* constituida en la República del Perú en setiembre de 2010. Al 31 de diciembre de 2020, opera a través de sus subsidiarias en los segmentos de manufactura, distribución y minorista del sector farmacéutico, con presencia en Perú, Ecuador, Bolivia y Colombia. Quicorp S.A. posee participaciones mayoritarias en el capital social de Química Suiza S.A.C., Cifarma S.A.C., Mifarma S.A.C., Vantivve S.A.C., Vantivve Cia Ltda., Quifatex S.A., Quimiza Ltda., Quideca S.A., Albis S.A.C., Jorsa de la Selva S.A.C., y Superfarma Mayorista S.A.C en Liquidación.

2. IR Management S.R.L. (antes InRetail Properties Management S.R.L.)

Entidad que presta servicios corporativos, de gerenciamiento y operación a InRetail y subsidiarias.

3. InRetail Real Estate Corp.

Empresa *holding* constituida en Panamá en abril 2012 como parte del proceso de reorganización descrito anteriormente. InRetail Real Estate Corp. es propietaria del 100% de Certificados de Participación de InRetail Shopping Malls.

3.1. Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF – InRetail Shopping Malls

InRetail Shopping Malls es un fideicomiso de titulización constituido en el Perú, según el detalle descrito anteriormente, y es titular del 99.99% de participaciones de Real Plaza S.R.L. y titular del 100% de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso – D.S.N° 093-2002-EF-Interproperties Holdings y del Patrimonio en Fideicomiso – D.S.N° 093-2002-EF-Interproperties Holding II.

A continuación, una breve descripción de las subsidiarias de Shopping Malls:

i) Real Plaza S.R.L.

Empresa dedicada a la gestión y administración de 21 centros comerciales al 31 de diciembre de 2020 que operan bajo la marca “Real Plaza”, ubicados en diversas ciudades del Perú (Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cajamarca, Cuzco, Sullana, Pucallpa y Lima).

ii) Patrimonio en Fideicomiso – D.S.N°093-2002-EF-Interproperties Holdings y Patrimonio en Fideicomiso – D.S.N°093-2002-EF-Interproperties Holding II

Los Patrimonios en Fideicomiso Interproperties Holding e Interproperties Holding II son patrimonios autónomos (fideicomisos de titulización) constituidos con el fin de crear entidades independientes para mantener y manejar el negocio de centros comerciales del Grupo.

2.2.3.2. Descripción del Entorno Macroeconómico y del Sector

Entorno Macroeconómico

La economía peruana ha sido una de las economías de mejor desempeño en América Latina en los últimos años, previo a la crisis sanitaria COVID-19, debido a políticas económicas prudentes y sólidos fundamentos macroeconómicos. Según el World Economic Outlook - FMI (octubre 2020), la economía peruana fue la segunda economía de mayor crecimiento del PBI entre los años 2012 y 2019. Para el año 2020, año severamente afectado por la pandemia, el FMI proyecta una contracción del PBI de 12.7%. Esta contracción, se explica por el impacto de la emergencia sanitaria, tanto en la demanda interna como en las tasas de desempleo generadas por las estrictas medidas tomadas por el gobierno. También se explica por la menor demanda externa y la reducción de precios de los *commodities*.

A pesar del escenario negativo del 2020, el FMI proyecta una recuperación del PBI de 9.7% para el 2021 y una tasa de crecimiento promedio anual de 7.3% entre los años 2020 y 2024, por encima del promedio de los países de la región, que se encuentra en 5.0%.

La política monetaria implementada por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) y las políticas fiscales conservadoras, han permitido mantener la inflación dentro del rango objetivo, entre 1.0% y 3.0%. Según datos del FMI, la inflación promedio de los años 2012 a 2019 en el Perú es de 2.9%, mejor al promedio de los países de la región, que se encuentra en 8.7%.

El Sector *Retail* en el Perú

Durante la última década, el dinamismo del sector *retail* ha sido impulsado por un rápido crecimiento de la economía del país, una transformación socioeconómica y una baja penetración del sector moderno.

Como resultado del rápido crecimiento de la economía, el país ha pasado por una transformación socioeconómica, con más de 6% de la población, más de 1.2 millones de personas, que han salido de la pobreza. Asimismo, los grupos de clase media y alta (A, B y C) han aumentado de 26% en el 2007 a 41% en el 2019. Esta transformación también se observa en el incremento del poder adquisitivo. El PBI per cápita aumentó de S/16.9 miles en el 2012 a S/23.2 miles en el 2019.

El sector de *food retail* en el Perú tiene una baja penetración del mercado moderno de 24.9%, bastante por debajo del promedio de los pares de la región, que se encuentra en 54.2%. Euromonitor estima que del 2019 al 2024 las ventas del sector *food retail* moderno continuarán creciendo a una tasa anual promedio de 2.4%. En el año 2020, el rubro de Supermercados, fue el de mayor crecimiento entre los formatos *retail* en el país, debido a su naturaleza no discrecional que se vio poco afectada en el contexto de la pandemia.

Asimismo, para el segmento de *Pharma* también se aprecia un gran potencial de crecimiento. Según Fitch, al 2019 los peruanos gastaron US\$338 per cápita por año, mientras que los demás países de la región gastaron entre US\$404 a US\$1,556.

2.2.3.3. *Estrategia de Negocios*

InRetail está presente en todas las regiones del país a través de múltiples formatos, ocupando una posición de liderazgo en sus segmentos de negocio. Para fines de gestión, InRetail se encuentra organizado en tres unidades de negocio sobre la base de sus productos y servicios, las que se detallan a continuación:

Food Retail

Supermercados Peruanos opera la cadena de supermercados líder en Perú, a través de sus marcas “*Plaza Vea Hiper*”, “*Plaza Vea Super*”, “*Vivanda*”, “*Mass*”, “*Economax*” y “*Makro*”.

Una importante contribución al crecimiento proviene de su ingreso y expansión en regiones y ciudades del interior del país, fuera de Lima metropolitana, habiendo sido la primera cadena de supermercados en inaugurar tiendas en provincias.

Se ha desarrollado una estrategia de operación con múltiples formatos; con surtidos de productos, niveles de precio y experiencia de compra diferenciados, buscando satisfacer las necesidades de clientes de distintos niveles socioeconómicos. Todo esto genera flexibilidad para abrir tiendas rentables en ciudades medianas y zonas urbanas de alta densidad poblacional, que no tienen presencia de *retail* moderno y donde los grandes terrenos son escasos.

Pharma

InRetail Pharma opera la cadena de farmacias más grande del Perú en el segmento de cadenas modernas a través de sus marcas “*Inkafarma*” y “*Mifarma*”, ésta última habiendo sido adquirida en la compra de Quicorp en el 2018.

Posee una amplia presencia en el Perú; sus farmacias están presentes actualmente en las 25 regiones del Perú mediante las cuales ofrece medicamentos y otros artículos de cuidado personal, contribuyendo a llevar más salud a precios bajos a las poblaciones más necesitadas del país. InRetail Pharma ofrece dos propuestas de valor diferenciadas según cada marca. Inkafarma implementa una estrategia continua de precios bajos obteniendo importantes márgenes. Por su lado, Mifarma ofrece descuentos a través de su tarjeta de fidelización “*Monedero del Ahorro*”.

Así mismo, InRetail Pharma opera la plataforma más grande de distribución en el Perú a través de su unidad de negocios de Manufactura, Distribución y Marketing (“*MDM*”), y mantiene una presencia de distribución en Ecuador y Bolivia.

Shopping Malls

InRetail Shopping Malls opera la cadena más grande de Centros Comerciales, Real Plaza, con un total de 21 Centros Comerciales.

InRetail Shopping Malls ha desarrollado como estrategia el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en cada una de las localidades a través de un *mix* comercial óptimo acorde a las necesidades de cada mercado.

2.2.3.4. Desempeño Operativo por Segmentos

La política contable NIIF 16 se adoptó en la preparación de los estados financieros desde el 2019 por lo que la información del 2020 es comparable con el 2019. Todos los números mostrados en este reporte incluyen NIIF 16.

El 23 de diciembre de 2020 adquirimos Makro Perú. Al 31 de diciembre de 2020, Makro no está considerado en el Estado de Resultados de InRetail Perú pero sí está considerado en el Estado de Situación Financiera y también se considera el préstamo puente utilizado para financiar su adquisición.

Food Retail

Durante el año 2020, tuvimos un crecimiento neto de +17 mil m² (+4.5%)^{1/} de área de venta, que incluye la apertura de 1 tienda Plaza Veá y 67 tiendas netas de Mass. Adicionalmente, el 23 de diciembre del 2020, adquirimos Makro Perú añadiendo 16 nuevas tiendas de *cash and carry* (+65k m²) a nuestra red de tiendas. Considerando los metros cuadrados de Makro Perú, cerramos el año con un total de 477 mil m² de área de venta entre todos los formatos, lo que significó un incremento de 20.7% respecto al año anterior. Cerramos el año con 602 tiendas: 101 tiendas Plaza Veá, 8 tiendas Vivanda, 21 tiendas *Cash and Carry* (5 Economax y 16 Makro) y 472 tiendas Mass.

Como resultado del aumento del área de ventas y del crecimiento en ventas de tiendas existentes, los ingresos totales del segmento alcanzaron los S/6,917 millones, 20.0% por encima de los ingresos del año 2019.

El EBITDA ajustado del segmento fue S/676 millones, 28.9% por encima de lo registrado en el 2019, con un margen EBITDA ajustado de 9.8%, superior al 9.1% registrado en el 2019.

^{1/} No incluye 65 mil m² de las tiendas Makro Perú, adquiridas el 23 de diciembre del 2020.

Pharma

La cadena de farmacias terminó el 2020 con un total de 2,165 farmacias a nivel nacional entre ambas marcas (1,178 Inkafarma y 987 Mifarma).

Los ingresos del segmento fueron S/7,191 millones, 5.0% por encima de lo registrado en el año 2019, con un crecimiento de 5.9% en la unidad de Farmacias y de 2.4% en la unidad de MDM. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los S/1,003 millones, 3.9% por encima del 2019, con un margen EBITDA ajustado de 13.9% comparado con 14.1% en el 2019.

Shopping Malls

El negocio de *Shopping Malls* terminó el año 2020 con 808 mil metros cuadrados de área arrendable bruta. En el 2020 incluimos 900 m² de área arrendable, luego de acondicionar un espacio sin utilizar en el sótano del Centro Comercial Salaverry. Esto representó un aumento de 0.1% con respecto al cierre del 2019 (807 mil metros cuadrados de área arrendable bruta total).

Con esto, los ingresos del segmento fueron S/385 millones, una disminución de 29.1% con respecto al 2019. El EBITDA ajustado fue S/196 millones, 41.8% menor frente al 2019, con un margen EBITDA ajustado (calculado como EBITDA dividido entre los ingresos por alquileres, neto) de 71.3%. En el 2019, el margen EBITDA ajustado fue de 81.4%.

2.2.3.5. Descripción de los Principales Activos

Los principales activos de InRetail se encuentran en los locales comerciales de su cadena de supermercados y en los centros comerciales. Al cierre del 2020 y 2019 estos activos se reflejan de la siguiente forma en el Estado de Situación Financiera:

InRetail Perú Corp
Estado de Situación Financiera Consolidado
En Millones (S/)

Al 31 de Diciembre, 2020 Al 31 de Diciembre, 2019

Activo:

Efectivo y equivalente de efectivo	936	740
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	267	22
Existencias	2,159	1,835
Otros activos corrientes	976	831
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	4,267	3,603
Activo por derecho de uso	1,394	1,403
Propiedades de inversión	3,900	3,880
Activos intangibles, neto	3,927	3,157
Otros activos no corrientes	435	283
Total activos	18,259	15,753

Pasivo:

Obligaciones financieras de corto plazo	1,774	386
Otros pasivos de corto plazo	4,334	3,793
Obligaciones financieras de largo plazo	5,243	4,864
Otros pasivos de largo plazo	2,194	1,994
Total pasivo	13,545	11,036
Total patrimonio	4,714	4,717
Total pasivo y patrimonio	18,259	15,753

2.2.3.6. Número de Personal Empleado

InRetail no cuenta, al 31 de diciembre de 2020, con ningún personal en planilla, sin embargo, sus operaciones son realizadas por personal de las diferentes subsidiarias del Grupo InterCorp.

2.2.3.7. Préstamos Recibidos Relevantes

InRetail tiene los siguientes financiamientos vigentes a través de sus subsidiarias:

InRetail Consumer:

En diciembre de 2020, la Compañía a través de InRetail Consumer, recibió un préstamo de US\$375,000,000 equivalente a S/1,359,000,000 (S/1,356,375,000 a la fecha del desembolso) otorgado por J.P. Morgan Chase Bank N.A., con vencimiento a un año e intereses atados a la tasa LIBOR más un margen. Dicho préstamo fue principalmente destinado a la adquisición de Makro Supermayorista S.A. por un importe de US\$359,619,000. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo pendiente de pago se presenta neto de su comisión por estructuración de S/1,344,679,000.

Food Retail

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/425 millones con Scotiabank Perú S.A.A., a una tasa de interés de 5.07% con fecha de vencimiento el 23 de marzo del 2025.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/150 millones con Scotiabank Perú S.A.A., a una tasa de interés de 4.20% con fecha de vencimiento el 5 de noviembre del 2022.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/150 millones con Scotiabank Perú S.A.A., a una tasa de interés de 4.45% con fecha de vencimiento el 5 de noviembre del 2026.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/100 millones con Scotiabank Perú S.A.A., a una tasa de interés de 4.45% con fecha de vencimiento el 31 de octubre del 2025.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/100 millones con Scotiabank Perú S.A.A., a una tasa de interés de 4.87% con fecha de vencimiento el 24 de diciembre del 2024.

Pharma

En mayo de 2018, InRetail Pharma S.A., subsidiaria de la Compañía, emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Dólares estadounidenses mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la Regla 144 A y la Regulación S, por US\$400,000,000 equivalente a S/11,449,600,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/1,326,800,000 al 31 de diciembre de 2019) que devenga un interés de 5.375 por ciento anual, con vencimiento a 5 años y con pago semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 5.778 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$3,512,000 equivalente a S/12,748,000 al 31 de diciembre de 2020 (US\$4,852,000 equivalente a S/16,094,000 al 31 de diciembre de 2019). Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este préstamo es de S/1,436,872,000 (al 31 de diciembre de 2019 S/1,310,706,000).

También, en mayo de 2018, la subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Soles por S/385,800,000 que devengan una tasa de interés de 6.4375 por ciento anual, con vencimiento a 7 años y con pago semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.559 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,759,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/2,093,000 al 31 de diciembre de 2019).

Como consecuencia de estas emisiones InRetail Pharma debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, con ciertas obligaciones y covenants usuales en este tipo de transacciones.

En opinión de la Gerencia, estos covenants no limitan las operaciones de la Compañía y sus Subsidiarias y han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre

de 2019. Asimismo, el 100 por ciento de los “Senior Notes Unsecured” está garantizado por fianza solidaria de la Compañía y sus Subsidiarias.

Shopping Malls

En abril de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D.S. 093-2002-EF InRetail Shopping Malls, subsidiaria de la Compañía, emitió instrumentos de deuda (“Notes”) denominados en Dólares estadounidenses mediante oferta privada a inversionistas institucionales bajo la regla 144 A y la Regulación S, por US\$350,000,000, equivalente a S/1,268,400,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/1,160,950,000 al 31 de diciembre de 2019) que devenga un interés de 5.75 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pago semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.752 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$20,198,000 equivalente a S/73,196,000 al 31 de diciembre de 2020 (US\$22,283,000 equivalente a S/73,915,000 al 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, en abril de 2018, la subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda (“Notes”) denominados en Soles por S/313,500,000 que devengan una tasa de interés de 6.5625 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pago semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/3,298,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/3,641,000 al 31 de diciembre de 2019).

Como consecuencia de estas emisiones InRetail Shopping Mall debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, con ciertas obligaciones y *covenants*, usuales en este tipo de transacciones.

Debido a la situación generada por la pandemia, en el trimestre cerrado al 31 de diciembre de 2020, el ratio EBITDA /gastos financieros, ascendió a 1.6, inferior al límite establecido en el *Indenture* de los bonos, pero esto no supone un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía. En opinión de la Compañía, se espera poder regularizar progresivamente la situación de este ratio a medida que se levanten las restricciones impuestas.

Todos los demás ratios relacionados a la emisión de bonos se han cumplido satisfactoriamente y se encuentran dentro de los límites estipulados al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de “Senior Notes Unsecured” denominados en Soles por S/141,000,000, con vencimiento en julio del 2034, a una tasa de interés nominal de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente

S/1,412,000 al 31 de diciembre de 2020 (S/1,486,000 al 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presenta neto de S/4,000,000 correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,588,000 y S/135,514,000, respectivamente.

2.2.3.8. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

InRetail y sus Subsidiarias no intervienen en procesos judiciales, administrativos o arbitrales que pudiera considerarse tengan un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera de la *holding*. Tampoco se prevé que intervenga en procesos de esas características.

Sin embargo, los siguientes son los procesos más significativos de sus Subsidiarias:

Supermercados Peruanos S.A.

Al 31 de diciembre de 2020, la Autoridad Tributaria ha realizado y concluido la fiscalización de las declaraciones juradas del impuesto a la renta y de las declaraciones mensuales del impuesto general a las ventas presentadas por Supermercados Peruanos S.A. en los ejercicios gravables del 2004 al 2013 y ha solicitado información respecto al 2014 y 2016. Las mencionadas fiscalizaciones dieron como resultado resoluciones que generan mayores impuestos, multas e intereses por un total aproximado de S/163 millones a la fecha de este informe (S/173 millones al 31 de diciembre de 2019). Las resoluciones emitidas por los ejercicios 2004 al 2010 han sido impugnadas y se encuentran pendientes de resolución ante el Tribunal Fiscal. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, Supermercados Peruanos S.A. cuenta con argumentos suficientes que defienden su posición.

InRetail Pharma S.A. y subsidiarias

Eckerd Amazonía S.A.C. interpuso recursos de reclamación contra diversas resoluciones vigentes de determinación y de multa por supuestas omisiones del IGV durante enero de 2003 a junio de 2005 por un total de aproximadamente S/17,698,000. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estas contingencias son consideradas como "Posibles", y no se generarían pasivos por importes significativos como resultado de las mismas al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020, InRetail Pharma S.A., Albis S.A.C., Química Suiza S.A.C., Mifarma S.A.C., Jorsa de la Selva S.A.C. y Cifarma S.A.C. mantienen diversos procesos legales civiles, laborales y tributarios por un monto total de aproximadamente S/75,983,000 (S/40,673,000 a diciembre de 2019). En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, dichos procesos legales deben resolverse favorablemente para estos componentes; en consecuencia, no es necesario reconocer pasivos relacionados adicionales al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Administración

2.3.1 Directores

- **CARLOS TOMÁS RODRÍGUEZ PASTOR PERSIVALE (M)**

BSC en Ciencias Sociales – Universidad de California, Berkeley

Master of Business Administration – Dartmouth College

Presidente del Directorio

Desde el 07/01/11

- **JULIO CÉSAR LUQUE BADENES (M)**

Bachiller en Ingeniería Mecánica – Universidad Simón Bolívar (Caracas- Venezuela)

Maestría en Economía y Administración – IESE Business School-

Universidad de Navarra

Desde el 10/08/12

- **PABLO TURNER GONZALEZ (M)**

Bachiller en Negocios – Universidad Católica de Chile

Master of Business Administration – University of Chicago

Desde el 10/08/12

- **FERNANDO MARTÍN ZAVALA LOMBARDI (M)**

Economista - Universidad del Pacífico

Maestría en Dirección de Empresas - Universidad de Piura

MBA - Universidad de Birmingham (Inglaterra)

Desde el 17/12/18

- **MARIELA GARCÍA FIGARI (F)**

(Directora Independiente)

Economista – Universidad del Pacífico

MBA INCAE Universidad Adolfo Ibañez

Desde el 26/03/19

- **IGNACIO BENITO MARCHESI (M)**

(Director Independiente)

Bachiller en Administración y Contabilidad – Universidad Católica de Argentina

MBA – Universidad de Pennsylvania, Wharton School of Business

Desde el 26/03/19

- **RAMÓN JOSÉ VICENTE BARÚA ALZAMORA (M)**

(Director Alterno de Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale)

Ingeniero Industrial – Universidad Nacional de Ingeniería

Licenciatura en Economía Pura – Université Catholique de Louvain, Lovaina, Bélgica

Desde el 07/01/11

- **HUGO ANTONIO SANTA MARÍA GUZMÁN (M)**

(Director Independiente Alterno de Mariela García Figari)

Economista – Universidad del Pacífico

Doctor en Economía – Washington University, Saint Louis

Desde el 26/03/19

2.3.2 Principales Funcionarios

- **JUAN CARLOS VALLEJO BLANCO**
Gerente General
- **GONZALO ROSELL RAMÍREZ GASTÓN**
Vicepresidente Corporativo de Finanzas
- **JORGE LAZARTE MOLINA**
Vicepresidente Corporativo de Asuntos Legales
- **JORGE GILBERTO ARÉVALO FLORES**
Contador General
- **VANESSA DAÑINO ROCA**
Investor Relations Officer
- **GONZALO BARRIONUEVO ALBA**
Oficial de Cumplimiento

2.3.3 Grado de vinculación

Entre los miembros del directorio, la plana gerencial y los principales funcionarios de la empresa no existe grado de vinculación por afinidad o consanguinidad.

La administración de la sociedad se encuentra a cargo del Directorio, el mismo que en el ejercicio 2019 estuvo conformado por los señores Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale, Julio César Luque Badenes, Pablo Turner González, y Fernando Martín Zavala Lombardi, Mariela García Figari e Ignacio Benito Marchese, como directores titulares, así como por Ramón José Vicente Barúa Alzamora (Director Alterno de Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale) y Hugo Antonio Santa María Guzmán (Director Alterno de Mariela García Figari) .

Los principales funcionarios de la sociedad son el señor Juan Carlos Vallejo Blanco, Gerente General; Gonzalo Rosell Ramírez Gastón, Vicepresidente Corporativo de Finanzas; Jorge Lazarte Molina, Vicepresidente Corporativo de Asuntos Legales; Legal, y Jorge Gilberto Arévalo Flores, Contador General; Vanessa Dañino Roca, Investor Relations Officer; y Gonzalo Barrionuevo Alba, Oficial de Cumplimiento.

Con excepción del señor Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale, quien se encuentra relacionado con los principales accionistas de InRetail, los demás directores, plana gerencial y principales funcionarios del emisor, no guardan entre sí o con los accionistas de la empresa, grado de vinculación alguno.

De conformidad con lo establecido en los “Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes” aprobado por Resolución SMV 016-2019-SMV/01, y en el

Reglamento del Directorio de la Sociedad, aprobado con fecha 21 de diciembre de 2017, los miembros del Directorio de InRetail, con excepción de Mariela García Figari, Ignacio Benito Marchese y Hugo Antonio Santa María Guzmán, no se encuentran comprendidos dentro de la categoría de directores independientes.

En ese sentido y a efectos de clarificar lo anterior, a continuación, se presenta un cuadro detallando la vinculación de los directores no independientes de InRetail con la administración y principales accionistas de la sociedad:

Nombre	Cargo	Vinculación		Comentario
		Accionistas Principales de InRetail	Administración de InRetail	
Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale	Presidente del Directorio	Sí	No	Presidente del Directorio de InterCorp Perú Ltd. Director de otras empresas del Grupo InterCorp.
Fernando Martín Zavala Lombardi	Director	No	No	Director y Gerente General de InterCorp Perú Ltd. Director de otras empresas del Grupo InterCorp.
Julio César Luque Badenes	Director	No	No	Director de diversas empresas del Grupo InterCorp como InterCorp Retail Inc., Supermercados Peruanos S.A., Real Plaza S.R.L., Homecenters Peruanos S.A., Financiera Oh! S.A., Tiendas Peruanas S.A., InRetail Pharma S.A., e InRetail Real Estate Corp.
Pablo Turner González	Director	No	No	Director de diversas empresas del Grupo InterCorp como InterCorp Retail Inc., Supermercados Peruanos S.A., Financiera Oh! S.A., Tiendas Peruanas S.A., Homecenters Peruanos S.A., InRetail Pharma S.A., e InRetail Real Estate Corp.
Ramón Barúa Alzamora	Director	No	No	Director de diversas empresas del Grupo InterCorp como Supermercados Peruanos S.A., Financiera Oh! S.A., Tiendas Peruanas S.A., Homecenters Peruanos S.A., InRetail Pharma S.A., Interbank, Inteligo Bank e Interseguro.

SECCIÓN III

INFORMACION FINANCIERA

3.1 Análisis y discusión de la administración acerca del resultado de las operaciones y de la situación económica financiera

Las transacciones entre empresas relacionadas son eliminadas en la consolidación de nuestros estados financieros.

En las siguientes páginas, comentaremos sobre las diferentes líneas del Estado de Situación Financiera, comenzando por la visión consolidada a nivel de InRetail Perú, posteriormente explicando los segmentos de Food Retail, Pharma y Shopping Malls. El segmento de Pharma se dividirá en las unidades de: Farmacias y MDM, el último haciendo referencia a la unidad de Manufactura, Distribución y Marketing.

Los ajustes de consolidación representan los montos necesarios que son incluidos en el proceso de consolidación de los estados financieros de las subsidiarias con el objetivo de mostrarlos como una sola entidad en lugar de como unidades de negocio independientes.

La política contable NIIF 16 se adoptó en la preparación de los estados financieros desde el 2019 por lo que la información del 2020 es comparable con el 2019. Todos los números mostrados en este reporte incluyen NIIF 16.

El 23 de diciembre de 2020 adquirimos Makro Perú. Al 31 de diciembre de 2020, Makro no está considerado en el Estado de Resultados de InRetail Perú pero sí está considerado en el Estado de Situación Financiera y también se considera el préstamo puente utilizado para financiar su adquisición.

Estado de Resultados Consolidado

Acumulado a diciembre del 2020 comparado con el acumulado a diciembre 2019.

InRetail Perú Corp

Estado de Situación Financiera Consolidado

En Millones (S/)

Ingresos:

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2020	2019	Var. %
Food Retail	6,917	5,762	20.0%
Pharma	7,191	6,852	5.0%
Farmacias	5,333	5,034	5.9%
MDM	2,525	2,465	2.4%
Shopping Malls	385	543	-29.1%
Total ingresos	14,409	13,070	10.3%

Costo de ventas:

Food Retail	-5,119	-4,247	20.5%
Pharma	-4,992	-4,723	5.7%
Farmacias	-3,444	-3,235	6.5%
MDM	-2,210	-2,122	4.2%
Shopping Malls	-152	-176	-13.9%
Total costo de ventas	-10,241	-9,122	12.3%

Utilidad bruta:

Food Retail	1,798	1,516	18.6%
Pharma	2,199	2,129	3.3%
Farmacias	1,889	1,799	5.0%
MDM	315	343	-8.1%
Shopping Malls	234	367	-36.4%
Total utilidad bruta	4,169	3,948	5.6%

Gastos de administración y ventas	-2,952	-2,790	5.8%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	-88	187	-

Utilidad operativa	1,129	1,345	-16.1%
---------------------------	--------------	--------------	---------------

Ingresos (gastos) financieros, neto	-578	-427	35.6%
Impuesto a la Renta	-211	-321	-34.4%

Utilidad neta	339	597	-43.1%
----------------------	------------	------------	---------------

Ingresos

Los ingresos de InRetail Perú en el 2020 fueron S/14,409 millones, un 10.3% por encima del 2019, explicado por un fuerte crecimiento en el segmento de *Food Retail* y un crecimiento de dígito medio en el segmento de *Pharma*, a pesar de una contracción en el segmento de *Shopping Malls*.

Los ingresos de *Food Retail* en el 2020 fueron S/6,917 millones, 20.0% por encima del 2019, explicado principalmente por un crecimiento en las ventas mismas tiendas de 17.7% impactado positivamente por un fuerte crecimiento en ambas categorías, *food* y *non-food*, y a nivel de todos los formatos, debido al aumento en la demanda en el contexto de COVID-19.

Los ingresos de *Pharma* fueron S/7,191 millones en el 2020, un incremento de 5.0% con respecto al 2019, y ventas mismas tiendas de 4.5%. Los ingresos fueron impactados negativamente durante la primera mitad del año en las unidades de Farmacias y MDM. Nuestras farmacias fueron afectadas por un menor consumo y un reducido tráfico a pie por el Estado Nacional de Emergencia, afectando categorías de *pharma* y *no-pharma*. Por otro lado, nuestro negocio de MDM fue afectado por el cierre de ciertos canales debido a la cuarentena estricta. En la segunda mitad del año, registramos un crecimiento en los ingresos debido a la recuperación del tráfico a pie y en la demanda de subdistribuidores e instituciones públicas.

- Los ingresos en Farmacias del 2020 fueron S/5,333 millones, 5.9% por encima del 2019, con un crecimiento de ventas mismas tiendas de 4.5%.
- Los ingresos en MDM fueron S/2,525 millones, un incremento de 2.4% respecto al 2019.

Los ingresos de *Shopping Malls* fueron S/385 millones en el 2020, 29.1% menor al 2019, impactado por las restricciones en las aperturas de área arrendable, así como por las reducciones temporales de alquiler en el contexto de la pandemia. Durante el 2020, nuestros centros comerciales pasaron de operar niveles de ~20% del área arrendable durante marzo, al iniciar el Estado Nacional de Emergencia, a ~80% de área arrendable al final del año 2020, mejorando progresivamente a medida que el Gobierno fue liberando ciertas restricciones.

Los ingresos por alquileres, neto, son definidos como el total de ingresos menos los costos de operación relacionados al mantenimiento y operación de nuestros centros comerciales. Estos costos de operación son refacturados a nuestros locatarios y son reportados como ingresos por prestación de servicios. Los ingresos por alquileres, neto, se redujeron de S/414 millones en el 2019 a S/276 millones en el 2020 (una reducción de 33.5%).

Utilidad Bruta

La utilidad bruta de InRetail Perú en el 2020 fue S/4,169 millones, 5.6% por encima del 2019.

Definimos el margen bruto como la utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos. El margen bruto del 2020 se redujo a 28.9% de 30.2% en el año anterior,

debido principalmente a un menor margen bruto en el segmento de *Shopping Malls*, impactado por la reducción en ingresos, como se explicó anteriormente

La utilidad bruta y el margen bruto de *Food Retail* del 2020 fueron S/1,798 millones y 26.0%, respectivamente, comparados con S/1,516 millones y 26.3% en el 2019. La reducción en el margen bruto se debe principalmente a la mayor penetración de los nuevos formatos y de *e-commerce*.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Pharma* en el 2020 fueron S/2,199 millones y 30.6%, respectivamente, comparado con S/2,129 millones y 31.1% en el 2019. La disminución en el margen bruto se debe a una mayor venta en productos de menor margen en el negocio de Farmacias y a un cambio en la composición de clientes en la unidad de distribución, en el contexto de la pandemia.

- La utilidad bruta y el margen bruto de Farmacias del 2020 fueron S/1,899 millones y 35.4%, respectivamente, comparado con S/1,799 millones y 35.7% en el 2019.
- La utilidad bruta y el margen bruto de MDM del 2020 fueron S/315 millones y 12.5%, respectivamente, comparado a S/343 millones y 13.9% en el 2019.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Shopping Malls* en el 2020 fueron S/234 millones y 60.6%, respectivamente, comparado con S/367 millones y 67.6% en el 2019. Se registró un menor margen bruto debido a la reducción de los ingresos impactados por las restricciones en las aperturas de área arrendable y las reducciones temporales de alquiler en el contexto de la pandemia, como se explicó anteriormente

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de InRetail acumulados a diciembre 2020 y 2019.

InRetail Peru Corp Gastos de Administración y Ventas	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2020	2019	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	1,368	1,255	8.9%
Pharma	1,559	1,518	2.7%
Farmacias	1,276	1,243	2.7%
MDM	250	270	-7.6%
Shopping Malls	51	42	21.9%
Total gastos de administración y ventas	2,952	2,790	5.8%

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú en el 2020 fueron S/2,952 millones, 5.8% superior a los del 2019. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 20.5% en el 2020, comparado con 21.3% en el 2019.

Los gastos de administración y ventas de *Food Retail* en el 2020 fueron S/1,368 millones, 8.9% superior al 2019. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 19.8% en el 2020, comparado con 21.8% en el 2019, principalmente debido a una mejor dilución de costos fijos e iniciativas de ahorro que buscaron compensar los gastos incrementales relacionados al COVID-19.

Los gastos de administración y ventas de *Pharma* en el 2020 fueron S/1,559 millones, 2.7% superior al 2019. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 21.7% en el 2020, comparado con 22.2% en el 2019.

- Los gastos de administración y ventas de Farmacias en el 2020 fueron S/1,276 millones, 2.7% superior al 2019 debido a mayores gastos de personal administrativo. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron 23.9%, menor a 24.7% en el 2019.
- Los gastos de administración y ventas de MDM en el 2020 fueron S/250 millones, una disminución de 7.6% sobre el 2019, explicado por menor gastos de publicidad en el contexto de la pandemia. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 11.0% en el 2019 a 9.9% en el 2020.

Los gastos de administración y ventas de *Shopping Malls* en el 2020 fueron S/51 millones, un incremento de 21.9% comparado con el año anterior, debido principalmente a una mayor provisión de cobranza dudosa en el contexto de la pandemia. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos aumentaron de 7.7% en el 2019 a 13.2% en el 2020.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

InRetail Perú registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2020 por S/88 millones de gasto, comparado con un ingreso de S/187 millones en el 2019.

Otros ingresos (gastos) operativos, neto, de *Food Retail* en el 2020 ascendieron a un gasto de S/27 millones, comparado con S/27 millones de ingreso en el 2019. El gasto registrado en el 2020 incluye un ajuste de S/10 mm por activos que fueron dados de baja por la remodelación y expansión de una de nuestras 10 tiendas Plaza Vea más importantes.

Pharma registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2020 por S/9 millones de ingreso, comparado con un ingreso de S/6 millones en el 2019.

Los otros ingresos operativos de *Shopping Malls* son principalmente debido a incrementos en el valor razonable de inversiones en propiedades, determinado de acuerdo con las reglas contables NIIF. Otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2020 resultaron en un gasto de S/83 millones, que incluye el ajuste a valor de mercado de las propiedades de inversión bajo el contexto de la pandemia, comparado con un ingreso de S/177 millones en el 2019, que incluye el ajuste de las propiedades de inversión a valor de mercado, para incluir la inauguración de Real Plaza Puruchuco.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de InRetail Perú acumulada a diciembre del 2020 y 2019.

InRetail Peru Corp
Utilidad Operativa

En Millones (S/)

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2020	2019	Var. %
Food Retail	403	287	40.7%
Pharma	649	617	5.2%
Farmacias	622	558	11.4%
MDM	65	77	-15.2%
Shopping Malls	99	502	-80.2%
Total utilidad operativa	1,129	1,345	-16.1%

La utilidad operativa de InRetail Perú en el 2020 ascendió a S/ 1,129 millones, 16.1% inferior al 2019. El margen operativo de InRetail Perú fue 7.8% en el 2020, comparado con 10.3% en el 2019.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Food Retail* en el 2020 fueron S/403 millones y 5.8%, respectivamente, comparado con S/287 millones y 5.0% en el 2019.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Pharma* en el 2020 fueron S/649 millones y 9.0%, respectivamente, comparado con S/617 millones y 9.0% en el 2019.

- La utilidad operativa y el margen operativo de Farmacias fueron S/622 millones y 11.7%, respectivamente, comparado con S/558 millones y 11.1% en el 2019.
- La utilidad operativa y el margen operativo de MDM en el 2020 fueron S/65 millones y 2.6%, respectivamente, comparado con S/77 millones y 3.1% en el 2019.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Shopping Malls* en el 2020 fueron S/99 millones y 25.8%, respectivamente, comparado con S/502 millones y 92.5% en el 2019.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos financieros, neto, de InRetail Perú en el 2020 fueron S/578 millones, comparado con un gasto financiero neto de S/427 millones en el 2019. Esto incluyó una pérdida por tipo de cambio de S/124 millones en el 2020, de los cuales S/93 millones son relacionados a la pérdida por tipo de cambio por pasivos de arrendamiento denominados en dólares por NIIF 16, comparado con una ganancia por tipo de cambio de S/21 millones en el 2019, de los cuales S/19 millones fueron por efecto de la NIIF 16.

Impuesto a la Renta

InRetail Perú paga impuesto a la renta por la utilidad de las ventas e ingreso por rentas de sus segmentos y adicionalmente paga impuesto a las ganancias de capital por las ganancias y pérdidas realizadas en el valor de sus propiedades de inversión.

El gasto por impuesto a la renta del 2020 fue S/211 millones, una reducción de 34.4% respecto al 2019.

Utilidad Neta

La utilidad neta de InRetail Perú fue S/339 millones, comparado con S/597 millones en el 2019. El margen neto del 2020 fue 2.4%, en comparación a 4.6% en el 2019.

EBITDA Ajustado

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de InRetail Perú acumulado a diciembre del 2020 y 2019.

InRetail Peru Corp EBITDA Ajustado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2020	2019	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	676	525	28.9%
Pharma	1,003	965	3.9%
Farmacias	901	847	6.3%
MDM	96	108	-11.7%
Shopping Malls	196	337	-41.8%
EBITDA ajustado	1,823	1,776	2.7%

El EBITDA ajustado de InRetail Perú en el 2020 ascendió a S/1,823 millones, un 2.7% superior al 2019, principalmente explicado por un menor rendimiento en nuestro segmento de *Shopping Malls*, en el contexto de la pandemia. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 13.6% en el 2019, a 12.7% en el 2020.

El EBITDA ajustado de *Food Retail* en el 2020 fue S/676 millones, un incremento de 28.9% en comparación al 2019. El margen EBITDA ajustado fue 9.8% en el 2020, ligeramente por encima de 9.1% en el 2019, con una mejor dilución de costos fijos pero afectado negativamente por un gasto único por activos que fueron dados de baja por S/10 mm por la remodelación y expansión de una de nuestras 10 principales tiendas Plaza Veá.

El EBITDA ajustado de *Pharma* del 2020 fue S/1,003 millones, un incremento de 3.9% en comparación al 2019. El margen EBITDA ajustado fue 13.9% en el 2020, comparado con 14.1% en el 2019.

- El EBITDA ajustado de Farmacias del 2020 fue S/901 millones, un incremento de 6.3% en comparación al 2019. El margen EBITDA ajustado aumentó de 16.8% en el 2019 a 16.9% en el 2020.
- El EBITDA ajustado de MDM del 2020 fue S/96 millones, 11.7% por debajo del 2019. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 4.4% en el 2019 a 3.8% en el 2020.

El EBITDA ajustado de *Shopping Malls* del 2020 fue S/196 millones, representando una disminución de 41.8% con respecto al 2019. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 62.1% en el 2019 a 51.0% en el 2020. El EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 71.3% en el 2020 comparado con 81.4% en el 2019.

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019:

InRetail Perú Corp	Al 31 de Diciembre,	Al 31 de Diciembre,
Estado de Situación Financiera Consolidado	2020	2019
En Millones (S/)		
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	936	740
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	267	22
Existencias	2,159	1,835
Otros activos corrientes	976	831
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	4,267	3,603
Activo por derecho de uso	1,394	1,403
Propiedades de inversión	3,900	3,880
Activos intangibles, neto	3,927	3,157
Otros activos no corrientes	435	283
Total activos	18,259	15,753
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	1,774	386
Otros pasivos de corto plazo	4,334	3,793
Obligaciones financieras de largo plazo	5,243	4,864
Otros pasivos de largo plazo	2,194	1,994
Total pasivo	13,545	11,036
Total patrimonio	4,714	4,717
Total pasivo y patrimonio	18,259	15,753

En el 2020, el activo total de InRetail Perú ascendió a S/18,259 millones, 15.9% superior al 2019.

El patrimonio neto de la compañía fue S/4,714 millones en el 2019, menor en S/3 millones respecto al 2019.

SECCIÓN IV
ANEXO I

Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores:

Descripción Del Valor	Nº de Series	Monto Registrado (No. de acciones)	Monto en Circulación (US\$)
ACCIONES COMUNES	N/A	102,807,319	US\$ 1,028'073,190 ¹

Información relativa a las cotizaciones mensuales:

INRETAIL PERÚ CORP.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2020				Precio Promedio
			Apertura \$	Cierre \$	Máxima \$	Mínima \$	\$
PAL1801171A1	INRETC1	2020-01	36.00	37.60	39.40	36.00	38.58
PAL1801171A1	INRETC1	2020-02	37.60	34.30	38.75	34.30	37.05
PAL1801171A1	INRETC1	2020-03	34.30	31.20	34.50	28.14	30.56
PAL1801171A1	INRETC1	2020-04	31.20	31.00	31.90	26.50	28.65
PAL1801171A1	INRETC1	2020-05	31.00	30.71	32.51	30.11	31.41
PAL1801171A1	INRETC1	2020-06	30.81	34.00	35.90	30.80	34.72
PAL1801171A1	INRETC1	2020-07	34.00	32.50	34.10	31.30	32.60
PAL1801171A1	INRETC1	2020-08	32.90	31.20	33.15	30.99	31.98
PAL1801171A1	INRETC1	2020-09	31.20	33.99	35.00	31.20	33.39
PAL1801171A1	INRETC1	2020-10	33.60	33.70	33.70	30.30	32.29
PAL1801171A1	INRETC1	2020-11	33.70	35.50	35.60	32.00	34.27
PAL1801171A1	INRETC1	2020-12	35.50	39.20	39.20	35.00	36.05

¹ Este monto refleja el número de acciones en circulación, 102,807,319 acciones, por su actual valor de emisión por acción US\$ 10.00.

ANEXO II

Estructura accionaria por tipo de inversionista:

Estructura accionaria por tipo de inversionista			
Acción (Nemónico):	INRETC1 PE		
Tenencia por tipo de accionistas de la acción o valor representativo de participación que compone el S&P Perú Select Index (al cierre del ejercicio)	Número de acciones	Número de tenedores	% de participación ^{3/}
1. Miembros del directorio y alta gerencia de la sociedad, incluyendo parientes ^{1/}	25,099	5	0.02%
2. Trabajadores de la sociedad, no comprendidos en el numeral ^{1/}	-	-	-
3. Personas naturales, no comprendidas en el numeral 1 y 2.	267,063	263	0.26%
4. Fondos de pensiones administrados por las Administradoras de Fondos de Pensiones bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	19,602,145	12	19.07%
5. Fondo de pensiones administrado por la Oficina de Normalización Previsional (ONP).	-	-	-
6. Entidades del Estado Peruano, con excepción del supuesto comprendido en el numeral 5.	-	-	-
7. Bancos, financieras, cajas municipales, edpymes, cajas rurales y cooperativas de ahorro y crédito bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	-	-	-
8. Compañías de seguros bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	40,756	1	0.04%
9. Agentes de intermediación, bajo la supervisión de la SMV.	3,683	2	0.00%
10. Fondos de inversión, fondos mutuos y patrimonios fideicometidos bajo el ámbito de la Ley de Mercado de Valores y Ley de Fondos de Inversión y fideicomisos bancarios bajo el ámbito de la Ley General del Sistema Financiero.	211,055	18	0.21%
11. Patrimonios autónomos y fideicomisos bancarios del exterior, en la medida que pueda identificarlos.	1,373,280	47	1.34%
12. Depositarios extranjeros que figuren como titulares de la acción en el marco de programas de ADR o ADS.	-	-	-
13. Depositarios y custodios extranjeros que figuren como titulares de acciones no incluidos en el numeral 12.	131,219	2	0.13%
14. Custodios extranjeros que figuren como titulares de acciones.	6,533,503	4	6.36%
15. Entidades no comprendidas en numerales anteriores ^{2,4/} .	74,619,516	11	72.58%
16. Acciones pertenecientes al índice S&P/BVL Perú Select Index o valor representativo de estas acciones, en cartera de la sociedad.	-	-	-
Total^{5/}	102,807,319	365	100.00%

Tenencia por titulares de la acción o del valor representativo de participación que compone el S&P/BVL Perú Select Index, según su residencia (al cierre del ejercicio)	Número de acciones	Número de tenedores	% de participación ^{3/}
Domiciliados	20,150,133	301	19.60%
No domiciliados	82,657,186	63	80.40%
Total	102,807,319	364	100.00%

(1) Término "Parientes" según el reglamento de propiedad indirecta, vinculación y grupos económicos.

(2) Término "Entidades" según el reglamento de propiedad indirecta, vinculación y grupos económicos.

(3) Dos decimales

(4) Incluye acciones correspondientes al Grupo InterCorp que no pertenecen al float

(5) Total de número de tenedores incluye Inteligo Bank en numeral 15 y 13. La posición incluida en el numeral 15 refleja acciones que no son parte del float.