



***Documento de Información Anual
2022***

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ANUAL
2022**

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 2022.

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 2023

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 2022:

Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
ADMINISTRACIÓN FOOD REGIONAL S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios administrativos.
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 DE LA FOTOGRAFÍA S.A.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior en materia audiovisual.
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.
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 DE ECUADOR COLDEC S.A.S.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en Ecuador.
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 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.
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.
HOMECENTERS ECUATORIANOS S.A.S.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
HOMECENTERS PERUANOS ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
HOMECENTERS 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.
HPSA SPAIN CORP. S.L.	Sociedad dedicada a la gestión y administración de valores.
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 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.
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.
IZIPAY S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de procesamiento de pagos.
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.
PINAPP USA LLC	Sociedad dedicada a las inversiones.
PLAZA VEA ORIENTE S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de supermercados en la selva del Perú.
PROCESOS DE MEDIOS DE PAGO S.A.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de procesamiento de pagos.
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 HONDURAS II S.A.	Sociedad dedicada al negocio de telecomunicaciones.
PUNTO DE ACCESO JAMAICA LIMITED	Sociedad proveedora de servicios de internet
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.
SUPERMERCADOS SUR PERU S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor en comercios no especializados.
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.
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. (EN LIQUIDACIÓN)	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

El 28 de febrero de 2022, InRetail Perú Corp. adquirió el 12.98 por ciento de las acciones representativas del capital social de InRetail Pharma S.A. (subsidiaria de la Compañía), por un valor de S/901,920,000, esta adquisición fue cancelada mediante la emisión de 5,939,568 acciones de la Compañía por un total de S/770,390,000 y el saldo de aproximadamente de S/131,530,000 en efectivo. En ese sentido, a partir del 28 de febrero de 2022, la Compañía posee directa e indirectamente, el 100 por ciento de las acciones representativas del capital social de InRetail Pharma S.A.

En Junta Directiva del 13 de abril de 2022, se acordó aumentar el capital social en 5,939,568 acciones a un valor de emisión inicial de US\$10.00 incrementando el capital en US\$59,395,680 que al tipo de cambio de 3.758 equivale a S/223,209,000, con lo cual se cumplió el compromiso asumido el 28 de febrero de 2022, al que se hace referencia en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social se encuentra representado por 108,746,887 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\$ 1,087,468,870.00 (Mil Ochenta y Siete Millones Cuatrocientos Sesenta y Ocho Mil Ochocientos Setenta y 00/100 Dólares Americanos).

2.1.6. Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2022, los accionistas son los siguientes:

Accionista	País	Porcentaje
InterCorp Retail Inc.	Panamá	56.05%
Inteligo Bank Ltd.	Bahamas	6.69 %
RI – Fondo 2	Perú	4.94%
IN – Fondo 2	Perú	4.84%
NG Pharma II S.A.	Panamá	4.37%
InterCorp Perú Ltd.	Bahamas	4.11%
Otros	N/A	19.00%
Total		100.00%

2.1.7. Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2022

Acciones con Derecho a Voto:

Porcentaje de participación	Tenencia	Número de accionistas
5.90%	Menor a 1%	N° Indefinido
31.36%	Entre 1% - 5%	12
6.69%	Entre 5% - 10%	1
56.05%	Mayor al 10%	1
100%	Total	N° Indefinido

Asimismo, es importante dejar constancia que al 31 de diciembre de 2022 el 68.46% de las acciones emitidas por InRetail eran de titularidad de las empresas de su mismo grupo económico.

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.

En Junta General Obligatoria Anual celebrada en marzo de 2022, se acordó la enmienda del artículo Décimo del Pacto Social, a fin de precisar el período de designación de la Junta Directiva.

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 2022, 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 99.30% de InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.), 99.99% de Agora Servicios Digitales S.A.C., 99.99% de InDigital XP S.A.C y 99.99% de Centro Logístico y de Fabricación 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 2022, 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, Chiclayo, 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 Oriente S.A.C., (iii) Makro Supermayorista S.A., (iv) Compañía Food Retail S.A.C., (v) Administración Food Regional S.A.C., (vi) Operadora de Servicios Logísticos S.A.C., (vii) Supermercados Sur Perú S.A.C. y (viii) Compañía Hard Discount S.A.C.

1.2 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 2022, 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) Farmacias Peruanas S.A.C.; (ii) Mifarma S.A.C.; (iii) Química Suiza S.A.C; (iv) Quicorp S.A.; (v) 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.

En el 2022, por acuerdos de juntas generales de accionistas de fecha 3 de agosto de 2022, InRetail Pharma y Droguería InRetail Pharma S.A.C. acordaron fusionarse. Como consecuencia de la entrada en vigencia de dicha fusión, la cual se produjo el 1ero de octubre de 2022, InRetail Pharma absorbió a Droguería InRetail Pharma S.A.C. y Droguería InRetail Pharma S.A.C. se extinguió sin disolverse ni liquidarse, asumiendo InRetail Pharma, a título universal y en bloque, la totalidad del patrimonio de DIP.

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

i) 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.

ii) 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.

iii) 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., desde el 2021, y 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 Vanttive S.A.C.

iv) Quicorp S.A.

Quicorp S.A. es una *holding* constituida en el Perú en setiembre de 2010. Al 31 de diciembre de 2022, 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 Vanttive Cía. Ltda., Quifatex S.A. y Quimiza Ltda.

v) 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.

vi) FP Servicios Generales S.A.C.

FP Servicios Generales S.A.C. fue constituida en setiembre de 2021 y su objeto social consiste en realizar todo tipo de actividades relacionadas a la prestación de servicios administrativos y financieros. InRetail Pharma S.A. es titular del 99.93% de las acciones representativas del capital social de FP Servicios Generales S.A.C.

1.3 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.

1.4 Centro Logístico y de Fabricación S.A.C.

Centro Logístico y de Fabricación S.A.C. fue constituida en junio de 2021 y su objeto social consiste en realizar todo tipo de actividades relacionadas a la prestación de servicios logísticos, de almacenamiento y distribución. InRetail Consumer es titular del 99.99% de las acciones representativas del capital social de Centro Logístico y de Fabricación S.A.C.

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 2022 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 entre los principales países de América Latina^{1/} en los últimos años, siendo la economía de mayor crecimiento promedio del PBI real entre los años 2014 y 2021, debido a políticas económicas prudentes y sólidos fundamentos macroeconómicos. El año 2020, fue severamente afectada 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*. Sin embargo, el año 2021 mostró una importante recuperación de 13.6% impulsado por una baja base comparativa y por la flexibilización de las medidas sanitarias tras el avance del proceso de vacunación local y global, siendo los sectores no primarios, los de mayor dinamismo.

Según el World Economic Outlook (FMI) publicado en octubre 2022, se prevé que el PBI de Perú se haya desacelerado a 2.7% en el 2022, por debajo del promedio de los principales países de América Latina de 3.7% y se espera una tasa estable de 2.6% en el 2023, superior a la tasa promedio de crecimiento de los países de la América Latina de 1.1%.

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%. Sin embargo, en los últimos dos años la inflación se ha situado fuera de este rango, alcanzando niveles de 6.4% en 2021 y se prevé que se situará en 8.2% en 2022. El incremento del nivel de precios en 2022 ha sido impulsado por el mayor precio de los alimentos y combustibles debido a factores coyunturales, además del encarecimiento de costos relacionado al incremento de la remuneración mínima vital en las industrias. En el caso de las economías de la región, la inflación permaneció por encima del límite superior del rango meta, aunque, en algunos casos, mostraron una tendencia a la baja. No obstante, entre 2014 y 2021, la inflación de Perú, medida por las variaciones del índice de precios al consumidor, promedió 3,1%, por debajo de la tasa promedio de inflación de precios al consumidor de 11,6% para el grupo de países pares seleccionados en América Latina durante el mismo período, según el World Economic Outlook (FMI). Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), la inflación ha venido disminuyendo gradualmente con oscilaciones y se prevé que retome al rango meta en 2023.

^{1/} Considera Colombia, Chile, México, Argentina y Brasil.

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 y una baja penetración del sector moderno.

Como resultado del rápido crecimiento de la economía peruana entre 2014 y 2021, experimentamos un aumento del poder adquisitivo, medido por el PBI real per cápita. Si bien la pandemia del COVID-19 provocó una contracción significativa de la economía peruana en el 2020, en el 2021 el PBI real creció a una tasa de 13.6% y se prevé tasas estables para los siguientes años.

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 impulsaron la expansión del consumo privado (a precios constantes del 2007) con un crecimiento de 12.4% en 2021 y se prevé un crecimiento de 4.4% en 2022, y un crecimiento anual alrededor de 3% en el 2023 y 2024.

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 53.6%. Euromonitor estima que del 2022 al 2026 las ventas del sector *food retail* moderno continuarán creciendo a una tasa anual compuesta de 1.5%. En el año 2022, 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, se estima que en el 2022 los peruanos gastaron US\$69.5 per cápita por año en productos farmacéuticos, mientras que los demás países de la región gastaron entre US\$101.9 a US\$191.1.

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 Veá Hiper”, “Plaza Veá 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, modelo de ventas principalmente asistidas con enfoque en salud y cuidado personal. Por su lado, Mifarma implementa una estrategia de precios altos-bajos, un modelo de droguería con enfoque en belleza y bienestar.

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 todos los números mostrados en este reporte incluyen NIIF 16.

Food Retail

Durante el año 2022, tuvimos un crecimiento neto de +46 mil m² (+9.2%) de área de venta, que incluye la apertura de 136 tiendas netas de Mass, 3 nuevas tiendas de Makro y 2 nuevas tiendas de PlazaVea. Cerramos el año con un total de 548 mil m² de área de venta entre todos los formatos y con 830 tiendas: 111 tiendas Plaza Vea, 8 tiendas Vivanda, 26 tiendas Makro y 693 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/10,515 millones, 11.7% por encima de los ingresos del año 2021.

El EBITDA ajustado del segmento fue S/1,021 millones, 14.8% por encima de lo registrado en el 2021, con un margen EBITDA ajustado de 9.7%, superior al 9.4% registrado en el 2021.

Pharma

La cadena de farmacias terminó el 2022 con un total de 2,290 farmacias a nivel nacional entre ambas marcas (1,262 Inkafarma y 1,028 Mifarma).

Los ingresos del segmento fueron S/8,668 millones, 7.5% por encima de lo registrado en el año 2021, con un crecimiento de 5.1% en la unidad de Farmacias y de 9.5% en la unidad de Distribución. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los S/1,199 millones, 5.2% por encima del 2021, con un margen EBITDA ajustado de 13.8% comparado con 14.1% en el 2021.

Shopping Malls

El negocio de *Shopping Malls* terminó el año 2022 con 848 mil metros cuadrados de área arrendable bruta. En el 2022 incluimos 14 mil m² de área arrendable, neto, luego de la adquisición de Molina Plaza Power Center y la finalización de la Concesión de Estación Central. Esto representó un aumento de 1.7% con respecto al cierre del 2021 (834 mil metros cuadrados de área arrendable bruta total).

Con esto, los ingresos del segmento fueron S/678 millones, un incremento de 27.7% con respecto al 2021. El EBITDA ajustado fue S/414 millones, 37.0% mayor frente al 2021, con un margen EBITDA ajustado (calculado como EBITDA dividido entre los ingresos por alquileres, neto) de 81.2%. En el 2021, el margen EBITDA ajustado fue de 76.8%.

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, reflejados en las líneas de Inmuebles, Mobiliario y Equipo y en Propiedades de Inversión. Al cierre del 2022 y 2021 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, 2022	Al 31 de Diciembre, 2021
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	952	917
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	122
Existencias	2,609	2,618
Otros activos corrientes	1,391	1,169
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	5,062	4,542
Activo por derecho de uso	1,525	1,351
Propiedades de inversión	4,136	4,033
Activos intangibles, neto	3,961	3,983
Otros activos no corrientes	728	619
Total activos	20,364	19,354
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	791	640
Otros pasivos de corto plazo	5,270	4,848
Obligaciones financieras de largo plazo	7,003	7,176
Otros pasivos de largo plazo	2,533	2,256
Total pasivo	15,597	14,921
Participación minoritaria	-4	53
Total patrimonio	4,766	4,433
Total pasivo y patrimonio	20,364	19,354

2.2.3.6 Número de Personal Empleado

InRetail no cuenta, al 31 de diciembre de 2022, 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/2,292,000,000 al 31 de diciembre de 2022) 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\$4,643,000 (equivalentes a un total de aproximadamente S/17,735,000) y S/4,277,000, respectivamente.

Adicionalmente, se presenta neto de US\$30,000,000 equivalente a S/114,600,000 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 2022.

Food Retail

En los meses de noviembre y diciembre de 2022, Supermercados Peruanos S.A. recibió tres préstamos del Banco Scotiabank Perú S.A.A. por un total de S/162,000,000, que devengan un interés nominal de 8.95%, 9.35% y 9.38% anual, con vencimiento en febrero de 2023; que fue utilizado para capital de trabajo. En el mes de setiembre de 2022, la Compañía recibió un préstamo del Banco Scotiabank Perú S.A.A. por un total de S/368,000,000, que devenga un interés nominal de 8.72% anual que fue pagado íntegramente en diciembre de 2022.

Durante el año 2021, Supermercados Peruanos recibió un préstamo del Banco Scotiabank Perú S.A.A por S/551,000,000 que devenga un interés nominal de 3.99% con vencimiento en 2026; dicho préstamo fue adquirido principalmente para pre cancelar deudas existentes con distintas entidades financieras y el saldo se utilizó como capital de trabajo para la apertura de nuevas tiendas. Durante el año 2019 y 2018, la Compañía recibió préstamos del Scotiabank Perú S.A.A. por S/150,000,000 y S/100,000,000, a tasa nominal de 4.45% y con vencimientos entre el 2025 y 2026, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos pendientes de pago se representan netos de su comisión por estructuración.

Durante los años 2021 y 2020, Supermercados Peruanos S.A. recibió préstamos por S/100,000,000 y S/120,000,000 que devengan un interés nominal de 2.450% y 4.150% anual con vencimientos en el año 2026 y 2025.

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/2,110,000 al 31 de diciembre de 2022.

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/1,408,000 al 31 de diciembre de 2022.

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/1,449,600,000 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. 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/1,014,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/1,387,000 al 31 de diciembre de 2021) .

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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Shopping Malls

En diciembre de 2020, se finalizó el desembolso del arrendamiento financiero con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. para la construcción y puesta en marcha del centro comercial Puruchuco por un importe de S/380,000,000, pagadero en cuotas trimestrales con vencimiento en el año 2025, que devenga un interés de 5.51% anual. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 5.90% anual después de considerar el costo de reestructuración por S/2,474,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/3,519,000 al 31 de diciembre de 2021). Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía amortizó un importe de S/72,000,000 (al 31 de diciembre de 2021, S/40,000,000).

Al 31 de diciembre de 2022, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los *covenants* financieros.

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/1,337,000,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/1,399,300,000 al 31 de diciembre de 2021) 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\$15,582,000 equivalente a S/59,522,000 al 31 de diciembre de 2022 (US\$17,968,000 equivalente a S/71,836,000 al 31 de diciembre de 2021).

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/2,541,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/2,931,000 al 31 de diciembre de 2021).

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.

Todos los ratios relacionados a la emisión de bonos se han cumplido satisfactoriamente y se encuentran dentro de los límites estipulados al 31 de diciembre del 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

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/1,245,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/1,332,000 al 31 de diciembre de 2021). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,755,000 y S/135,668,000, 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 2022, 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 2010 y de los ejercicios 2013 al 2016. Las mencionadas fiscalizaciones dieron como resultado resoluciones que generan mayores impuestos, multas e intereses por un total aproximado de S/156,7 millones a la fecha de este informe (S/171 millones al 31 de diciembre de 2021). Las resoluciones emitidas por los ejercicios 2004 al 2010 y del 2013 al 2016 han sido canceladas e 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

En relación a las contingencias al 31 de diciembre de 2022, InRetail Pharma S.A., Albis S.A.C. (absorbida por Mifarma S.A.C. en octubre 2021), Química Suiza S.A.C., Mifarma S.A.C. y Jorsa de la Selva S.A.C. mantienen diversos procesos legales civiles, laborales y tributarios por un monto total de aproximadamente S/ 39,018,798. 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 2022.

Cabe precisar que, en las contingencias antes advertidas no se encuentra considerada Cifarma S.A.C., pues dicha empresa ya no forma parte del Grupo.

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

- **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

- **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

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

(Director Independiente)

Economista – Universidad del Pacífico

Doctor en Economía – Washington University, Saint Louis

Desde el 26/03/19

- **PATRICIA TEULLET PIPOLI (F)**

(Director Independiente)

Economista – Universidad del Pacífico

Maestría en Administración de Negocios – Universidad La Salle

Desde el 31/03/22

- **JULIO CÉSAR LUQUE BADENES (M)**

(Director Alterno de Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale)

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

- **MARIELA GARCÍA FIGARI (F)**

(Directora Independiente Alterna de Hugo Santa María Guzmán)

Economista – Universidad del Pacífico
MBA INCAE Universidad Adolfo Ibañez
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
- **JAVIER ECHECOPAR SABOGAL**
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 2022 estuvo conformado por los señores Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale, Pablo Turner González, Fernando Martín Zavala Lombardi, Hugo Antonio Santa María Guzmán, Ignacio Benito Marchese y Patricia Teullet Pipoli, como directores titulares, así como por Julio César Luque Badenes (Director Alterno de Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale) y Mariela García Figari (Directora Alterna de Hugo Antonio Santa María Guzmán) .

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 Javier Echecopar Sabogal, 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, Patricia Teullet Pipoli, 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., Real Plaza S.R.L., 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 todos los números mostrados en este reporte incluyen NIIF 16.

Estado de Resultados Consolidado

Acumulado a diciembre del 2022 comparado con el acumulado a diciembre del 2021.

InRetail Perú Corp Estado de Situación Financiera Consolidado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2022	2021	Var. %
En Millones (S/)			
Ingresos:			
Food Retail	10,515	9,410	11.7%
Pharma	8,668	8,064	7.5%
Farmacias	6,327	6,018	5.1%
Distribución	3,013	2,751	9.5%
Shopping Malls	678	531	27.7%
Total ingresos	19,782	17,922	10.4%
Costo de ventas:			
Food Retail	-8,011	-7,177	11.6%
Pharma	-6,024	-5,579	8.0%
Farmacias	-4,015	-3,867	3.8%
Distribución	-2,676	-2,412	10.9%
Shopping Malls	-228	-185	23.6%
Total costo de ventas	-14,265	-12,925	10.4%
Utilidad bruta:			
Food Retail	2,504	2,232	12.2%
Pharma	2,644	2,486	6.4%
Farmacias	2,312	2,151	7.5%
Distribución	338	339	-0.4%
Shopping Malls	450	346	29.9%
Total utilidad bruta	5,517	4,997	10.4%
Gastos de administración y ventas	-3,847	-3,498	10.0%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	32	132	-76.0%
Utilidad operativa	1,702	1,632	4.3%
Ingresos (gastos) financieros, neto	-499	-961	-48.1%
Impuesto a la Renta	-459	-295	55.5%
Utilidad neta	744	375	98.2%

Ingresos

Los ingresos de InRetail Perú en el 2022 fueron S/19,782 millones, un 10.4% por encima del 2021, explicado por un sólido desempeño en todos nuestros segmentos.

Los ingresos de *Food Retail* en el 2022 fueron S/10,515 millones, 11.7% por encima del 2021, explicado por un crecimiento en las ventas mismas tiendas de 7.1% impactado positivamente por el crecimiento en *food*, el cual compensó la continua desaceleración en las categorías de electro y un crecimiento neto de +46 mil m² (+9.2%) de área de venta, que incluye la apertura de 136 tiendas netas de Mass, 3 nuevas tiendas de Makro y 2 nuevas tiendas de PlazaVea.

Los ingresos de *Pharma* fueron S/8,668 millones en el 2022, un incremento de 7.5% con respecto al 2021, y ventas mismas tiendas de 3.1%. Los ingresos fueron impactados positivamente por las unidades de Farmacias y Distribución. Durante el primer semestre, nuestras farmacias registraron un fuerte crecimiento positivo en categorías no-pharma y una desaceleración en categorías pharma relacionada a la menor demanda de productos COVID19 y a la alta base comparable, así como retos logísticos, sobre todo por el descenso del nivel de servicio de los proveedores en los primeros tres meses del año. Durante el segundo semestre, se registró un crecimiento sólido en categorías pharma relacionado a la campaña de invierno y un crecimiento continuo y consistente en la mayoría de las categorías no pharma, a pesar de la continua desaceleración en la categorías COVID19. Asimismo, durante el primer semestre, nuestro negocio de Distribución mostró un ligero crecimiento en los ingresos, afectado por la menor demanda de productos COVID19. Durante el segundo semestre del año, mostró un sólido crecimiento debido a las mayores ventas de las nuevas líneas de distribución exclusiva en Ecuador y una fuerte demanda de farmacias e instituciones en Perú.

- Los ingresos en Farmacias del 2022 fueron S/6,327 millones, 5.1% por encima del 2021, con un crecimiento de ventas mismas tiendas de 3.1%.
- Los ingresos en Distribución fueron S/3,013 millones, un incremento de 9.5% respecto al 2021.

Los ingresos de *Shopping Malls* fueron S/678 millones en el 2022, 27.7% mayor al 2021, impactado por el incremento del GLA abierto y por la contribución de Molina Plaza Power Center, adquirida en julio 2022. Nuestros centros comerciales pasaron de operar niveles de ~90% del área arrendable al cierre de 2021, a ~95% de área arrendable al final del año 2022.

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, aumentaron de S/394 millones en el 2021 a S/510 millones en el 2022 (un incremento de 29.5%).

Utilidad Bruta

La utilidad bruta de InRetail Perú en el 2022 fue S/5,517 millones, 10.4% por encima del 2021.

Definimos el margen bruto como la utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos. El margen bruto del 2022 se mantuvo en 27.9%, en línea al año anterior, debido a un menor margen bruto en el segmento de *Pharma*, compensado por un mayor margen en los segmentos de *Food Retail* y *Shopping Malls*.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Food Retail* del 2022 fueron S/2,504 millones y 23.8%, respectivamente, comparados con S/2,232 millones y 23.7% en el 2021. El ligero incremento en el margen bruto fue impulsado por el cambio de mix de ventas por categorías que compensó la mayor contribución de nuestros nuevos formato, que operan con menor margen bruto.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Pharma* en el 2022 fueron S/2,644 millones y 30.5%, respectivamente, comparado con S/2,486 millones y 30.8% en el 2021. La reducción en el margen bruto se debe a los retos logísticos en los primeros meses del año, la alta base comparable del 2021, y la mayor participación de las líneas de distribución exclusivas y efecto FX en el costo de ventas, ambos relacionados con nuestra operación de Distribución en Ecuador.

- La utilidad bruta y el margen bruto de Farmacias del 2022 fueron S/2,312 millones y 36.5%, respectivamente, comparado con S/2,151 millones y 35.7% en el 2021.
- La utilidad bruta y el margen bruto de Distribución del 2022 fueron S/338 millones y 11.2%, respectivamente, comparado con S/339 millones y 12.3% en el 2021.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Shopping Malls* en el 2022 fueron S/450 millones y 66.3%, respectivamente, comparado con S/346 millones y 65.2% en el 2021. Se registró un mayor margen bruto debido a la recuperación de los ingresos y normalización de los descuentos de los locatarios post COVID-19.

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de InRetail Perú acumulados a diciembre 2022 y 2021.

InRetail Perú Corp Gastos de Administración y Ventas	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2022	2021	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	1,846	1,650	11.9%
Pharma	1,898	1,796	5.7%
Farmacias	1,612	1,453	11.0%
Distribución	254	247	2.8%
Shopping Malls	55	52	5.0%
Total gastos de administración y ventas	3,847	3,498	10.0%

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú en el 2022 fueron S/3,847 millones, 10.0% superior a los del 2021. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 19.4% en el 2022, comparado con 19.5% en el 2021.

Los gastos de administración y ventas de *Food Retail* en el 2022 fueron S/1,846 millones, 11.9% superior al 2021. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de

administración y ventas fueron 17.6% en el 2022, comparado con 17.5% en el 2021, principalmente debido a mayores costos de transporte y gastos de personal, debido al incremento del salario mínimo, compensado parcialmente por una mayor dilución de gastos fijos, eficiencias logísticas y mayor productividad en las tiendas.

Los gastos de administración y ventas de *Pharma* en el 2022 fueron S/1,898 millones, 5.7% superior al 2021. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 21.9% en el 2022, comparado con 22.3% en el 2021.

- Los gastos de administración y ventas de Farmacias en el 2022 fueron S/1,612 millones, 11.0% superior al 2021. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron 25.5%, mayor a 24.1% en el 2021, debido al incremento de gastos de personal de tiendas y sobrecostos logísticos, parcialmente compensado por una mayor dilución de gastos fijos.
- Los gastos de administración y ventas de *Distribución* en el 2022 fueron S/254 millones, un incremento de 2.8% comparado al 2021. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 9.0% en el 2021 a 8.4% en el 2022 debido a una mayor dilución de gastos fijos y eficiencias organizacionales en Perú.

Los gastos de administración y ventas de *Shopping Malls* en el 2022 fueron S/55 millones, un incremento de 5.0% comparado con el año anterior. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 9.8% en el 2021 a 8.0% en el 2022, explicado por la mayor dilución de gastos fijos debido al fuerte crecimiento de los ingresos y a la reducción de los gastos netos de provisiones por el aumento de los importes recuperables.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

InRetail Perú registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2022 por S/32 millones de ingresos, comparado con un ingreso de S/132 millones en el 2021.

Otros ingresos (gastos) operativos, neto, de *Food Retail* en el 2022 ascendieron a un ingreso de S/9 millones, comparado con S/6 millones de gasto en el 2021.

Pharma registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2022 por S/27 millones de ingresos, comparado con un ingreso de S/8 millones en el 2021.

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 2022 resultaron en un ingreso de S/5 millones, que incluye una menor ganancia de valor de mercado de las propiedades de inversión afectada por una mayor tasa de descuento, ante el contexto de mayores tasas de interés y por la depreciación del dólar. Adicionalmente, en el 2022, se registró un ingreso extraordinario por la venta de un terreno que fue compensado por un gasto extraordinario relacionado con la amortización de activos no productivos, comparado con un ingreso de S/160 millones en el 2021, que incluye una ganancia relevante a valor de mercado de las propiedades de inversión ante la recuperación de los ingresos esperados post COVID-19 y una fuerte apreciación del dólar.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de InRetail Perú acumulada a diciembre del 2022 y 2021.

InRetail Perú Corp Utilidad Operativa	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2022	2021	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	667	576	15.7%
Pharma	773	697	10.9%
Farmacias	721	706	2.1%
Distribución	87	95	-9.3%
Shopping Malls	400	455	-12.0%
Total utilidad operativa	1,702	1,632	4.3%

La utilidad operativa de InRetail Perú en el 2022 ascendió a S/1,702 millones, 4.3% superior al 2021. El margen operativo de InRetail Perú fue 8.6% en el 2022, comparado con 9.1% en el 2021.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Food Retail* en el 2022 fueron S/667 millones y 6.3%, respectivamente, comparado con S/576 millones y 6.1% en el 2021.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Pharma* en el 2022 fueron S/773 millones y 8.9%, respectivamente, comparado con S/697 millones y 8.6% en el 2021.

- La utilidad operativa y el margen operativo de Farmacias fueron S/721 millones y 11.4%, respectivamente, comparado con S/706 millones y 11.7% en el 2021.
- La utilidad operativa y el margen operativo de Distribución en el 2022 fueron S/87 millones y 2.9%, respectivamente, comparado con S/95 millones y 3.5% en el 2021.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Shopping Malls* en el 2022 fueron S/400 millones y 59.0%, respectivamente, comparado con S/455 millones y 85.6% en el 2021.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos financieros, neto, de InRetail Perú en el 2022 fueron S/499 millones, comparado con un gasto financiero neto de S/961 millones en el 2021. La disminución del 2022 se explica principalmente por la ausencia de S/189 millones de 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 registrados en el 2021 y una ganancia por diferencia en cambio en comparación con una pérdida por diferencia en cambio en el 2021.

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 2022 fue S/459 millones, un incremento de S/164 millones respecto al 2021.

Utilidad Neta

La utilidad neta de InRetail Perú fue S/744 millones, comparado con S/375 millones en el 2021. El margen neto del 2022 fue 3.8%, en comparación a 2.1% en el 2021.

EBITDA Ajustado

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de InRetail Perú acumulado a diciembre del 2022 y 2021.

InRetail Perú Corp EBITDA Ajustado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2022	2021	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	1,021	889	14.8%
Pharma	1,199	1,140	5.2%
Farmacias	1,085	1,026	5.7%
Distribución	108	118	-7.9%
Shopping Malls	414	302	37.0%
EBITDA ajustado	2,496	2,249	11.0%

El EBITDA^{/1} ajustado de InRetail Perú en el 2022 ascendió a S/2,496 millones, un 11.0% superior al 2021, principalmente explicado por el fuerte crecimiento en ingresos y mayor dilución de gastos fijos. El margen EBITDA ajustado aumentó ligeramente de 12.5% en el 2021, a 12.6% en el 2022.

El EBITDA ajustado de *Food Retail* en el 2022 fue S/1,021 millones, un incremento de 14.8% en comparación al 2021. El margen EBITDA ajustado fue 9.7% en el 2022, mayor al 9.4% en el 2021, con una continua dilución de gastos fijos y mejoras operativas incrementales, compensando gastos relacionados con el incremento del salario mínimo y gasto de transporte.

El EBITDA ajustado de *Pharma* del 2022 fue S/1,199 millones, un incremento de 5.2% en comparación al 2021. El margen EBITDA ajustado fue 13.8% en el 2022, comparado con 14.1% en el 2021.

- El EBITDA ajustado de Farmacias del 2022 fue S/1,085 millones, un incremento de 5.7% en comparación al 2021. El margen EBITDA ajustado se mantuvo en 17.1% en ambos periodos comparables, debido al incremento de gastos de personal de tiendas y sobrecostos logísticos, compensado por un mayor margen bruto y mayor dilución de gastos fijos.
- El EBITDA ajustado de Distribución del 2022 fue S/108 millones, 7.9% por debajo del 2021. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 4.3% en el 2021 a 3.6% en el 2022, explicado principalmente por un menor margen bruto, mitigado parcialmente por una mayor dilución de gastos fijos y eficiencias organizacionales en Perú.

^{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.

El EBITDA ajustado de Shopping Malls del 2022 fue S/414 millones, representando un incremento de 37.0% con respecto al 2021. El margen EBITDA ajustado aumentó de 56.9% en el 2021 a 61.0% en el 2022. El EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 81.2% en el 2022 comparado con 76.8% en el 2021, debido a mayor dilución de gastos fijos y menores gastos en provisiones por incobrables.

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021:

InRetail Perú Corp	Al 31 de Diciembre,	Al 31 de Diciembre,
Estado de Situación Financiera Consolidado	2022	2021
En Millones (S/)		
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	952	917
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	122
Existencias	2,609	2,618
Otros activos corrientes	1,391	1,169
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	5,062	4,542
Activo por derecho de uso	1,525	1,351
Propiedades de inversión	4,136	4,033
Activos intangibles, neto	3,961	3,983
Otros activos no corrientes	728	619
Total activos	20,364	19,354
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	791	640
Otros pasivos de corto plazo	5,270	4,848
Obligaciones financieras de largo plazo	7,003	7,176
Otros pasivos de largo plazo	2,533	2,256
Total pasivo	15,597	14,921
Participación minoritaria	-4	53
Total patrimonio	4,766	4,433
Total pasivo y patrimonio	20,364	19,354

En el 2022, el activo total de InRetail Perú ascendió a S/20,364 millones, 5.2% superior al 2021.

El patrimonio neto de la compañía fue S/4,766 millones en el 2022, mayor en S/333 millones respecto al 2021.

SECCIÓN IV

ANEXO I

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

Descripción Del Valor	N° de Series	Monto Registrado (No. de acciones)	Monto en Circulación (US\$)
ACCIONES COMUNES	N/A	108,746,887	US\$ 1,087,468,870.00 ¹

Información relativa a las cotizaciones mensuales:

INRETAIL PERÚ CORP.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2022				Precio Promedio
			Apertura \$	Cierre \$	Máxima \$	Minima \$	
PAL1801171A1	INRETC1	2022-01	35.00	35.00	37.00	34.15	36.41
PAL1801171A1	INRETC1	2022-02	34.90	35.39	35.62	33.50	34.57
PAL1801171A1	INRETC1	2022-03	36.00	37.52	38.30	36.00	36.93
PAL1801171A1	INRETC1	2022-04	37.70	36.40	37.75	35.85	36.81
PAL1801171A1	INRETC1	2022-05	37.00	30.08	37.00	30.08	32.50
PAL1801171A1	INRETC1	2022-06	30.50	25.75	31.00	25.20	29.06
PAL1801171A1	INRETC1	2022-07	25.75	29.40	29.50	23.45	25.01
PAL1801171A1	INRETC1	2022-08	29.40	30.96	34.30	29.40	32.52
PAL1801171A1	INRETC1	2022-09	31.10	33.25	33.25	30.40	31.86
PAL1801171A1	INRETC1	2022-10	34.00	34.50	34.65	32.15	33.18
PAL1801171A1	INRETC1	2022-11	34.00	36.01	36.01	33.50	35.30
PAL1801171A1	INRETC1	2022-12	36.01	33.01	36.25	33.00	34.23

¹ Este monto refleja el número de acciones en circulación, 108,746,887 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/}	2,560	3	0.00%
2. Trabajadores de la sociedad, no comprendidos en el numeral ^{1/}	-	-	-
3. Personas naturales, no comprendidas en el numeral 1 y 2.	129,586	439	0.12%
4. Fondos de pensiones administrados por las Administradoras de Fondos de Pensiones bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	23,005,436	12	21.16%
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.	-	-	-
9. Agentes de intermediación, bajo la supervisión de la SMV.	3,695	1	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.	1,611,752	16	1.48%
11. Patrimonios autónomos y fideicomisos bancarios del exterior, en la medida que pueda identificarlos.	1,358,074	45	1.25%
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.	7,281,167	2	6.70%
14. Custodios extranjeros que figuren como titulares de acciones.	3,368,103	3	3.10%
15. Entidades no comprendidas en numerales anteriores ^{2,4/} .	71,986,514	16	66.20%
16. Acciones pertenecientes al índice S&P/BVL Perú Select Index o valor representativo de estas acciones, en cartera de la sociedad.	-	-	-
Total^{5/}	108,746,887	537	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	25,139,428	476	23.12%
No domiciliados	83,607,459	61	76.88%
Total	108,746,887	537	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.