



*Documento de Información Anual
2021*

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ANUAL
2021**

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 2021.

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, 18 de marzo de 2022

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 2021:

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
AGORA SERVICIOS DIGITALES S.A.C.	Sociedad dedica al desarrollo, administración y operación de servicios digitales, así como a la compra y venta al por menor y/o al por mayor de diversos bienes.
ALAMEDA COLONIAL S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
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 IP S.A.C.	Venta al por menor de productos farmacéuticos y médicos, cosméticos y artículos de tocador
CALLAO GLOBAL OPPORTUNITIES CORP.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN CENTRAL S.A.C	Sociedad dedicada al negocio de centros comerciales.
CENTRO LOGÍSTICO Y DE FABRICACIÓN S.A.C.	Venta al por menor en comercios no especializados, almacenamiento y depósito.
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.
COLECTIVO23 S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
COLEGIOS COLOMBIANOS S.A.S.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en Colombia.
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.
COMPAÑÍA DE SERVICIOS FOOD RETAIL S.A.C.	Sociedad dedicada a actividades inmobiliarias.
COMPAÑÍA FOOD RETAIL S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por mayor y menor no especializada y al transporte de carga por carretera.
COMPAÑÍA HARD DISCOUNT S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor en comercios no especializados.
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.
ELECTRO OH! S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor en comercios no especializados.
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.
FP SERVICIOS GENERALES S.A.C.	Sociedad dedicada a brindar servicios compartidos.
HEMOCENTERS PERUANOS ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
HEMOCENTERS 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.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
IFS DIGITAL S.A.C.	Sociedad holding.
INDIGITAL HOLDING CORP.	Sociedad holding dedicada a las inversiones.
INDIGITAL XP S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de desarrollo de productos 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 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.
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 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.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
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 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.
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.
OPERADORA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.C.	Sociedad dedicada a brindar servicios integrales de logística, entre otros.
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.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
PLAZA VEA ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de supermercados en la selva del Perú.
PROMOTORA DE LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHICLAYO S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio educativo.
PUNTO DE ACCESO ESPAÑA S.L.U.	Sociedad dedicada a la tenencia de valores extranjeros
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.
PUNTO DE ACCESO JAMAICA LIMITED	Sociedad proveedora de servicios de internet
PUENTE DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL S.A.	Sociedad dedicada a las inversiones.
QUICORP S.A.	Sociedad holding.
QUIFATEX S.A. (Ecuador)	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo en Ecuador.
QUÍMICA SUIZA S.A.C.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo.
QUIMIZA LTDA. (Bolivia)	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.
SUPERMERCADOS PERUANOS S.A.	Sociedad dedicada a hipermercados, supermercados y otros formatos de venta minorista.
TIENDAS PERUANAS ORIENTE S.A.C.	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.

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
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. (Ecuador)	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 2021, 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 2021, los accionistas son los siguientes:

Accionista	País	Porcentaje
InterCorp Retail Inc.	Panamá	58.04%
Inteligo Bank Ltd.	Bahamas	8.85 %
InterCorp Perú Ltd.	Bahamas	5.59%
Otros	N/A	27.52%
Total		100.00%

2.1.7. Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2021

Acciones con Derecho a Voto:

Porcentaje de participación	Tenencia	Número de accionistas
7.76%	Menor a 1%	N° Indefinido
14.63%	Entre 1% - 5%	6
19.57%	Entre 5% - 10%	3
58.04%	Mayor al 10%	1
100%	Total	N° Indefinido

Asimismo, es importante dejar constancia que al 31 de diciembre de 2021 el 72.48% 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., Vantivve S.A.C., Farmacias Peruanas S.A., Droguería La Victoria S.A.C., Vantivve Cía Ltda., Quifatex S.A., Química Ltda., Quideca S.A., Albis S.A., Jorsa de la Selva S.A., y Superfarma Mayorista S.A.. Dichas entidades operaban 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% 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 operaba 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 2021, 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 100.00% de las acciones representativas de InRetail Foods S.A.C., del 87.02% de InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.), 100.00% de Agora Servicios Digitales S.A.C y 100.00% de InDigital XP S.A.C.

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 2021, cuenta con una cadena de tiendas que operan bajo los formatos “Plaza Vea Hiper”, “Plaza Vea Super”, “Vivanda”, “Mass” 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 99.9% 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., (iv) Makro Supermayorista S.A., (v) Centro Logístico y de Fabricación S.A.C., (vi) Operadora de Servicios Logísticos S.A.C., y (vii) Compañía Hard Discount S.A.C.

1.2 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 23 tiendas en Lima y provincias.

1.3 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 distribución y marketing de productos farmacéuticos. Al 31 de diciembre de 2021, opera principalmente en Perú, con presencia en Ecuador y Bolivia. InRetail Pharma S.A. es propietaria directa de participaciones mayoritarias en el capital social de: (i) Droguería InRetail Pharma S.A.C.; (ii) Farmacias Peruanas S.A.C.; (iii) Eckerd Amazonía S.A.C.; (iv) Boticas del Oriente S.A.C.; (v) Mifarma S.A.C.; (vi) Química Suiza S.A.C; (vii) Quicorp S.A.; (viii) Boticas IP S.A.C. 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 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.C.

En el 2021, por Escritura Pública de fecha 9 de noviembre de 2021, extendida ante el Notario Público Dr. Luis Ernesto Arias Schreiber, InRetail Pharma S.A. se segregó un bloque patrimonial por el valor de S/100'196,448.00 que se aportó en Boticas IP S.A.C. Como consecuencia de ello, InRetail Pharma S.A. adquirió el 99.99% de las acciones emitidas por Boticas IP S.A.C.

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

i) 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.

ii) 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.

iii) Eckerd Amazonia S.A.C.

Eckerd Amazonia 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.

En Junta General de accionistas del 1 de setiembre de 2021, se acordó la fusión de la Sociedad con Jorsa de la Selva S.A.C., en la que esta última actuaría como sociedad absorbente, por lo tanto, Eckerd Amazonia S.A.C. se extinguiría sin necesidad de disolverse ni liquidarse.

iv) 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.

v) Mifarma S.A.C.

Mifarma S.A.C. fue constituida e inició sus operaciones comerciales en noviembre 2005. 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 “Mifarma”, marca registrada de propiedad de la Compañía.

vi) Química Suiza S.A.C.

Química Suiza S.A.C. constituida en el Perú en marzo de 1939. Es subsidiaria de InRetail Pharma S.A., producto de la escisión aprobada por la Junta General de

Accionistas del 1 de setiembre de 2021, quien posee el 99.99% de su capital. Se dedica a la importación, representación y comercialización de productos farmacéuticos, alimentos, cosméticos, químicos, licores y de consumo en general. Adicionalmente obtiene comisiones por la intermediación en la venta de materias primas por cuenta de proveedores del exterior. Posee el 99.9% de participación en el capital social de Vantivve S.A.C.

vii) Quicorp S.A.

Quicorp S.A. es una *holding* constituida en el Perú en setiembre de 2010. En Junta General de Accionistas del 1 de setiembre de 2021, se acordó la escisión de un bloque patrimonial a favor de InRetail Pharma S.A. de las acciones de Química Suiza S.A.C. y Mifarma S.A.C. Al 31 de diciembre de 2021, opera a través de sus subsidiarias en los segmentos de manufactura, distribución y minorista del sector farmacéutico, con presencia en Perú, Ecuador y Bolivia. Quicorp S.A. posee participaciones mayoritarias en el capital social de Vantivve Cía. Ltda., Quifatex S.A. y Química Ltda.

viii) Boticas IP S.A.C.

Boticas IP S.A.C. fue constituida e inició sus operaciones comerciales en noviembre 2021. 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.

1.4 Agora Servicios Digitales S.A.C. (antes InDigital S.A.C.) e InDigital XP S.A.C. (antes IR Digital S.A.C.)

El 4 de octubre de 2021, InRetail Perú Corp. a través de InRetail Consumer, adquirió el 100% de las acciones de Agora Servicios Digitales S.A.C. e InDigital XP S.A.C. El importe desembolsado fue de S/56,661,000 y S/3,493,000, respectivamente.

Agora Servicios Digitales S.A.C. gestiona y opera principalmente pagos y servicios digitales a través de una plataforma digital e InDigital XP S.A.C. gestiona, opera y da soporte en servicios de comercios digitales a las subsidiarias del Grupo.

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.Nº 093-2002-EF-Interproperties Holdings y del Patrimonio en Fideicomiso –
D.S.Nº 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 2021 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.Nº093-2002-EF-Interproperties Holdings y
Patrimonio en Fideicomiso – D.S.Nº093-2002-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, siendo la segunda economía de mayor crecimiento del PBI entre los años 2012 y 2019, debido a políticas económicas prudentes y sólidos fundamentos macroeconómicos. El año 2020, fue severamente afectado por la pandemia, mostrando una contracción del PBI de 11.0%. Esta fuerte 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*.

Según el World Economic Outlook - FMI (octubre 2021) se prevé una recuperación del PBI de 10.0% y 4.6% para el 2021 y 2022 respectivamente, por encima de la tasa promedio de crecimiento de los países de la región de América del Sur, que se encuentra en 6.3% y 2.3% para el 2021 y 2022 respectivamente.

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%. La inflación promedio de los años 2012 a 2020 en el Perú fue de 2.8%. Sin embargo, para el 2021, según el último Reporte de Inflación del BCRP, la inflación se situaría en 6.2% impulsada por el mayor precio de los alimentos con alto contenido importado y los combustibles, así como por la depreciación del sol. En el caso de las economías de la región, la inflación seguiría similar tendencia al alza y se ubicaría, en todos los casos, por encima del límite superior del rango meta. Sin embargo, en línea con el FMI, prevé que la inflación retome al rango meta hacia fines de 2022.

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. Entre el 2012 y el 2019, la pobreza monetaria total se redujo en 5.6 pp, pasando de un 25.8% a 20.2% de la población en pobreza. Sin embargo, dada la coyuntura de la pandemia entre 2019 y 2020, la incidencia de la pobreza se ha incrementado en 9.9 pp, según cifras publicadas del INEI, ocasionando un deterioro en el poder adquisitivo de la población en el 2020. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), el consumo privado (a precios constantes del 2007) se retrajo 9.8% en el 2020. No obstante, la flexibilización de las medidas sanitarias y la recuperación del mercado laboral en el 2021 han impulsado la expansión del consumo privado y se prevé que el consumo privado (a precios constantes del 2007) se incremente en 11.2% en 2021 y se mantenga en un crecimiento anual alrededor de 4% en el 2022 y 2023.

El sector de *food retail* en el Perú tiene una baja penetración del mercado moderno de 31.3%, bastante por debajo del promedio de los pares de la región, que se encuentra en 53.9%. Euromonitor estima que del 2021 al 2026 las ventas del sector *food retail* moderno continuarán creciendo a una tasa anual promedio de 1.9%. En el año 2021, el rubro de Supermercados, fue uno de los 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 2021 los peruanos gastaron US\$46 per cápita por año en productos farmacéuticos, mientras que los demás países de la región gastaron entre US\$86 a US\$154.

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”, 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 Distribución, 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 2021 es comparable con el 2020. 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 2021, tuvimos un crecimiento neto de +21 mil m² (+4.4%) de área de venta, que incluye la apertura de 85 tiendas netas de Mass, 2 nuevas tiendas de Makro y área de ventas adicional por una ampliación de PlazaVea. Cerramos el año con un total de 498 mil m² de área de venta entre todos los formatos y con 689 tiendas: 101 tiendas Plaza Vea, 8 tiendas Vivanda, 23 tiendas Makro y 557 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/9,410 millones, 36.0% por encima de los ingresos del año 2020.

El EBITDA ajustado del segmento fue S/889 millones, 31.5% por encima de lo registrado en el 2020, con un margen EBITDA ajustado de 9.4%, superior al 9.8% registrado en el 2020.

Pharma

La cadena de farmacias terminó el 2021 con un total de 2,252 farmacias a nivel nacional entre ambas marcas (1,238 Inkafarma y 1,014 Mifarma).

Los ingresos del segmento fueron S/8,064 millones, 12.1% por encima de lo registrado en el año 2020, con un crecimiento de 12.8% en la unidad de Farmacias y de 8.9% en la unidad de Distribución. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los S/1,140 millones, 13.7% por encima del 2020, con un margen EBITDA ajustado de 14.1% comparado con 13.9% en el 2020.

Shopping Malls

El negocio de *Shopping Malls* terminó el año 2021 con 834 mil metros cuadrados de área arrendable bruta. En el 2021 incluimos 26 mil m² de área arrendable, luego de la expansión de Real Plaza Cusco. Esto representó un aumento de 3.2% con respecto al cierre del 2020 (808 mil metros cuadrados de área arrendable bruta total).

Con esto, los ingresos del segmento fueron S/531 millones, un incremento de 38.0% con respecto al 2020. El EBITDA ajustado fue S/302 millones, 53.9% mayor frente al 2020, con un margen EBITDA ajustado (calculado como EBITDA dividido entre los ingresos por alquileres, neto) de 76.8%. En el 2020, el margen EBITDA ajustado fue de 71.3%.

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 2021 y 2020 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, 2021	Al 31 de Diciembre, 2020
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	917	936
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	122	242
Existencias	2,618	2,159
Otros activos corrientes	1,169	1,000
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	4,542	4,267
Activo por derecho de uso	1,351	1,394
Propiedades de inversión	4,033	3,900
Activos intangibles, neto	3,983	3,927
Otros activos no corrientes	619	435
Total activos	19,354	18,259
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	640	1,774
Otros pasivos de corto plazo	4,848	4,334
Obligaciones financieras de largo plazo	7,176	5,243
Otros pasivos de largo plazo	2,256	2,194
Total pasivo	14,921	13,545
Total patrimonio	4,433	4,714
Total pasivo y patrimonio	19,354	18,259

2.2.3.6. Número de Personal Empleado

InRetail no cuenta, al 31 de diciembre de 2021, 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 marzo de 2021, la Compañía a través de InRetail Consumer, emitió una oferta privada en el exterior (Luxemburgo) y en el mercado local de “Senior Secured Notes” por US\$600,000,000 (equivalente a S/2,398,800,000 al 31 de diciembre de 2021) y S/555,000,000, a una tasa de interés efectiva anual de 3.42% y 5.08%, respectivamente, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$5,285,000 (equivalentes a un total de aproximadamente S/21,128,000) y S/5,098,000, respectivamente.

Adicionalmente, se presenta neto de US\$30,000,000 equivalente a S/123,274,000 correspondiente a las notas de propia emisión mantenidas por su subsidiaria InRetail Pharma S.A.

Los fondos obtenidos por las emisiones fueron utilizados, principalmente, para el pago del crédito puente destinado a la adquisición de Makro Supermayorista S.A y para la recompra de los bonos emitidos por InRetail Pharma en el 2018.

Como consecuencia de estas emisiones se debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, con ciertas obligaciones y cláusulas restrictivas. En opinión de la Gerencia, estas cláusulas no limitan las operaciones de InRetail Perú Corp. y sus Subsidiarias, y han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2021.

Food Retail

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/801 millones con Scotiabank Perú S.A.A., a una tasa de interés de 4.45% con fecha de vencimiento en noviembre del 2026.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/220 millones con Banco BBVA Perú S.A., a una tasa de interés de 4.15% con fecha de vencimiento en setiembre del 2026.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/25 millones con Banco de Crédito del Perú S.A., a una tasa de interés de 2.07% con fecha de vencimiento en enero del 2022.

Supermercados Peruanos mantiene un préstamo por S/88 millones con Citibank del Perú S.A., a una tasa de interés entre 8.40% y 8.60% con fecha de vencimiento en marzo del 2028.

Pharma

En marzo de 2021, InRetail Pharma obtuvo un préstamo por S/330,000,000 que devenga un interés nominal anual de 3.75% con vencimiento en marzo de 2026, pagadero en cuotas trimestrales. Dicho préstamo está registrado a su costo amortizado a una tasa efectiva anual de 4.03%, después de considerar los cargos adicionales de S/2,834,000 al 31 de diciembre de 2021.

En marzo de 2021, InRetail Pharma obtuvo un préstamo por S/220,000,000 que devenga un interés nominal anual de 3.75% con vencimiento en marzo de 2026, pagadero en cuotas trimestrales. Dicho préstamo está registrado a su costo amortizado a una tasa efectiva anual de 4.03%, después de considerar los cargos adicionales de S/1,891,000 al 31 de diciembre de 2021.

En mayo de 2018, InRetail Pharma, emitió “Senior Notes Unsecured” 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 que devenga un interés de 5.38% 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 5.78%, 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. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de este préstamo es de S/1,436,872,000. En marzo 2021, las “Senior Notes Unsecured” y el Call Spread relacionado con estos bonos fueron prepagados íntegramente.

También, en mayo de 2018, la subsidiaria de la Compañía emitió Notas denominadas en Soles por S/385,800,000 que devengan una tasa de interés de 6.44% 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 6.56%, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,387,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/1,759,000 al 31 de diciembre de 2020) .

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 2021 y 31 de diciembre de 2020. Asimismo, el 100% 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/1,399,300,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/1,268,400,000 al 31 de diciembre de 2020) que devenga un interés de 5.75% 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 6.75%, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$17,968,000 equivalente a S/71,836,000 al 31 de diciembre de 2021 (US\$20,198,000 equivalente a S/73,196,000 al 31 de diciembre de 2020).

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 6.56% 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 6.73%, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/2,931,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/3,298,000 al 31 de diciembre de 2020).

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.

En el trimestre cerrado al 31 de diciembre de 2021, el ratio EBITDA /gastos financieros, ascendió a 2.19 superior al límite establecido en el *Indenture* de los bonos. Sin embargo, 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 que no suponía un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía.

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

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 7.88%. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 7.99%, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,332,000 al 31 de diciembre de 2021 (S/1,412,000 al 31 de diciembre de 2020). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, el saldo neto

de este préstamo es de aproximadamente S/135,668,000 y S/135,588,000, 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. y subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2014 y ha solicitado información respecto al 2016. Las mencionadas fiscalizaciones dieron como resultado resoluciones que generan mayores impuestos, multas e intereses por un total aproximado de S/171 millones a la fecha de este informe (S/163 millones al 31 de diciembre de 2020). Las resoluciones emitidas por los ejercicios 2004 al 2010 han sido impugnadas y se encuentran pendientes de resolución ante el Tribunal Fiscal y el Poder Judicial. 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 2021 y de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021, 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/77,865,000 (S/75,983,000 a diciembre de 2020). 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 2021 y 2020.

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 MARCHESE (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 hasta el 07/09/21

- **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
- **MARCELO RAMOS RIZO PATRÓN**
Vicepresidente Corporativo de Finanzas
- **JAVIER CALMELL DEL SOLAR MONASI**
Director 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 2021 estuvo conformado por los señores Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale, Julio César Luque Badenes, Pablo Turner González, 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; Marcelo Ramos Rizo Patrón, Vicepresidente Corporativo de Finanzas; Javier Calmell del Solar Monasi, Director Corporativo de Asuntos Legales; 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.

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 Distribución.

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 2021 es comparable con el 2020. 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 2021 comparado con el acumulado a diciembre del 2020.

InRetail Perú Corp Estado de Situación Financiera Consolidado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2021	2020	Var. %
En Millones (S/)			
Ingresos:			
Food Retail	9,410	6,917	36.0%
Pharma	8,064	7,191	12.1%
Farmacias	6,018	5,333	12.8%
Distribución	2,751	2,525	8.9%
Shopping Malls	531	385	38.0%
Total ingresos	17,922	14,409	24.4%
Costo de ventas:			
Food Retail	-7,177	-5,119	40.2%
Pharma	-5,579	-4,992	11.7%
Farmacias	-3,867	-3,444	12.3%
Distribución	-2,412	-2,210	9.1%
Shopping Malls	-185	-152	21.9%
Total costo de ventas	-12,925	-10,241	26.2%
Utilidad bruta:			
Food Retail	2,232	1,798	24.2%
Pharma	2,486	2,199	13.0%
Farmacias	2,151	1,889	13.9%
Distribución	339	315	7.6%
Shopping Malls	346	234	48.4%
Total utilidad bruta	4,997	4,169	19.9%
Gastos de administración y ventas	-3,498	-2,952	18.5%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	132	-88	-
Utilidad operativa	1,632	1,129	44.6%
Ingresos (gastos) financieros, neto	-961	-578	66.2%
Impuesto a la Renta	-295	-211	39.9%
Utilidad neta	375	339	10.6%

Ingresos

Los ingresos de InRetail Perú en el 2021 fueron S/17,922 millones, un 24.4% por encima del 2020, explicado por un fuerte crecimiento en el segmento de *Food Retail*, un sólido crecimiento en el segmento de *Pharma* y una fuerte recuperación en el segmento de *Shopping Malls*.

Los ingresos de *Food Retail* en el 2021 fueron S/9,410 millones, 36.0% por encima del 2020, explicado principalmente por la incorporación de Makro y un crecimiento en las ventas mismas tiendas de 7.8% impactado positivamente por un fuerte crecimiento en ambas categorías, *food* y *non-food*.

Los ingresos de *Pharma* fueron S/8,064 millones en el 2021, un incremento de 12.1% con respecto al 2020, y ventas mismas tiendas de 10.6%. Los ingresos fueron impactados positivamente por las unidades de Farmacias y Distribución. Nuestras farmacias registraron un crecimiento positivo en ambas categorías *pharma* y *no-pharma*. Por otro lado, nuestro negocio de Distribución mostró un crecimiento positivo en los ingresos debido a una continua demanda de las cadenas de farmacias y farmacias independientes, y la reactivación de las líneas de consumo en los tres primeros trimestres mostrando una ligera desaceleración en el cuarto trimestre debido a una alta base comparable del cuarto trimestre del año anterior cuando las farmacias independientes e instituciones registraron una fuerte recuperación.

- Los ingresos en Farmacias del 2021 fueron S/6,018 millones, 12.8% por encima del 2020, con un crecimiento de ventas mismas tiendas de 10.6%%.
- Los ingresos en Distribución fueron S/2,751 millones, un incremento de 8.9% respecto al 2020.

Los ingresos de *Shopping Malls* fueron S/531 millones en el 2021, 38.0% mayor al 2020, impactado por el incremento del GLA abierto. Durante el 2021, nuestros centros comerciales pasaron de operar niveles de ~81% del área arrendable durante marzo, a ~90% de área arrendable al final del año 2021, mejorando fuertemente a medida que el Gobierno fue liberando las 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 aumentaron de S/276 millones en el 2020 a S/394 millones en el 2021 (un incremento de 42.9%).

Utilidad Bruta

La utilidad bruta de InRetail Perú en el 2021 fue S/4,997 millones, 19.9% por encima del 2020.

Definimos el margen bruto como la utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos. El margen bruto del 2021 se redujo a 27.9% de 28.9% en el año anterior, debido principalmente a un menor margen bruto en el segmento de *Food Retail*, impactado por la mayor participación de las tiendas *cash and carry* de Makro en comparación al año anterior.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Food Retail* del 2021 fueron S/2,232 millones y 23.7%, respectivamente, comparados con S/1,798 millones y 26.0% en el 2020. La reducción en el margen bruto se debe principalmente a la incorporación de las tiendas cash and carry de Makro, las cuales operan con un menor margen bruto y una mayor penetración de *e-commerce*.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Pharma* en el 2021 fueron S/2,486 millones y 30.8%, respectivamente, comparado con S/2,199 millones y 30.6% en el 2020. El incremento en el margen bruto se debe a una mayor venta en productos de mayor margen en el negocio de Farmacias.

- La utilidad bruta y el margen bruto de Farmacias del 2021 fueron S/2,151 millones y 35.7%, respectivamente, comparado con S/1,889 millones y 35.4% en el 2020.
- La utilidad bruta y el margen bruto de Distribución del 2021 fueron S/339 millones y 12.3%, respectivamente, comparado con S/315 millones y 12.5% en el 2020.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Shopping Malls* en el 2021 fueron S/346 millones y 65.2%, respectivamente, comparado con S/234 millones y 60.6% en el 2020. Se registró un mayor margen bruto debido a la recuperación de los ingresos impactados por las menores restricciones en las aperturas de área arrendable.

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de InRetail Perú acumulados a diciembre 2021 y 2020.

InRetail Perú Corp Gastos de Administración y Ventas	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2021	2020	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	1,650	1,368	20.6%
Pharma	1,796	1,559	15.2%
Farmacias	1,453	1,276	13.8%
Distribución	247	250	-0.9%
Shopping Malls	52	51	2.6%
Total gastos de administración y ventas	3,498	2,952	18.5%

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú en el 2021 fueron S/3,498 millones, 18.5% superior a los del 2020. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 19.5% en el 2021, comparado con 20.5% en el 2020.

Los gastos de administración y ventas de *Food Retail* en el 2021 fueron S/1,650 millones, 20.6% superior al 2020. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 17.5% en el 2021, comparado con 19.8% en el 2020, principalmente debido a una mayor dilución de costos fijos e iniciativas de ahorro que compensaron los gastos incrementales relacionados al COVID-19.

Los gastos de administración y ventas de *Pharma* en el 2021 fueron S/1,796 millones, 15.2% superior al 2020. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 22.3% en el 2021, comparado con 21.7% en el 2020.

- Los gastos de administración y ventas de Farmacias en el 2021 fueron S/1,453 millones, 13.8% superior al 2020. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron 24.1%, mayor a 23.9% en el 2020 debido a mayores gastos de personal de tiendas debido a la mayor seguridad y vigilancia por remodelación de los locales y reactivación de gastos de publicidad, parcialmente compensado por una mayor dilución de costos fijos.
- Los gastos de administración y ventas de *Distribución* en el 2021 fueron S/247 millones, una disminución de 0.9% comparado al 2020. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 9.9% en el 2020 a 9.0% en el 2021 debido a una mayor dilución de costos fijos.

Los gastos de administración y ventas de *Shopping Malls* en el 2021 fueron S/52 millones, un incremento de 2.6% comparado con el año anterior. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 13.2% en el 2020 a 9.8% en el 2021.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

InRetail Perú registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2021 por S/132 millones de ingresos, comparado con un gasto de S/88 millones en el 2020.

Otros ingresos (gastos) operativos, neto, de *Food Retail* en el 2021 ascendieron a un gasto de S/6 millones, comparado con S/27 millones de gasto en el 2020.

Pharma registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2021 por S/8 millones de ingresos, comparado con un ingreso de S/9 millones en el 2020.

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 2021 resultaron en un ingreso de S/160 millones, que incluye una ganancia a valor de mercado de las propiedades de inversión ante la recuperación de los ingresos esperados, comparado con un gasto de S/83 millones en el 2020, que incluye el ajuste de las propiedades de inversión a valor de mercado, ante el contexto de la pandemia.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de InRetail Perú acumulada a diciembre del 2021 y 2020.

InRetail Perú Corp Utilidad Operativa

En Millones (S/)

	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2021	2020	Var. %
Food Retail	576	403	42.9%
Pharma	697	649	7.4%
Farmacias	706	622	13.5%
Distribución	95	65	46.8%
Shopping Malls	455	99	357.7%
Total utilidad operativa	1,632	1,129	44.6%

La utilidad operativa de InRetail Perú en el 2021 ascendió a S/ 1,632 millones, 44.6% superior al 2020. El margen operativo de InRetail Perú fue 9.1% en el 2021, comparado con 7.8% en el 2020.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Food Retail* en el 2021 fueron S/576 millones y 6.1%, respectivamente, comparado con S/403 millones y 5.8% en el 2020.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Pharma* en el 2021 fueron S/697 millones y 8.6%, respectivamente, comparado con S/649 millones y 9.0% en el 2020.

- La utilidad operativa y el margen operativo de Farmacias fueron S/706 millones y 11.7%, respectivamente, comparado con S/622 millones y 11.7% en el 2020.
- La utilidad operativa y el margen operativo de Distribución en el 2021 fueron S/95 millones y 3.5%, respectivamente, comparado con S/65 millones y 2.6% en el 2020.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Shopping Malls* en el 2021 fueron S/455 millones y 85.6%, respectivamente, comparado con S/99 millones y 25.8% en el 2020.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos financieros, neto, de InRetail Perú en el 2021 fueron S/961 millones, comparado con un gasto financiero neto de S/578 millones en el 2020. El aumento del 2021 se explica principalmente por gastos extraordinarios relacionados a la restructuración de derivados y al refinanciamiento de deuda, así como a la mayor deuda relacionada a la adquisición de Makro.

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 2021 fue S/295 millones, un incremento de S/84 millones respecto al 2020.

Utilidad Neta

La utilidad neta de InRetail Perú fue S/375 millones, comparado con S/339 millones en el 2020. El margen neto del 2021 fue 2.1%, en comparación a 2.4% en el 2020.

EBITDA Ajustado

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de InRetail Perú acumulado a diciembre del 2021 y 2020.

InRetail Perú Corp EBITDA Ajustado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2021	2020	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	889	676	31.5%
Pharma	1,140	1,003	13.7%
Farmacias	1,026	901	13.9%
Distribución	118	96	22.9%
Shopping Malls	302	196	53.9%
EBITDA ajustado	2,249	1,823	23.4%

El EBITDA^{1/} ajustado de InRetail Perú en el 2021 ascendió a S/2,249 millones, un 23.4% superior al 2020, principalmente explicado por un mayor rendimiento en nuestro segmento de *Shopping Malls*. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 12.7% en el 2020, a 12.5% en el 2021.

El EBITDA ajustado de *Food Retail* en el 2021 fue S/889 millones, un incremento de 31.5% en comparación al 2020. El margen EBITDA ajustado fue 9.4% en el 2021, ligeramente menor a 9.8% en el 2020, con una continua dilución de costos fijos y mejoras operativas incrementales pero afectado negativamente por un menor margen bruto, explicado anteriormente.

El EBITDA ajustado de *Pharma* del 2021 fue S/1,140 millones, un incremento de 13.7% en comparación al 2020. El margen EBITDA ajustado fue 14.1% en el 2021, comparado con 13.9% en el 2020.

- El EBITDA ajustado de Farmacias del 2021 fue S/1,026 millones, un incremento de 13.9% en comparación al 2020. El margen EBITDA ajustado aumentó de 16.9% en el 2020 a 17.1% en el 2021.
- El EBITDA ajustado de Distribución del 2021 fue S/118 millones, 22.9% por encima del 2020. El margen EBITDA ajustado aumentó de 3.8% en el 2020 a 4.3% en el 2021.

El EBITDA ajustado de Shopping Malls del 2021 fue S/302 millones, representando un incremento de 53.9% con respecto al 2020. El margen EBITDA ajustado aumentó de 51.0% en el 2020 a 56.9% en el 2021. El EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 76.8% en el 2021 comparado con 71.3% en el 2020.

^{1/} EBITDA Ajustado excluye ganancias por valorización de propiedades de inversión en los segmentos de Food Retail y Shopping Malls e incluye efectos de NIIF 16.

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020:

InRetail Perú Corp	Al 31 de Diciembre,	Al 31 de Diciembre,
Estado de Situación Financiera Consolidado	2021	2020
En Millones (S/)		
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	917	936
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	122	242
Existencias	2,618	2,159
Otros activos corrientes	1,169	1,000
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	4,542	4,267
Activo por derecho de uso	1,351	1,394
Propiedades de inversión	4,033	3,900
Activos intangibles, neto	3,983	3,927
Otros activos no corrientes	619	435
Total activos	19,354	18,259
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	640	1,774
Otros pasivos de corto plazo	4,848	4,334
Obligaciones financieras de largo plazo	7,176	5,243
Otros pasivos de largo plazo	2,256	2,194
Total pasivo	14,921	13,545
Total patrimonio	4,433	4,714
Total pasivo y patrimonio	19,354	18,259

En el 2021, el activo total de InRetail Perú ascendió a S/19,354 millones, 6.0% superior al 2020.

El patrimonio neto de la compañía fue S/4,433 millones en el 2021, menor en S/281 millones respecto al 2020.

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 2021				Precio Promedio
			Apertura \$	Cierre \$	Máxima \$	Mínima \$	\$
PAL1801171A1	INRETC1	2021-01	39.20	42.00	45.50	39.20	41.71
PAL1801171A1	INRETC1	2021-02	42.00	44.50	45.00	42.00	44.25
PAL1801171A1	INRETC1	2021-03	44.50	42.30	45.80	41.80	44.44
PAL1801171A1	INRETC1	2021-04	42.80	35.40	42.80	34.00	37.67
PAL1801171A1	INRETC1	2021-05	35.80	37.50	41.00	34.51	37.31
PAL1801171A1	INRETC1	2021-06	37.00	35.00	38.70	33.20	36.20
PAL1801171A1	INRETC1	2021-07	35.01	35.27	37.00	35.00	36.36
PAL1801171A1	INRETC1	2021-08	35.27	28.50	35.27	26.30	29.08
PAL1801171A1	INRETC1	2021-09	27.90	33.40	33.85	26.80	31.01
PAL1801171A1	INRETC1	2021-10	33.40	37.00	37.80	33.30	35.13
PAL1801171A1	INRETC1	2021-11	37.30	35.27	38.20	35.00	35.48
PAL1801171A1	INRETC1	2021-12	35.20	34.95	35.50	32.70	34.09

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/}	2,060	2	0.00%
2. Trabajadores de la sociedad, no comprendidos en el numeral 1 [/]	-	-	-
3. Personas naturales, no comprendidas en el numeral 1 y 2.	124,495	293	0.12%
4. Fondos de pensiones administrados por las Administradoras de Fondos de Pensiones bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	22,024,335	12	21.42%
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.	350	1	0.00%
8. Compañías de seguros bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	-	-	-
9. Agentes de intermediación, bajo la supervisión de la SMV.	11,784	2	0.01%
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.	159,213	14	0.15%
11. Patrimonios autónomos y fideicomisos bancarios del exterior, en la medida que pueda identificarlos.	1,605,487	45	1.56%
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.	9,099,358	2	8.85%
14. Custodios extranjeros que figuren como titulares de acciones.	4,091,980	4	3.98%
15. Entidades no comprendidas en numerales anteriores ^{2,4/} .	65,688,257	14	63.89%
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	389	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	22,324,732	326	21.72%
No domiciliados	80,482,587	63	78.28%
Total	102,807,319	389	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.