



Documento de Información Anual
2023

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ANUAL
2023**

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 2023.

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a las disposiciones legales aplicables".

DocuSigned by:

AC439F16A221A7D
Juan Carlos Vallejo Blanco
Gerente General

Lima, 19 de marzo de 2024

SECCIÓN II

NEGOCIO

2.1 Datos Generales

2.1.1. Denominación

InRetail Perú Corp. (en adelante, "InRetail")

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 2023:

-	Determinación / Razón Social de Principales Empresas del Grupo	Objeto Social de Principales Empresas del Grupo
1	Administración Food Regional S.A.C. (antes Compañía de Servicios Food Retail S.A.C. y previamente Back Office Peruana S.A.C.)	Sociedad dedicada a la prestación de servicios administrativos.
2	Agora Servicios Digitales S.A.C.	Sociedad dedicada 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.
3	Alameda Colonial S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
4	Almacén Gurú Perú S.A.C.	Sociedad dedicada a administrar y ejecutar soluciones tecnológicas para comercialización de bienes y organización de entregas.
5	Banco Internacional del Perú S.A.A. - INTERBANK	Banco múltiple.

6	Beacon Healthcare S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión y administración de inversiones en distintos sectores, entre ellos el sector salud.
7	Boticas IP S.A.C.	Venta al por menor de productos farmacéuticos y médicos, cosméticos y artículos de tocador.
8	Callao Global Opportunities Corp.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
9	Cash-&-Carry Ecuador S.A.S.	Sociedad dedicada al desarrollo de todo tipo de actividades vinculadas al negocio inmobiliario en Ecuador.
10	Centro de la Fotografía S.A.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior en materia audiovisual.
11	Centros de Salud Peruanos S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de salud, tanto preventivos como recuperativos.
12	Chelsea National Corp.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de servicios digitales.
13	Colectivo23 S.A.C. (En Liquidación)	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
14	Colegios Colombianos Holding S.A.S	Sociedad holding de Colegios Colombianos S.A.S.
15	Colegios Colombianos S.A.S.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en Colombia.
16	Colegios de Ecuador Coldec S.A.S.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en Ecuador.
17	Colegios Peruanos S.A.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de educación básica regular en los niveles inicial, primaria y secundaria.
18	Compañía de Servicios Conexos Expressnet S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de operaciones a través de tarjetas de crédito.
19	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.

20	Compañía Hard Discount S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor en comercios no especializados.
21	Corporación Educativa Hispanoamericana S.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en México.
22	Corriente Alterna S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
23	Desarrolladora de Strip Centers S.A.C.	Sociedad dedicada al desarrollo de todo tipo de actividades vinculadas al negocio inmobiliario.
24	Digital Food S.A.C. (antes Jokr Perú S.A.C.)	Sociedad dedicada administrar y ejecutar soluciones tecnológicas para comercialización de bienes y organización de entregas.
25	Domus Hogares del Norte S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
26	Educación 23 S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior (actividades educativas y culturales).
27	Farmacias Peruanas S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios administrativos y gerenciales.
28	Financiera Oh! S.A.	Sociedad dedicada a la intermediación financiera.
29	FP Servicios Generales S.A.C.	Sociedad dedicada a brindar servicios compartidos.
30	Hard-Discount Ecuador S.A.S.	Sociedad dedicada al desarrollo de todo tipo de actividades vinculadas al negocio inmobiliario en Ecuador.
31	Holding SEH S.A.S	Sociedad dedicada a la tenencia de valores.
32	Homecenters Ecuatorianos S.A.S.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
33	Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
34	Homecenters Peruanos S.A.	Sociedad dedicada al negocio de mejoramiento del hogar.
35	Horizonte Global Opportunities Corp.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
36	Horizonte Global Opportunities Peru S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
37	HPSA Ecuador S.A.S.	Sociedad dedicada a la tenencia de valores.

38	HPSA Corp.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio de mejoramiento del hogar.
39	IDAT S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
40	IFH Capital Corp.	Sociedad dedicada a las inversiones.
41	IFH Retail Corp.	Sociedad dedicada a las inversiones en el comercio minorista.
42	IFS Digital S.A.C.	Sociedad holding.
43	Indigital Holding Corp.	Sociedad holding dedicada a las inversiones.
44	Indigital XP S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de desarrollo de productos digitales.
45	Inmobiliaria Milenia S.A.	Sociedad dedicada a actividades inmobiliarias.
46	Inmobiliaria Neptuno INMONEP S.A.S.	Sociedad dedicada al desarrollo de todo tipo de actividades vinculadas al negocio inmobiliario en Ecuador.
47	Inmobiliaria Puerta del Sol S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de centros comerciales.
48	InRetail Perú Corp.	Sociedad dedicada a las inversiones en el negocio de comercio minorista.
49	Inretail Pharma S.A.	Sociedad dedicada al negocio farmacéutico.
50	InRetail Real Estate Corp.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.
51	Inretail Spain Corp. S.L.U. (antes SFH Spain Corp. S.L.)	Sociedad dedicada a la tenencia de valores extranjeros
52	Instituto Superior Tecnológico Privado Corriente Alterna S.A.C.	Sociedad dedicada al desarrollo superior de la educación artística.
53	Inteligo Bank Ltd.	Banco autorizado a operar por la mancomunidad de Bahamas.
54	Inteligo Group, Corp.	Sociedad dedicada a las inversiones.
55	Inteligo Perú Holdings S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el sector financiero.
56	Inteligo Sociedad Agente de Bolsa S.A.	Sociedad agente de bolsa.
57	Inteligo USA Inc.	Sociedad dedicada a las inversiones.

58	Interbank - Peru Representacoes e Participacoes Brasil Ltda.	Oficina de Representación de Interbank en Brasil.
59	Intercorp Capital Investments Inc.	Sociedad dedicada a las inversiones.
60	Intercorp Connectivity Inc.	Sociedad holding dedicada a las inversiones.
61	Intercorp Education Holdings S.A.	Sociedad dedicada a la inversión en el sector de educación (Otros tipos de intermediación financiera n.c.p).
62	Intercorp Education Services S.L.	Sociedad holding de Transformando la Educación de México S.A. de C.V.
63	Intercorp Financial Services Inc.	Sociedad holding del sector financiero.
64	Intercorp Investments Perú Inc.	Sociedad dedicada a las inversiones. Empresa matriz de inversiones no financieras (i.e. inmobiliarias).
65	Intercorp Management S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios gerenciales.
66	Intercorp Perú Ltd.	Sociedad dedicada a las inversiones.
67	Intercorp Perú Trading (Shanghai) Company Ltd.	Sociedad dedicada a las inversiones.
68	Intercorp Peru Trading Co. Ltd Hong Kong	Sociedad dedicada a las inversiones.
69	Intercorp Retail Inc.	Sociedad dedicada a las inversiones. Empresa matriz en las inversiones de comercio minorista.
70	Intercorp Retail Spain Corp. S.L.	Sociedad dedicada a la gestión y administración de valores.
71	Interfondos S.A. Sociedad Administradora de Fondos	Sociedad administradora de fondos mutuos y de fondos de inversión.
72	Internacional de Títulos Sociedad Titulizadora S.A. -Intertítulos ST	Sociedad de titulizaciones.
73	Interseguro Compañía de Seguros S.A.	Sociedad autorizada para la comercialización de seguros de vida, generales y rentas vitalicias.
74	Inversiones Real State S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.

75	IR Management S.R.L.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios gerenciales.
76	Izipay S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de procesamiento de pagos.
77	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.
78	La Punta Global Opportunities Corp.	Sociedad dedicada a las inversiones.
79	Lince Global Opportunities Corp.	Sociedad dedicada a las inversiones.
80	Makro Supermayorista S.A.	Sociedad dedicada a la venta mayorista principalmente de abarrotes y alimentos.
81	Mifarma S.A.C.	Sociedad dedicada a la comercialización al por mayor y menor, así como a la importación de productos farmacéuticos.
82	Negocios e Inmuebles S.A.	Sociedad dedicada a actividades inmobiliarias por retribución.
83	NG Education Holdings Corp.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
84	NG Education Holdings II Corp.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
85	NG Education Holdings III Corp.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
86	NG Education S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión en el negocio educativo.
87	Operadora de Servicios Logísticos S.A.C.	Sociedad dedicada a brindar servicios integrales de logística, entre otros.
88	Pinapp USA LLC.	Sociedad dedicada a las inversiones.
89	PF InRetail Consumer	Patrimonio fideicometido que invierte en el comercio minorista.
90	PF Inretail Shopping Malls	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
91	PF Interproperties Holding	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.

92	PF Interproperties Holding II	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
93	PF Interproperties Perú	Patrimonio fideicometido de inversión de proyectos inmobiliarios.
94	Plaza Veja Oriente S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de supermercados en la selva del Perú.
95	Procesos de Medios de Pago S.A.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de procesamiento de pagos.
96	Promotora de la Universidad Tecnológica de Chiclayo S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio educativo.
97	Punto de Acceso España S.L.U.	Sociedad dedicada a la tenencia de valores extranjeros
98	Punto de Acceso Guatemala S.A.	Sociedad dedicada al negocio de telecomunicaciones.
99	Punto de Acceso Honduras II S.A. de C.V.	Sociedad dedicada al negocio de telecomunicaciones.
100	Punto de Acceso Jamaica Limited	Sociedad proveedora de servicios de internet
101	Punto de Acceso Perú S.A.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios de telecomunicaciones (acceso a internet).
102	Quicorp S.A.	Sociedad holding.
103	Quifatex S.A.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo en Ecuador.
104	Química Suiza S.A.C.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo.
105	Quimiza Ltda.	Sociedad dedicada a la comercialización y distribución de productos farmacéuticos y de consumo en Bolivia.
106	Real Plaza S.R.L.	Sociedad dedicada al negocio de centros comerciales.
107	San Borja Global Opportunities S.A.C.	Sociedad dedicada al comercio electrónico.
108	San Miguel Global Opportunities S.A.C.	Sociedad dedicada a la inversión inmobiliaria.

109	Servicio Educativo Empresarial S.A.C.	Sociedad dedicada a la enseñanza superior.
110	Servicios Administrativos Transformando la Educación en México, S.C.	Sociedad dedicada a la prestación de servicios educativos en México.
111	Supermercados Peruanos S.A.	Sociedad dedicada a hipermercados, supermercados y otros formatos de venta minorista.
112	Supermercados Sur del Perú S.A.C.	Sociedad dedicada a la venta al por menor en comercios no especializados.
113	Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio de comercialización minorista de prendas de vestir y artículos para el hogar.
114	Tiendas Peruanas S.A.	Sociedad dedicada al negocio de comercialización minorista de prendas de vestir y artículos para el hogar.
115	Transformando la Educación de México S.A. de C.V.	Sociedad holding de Servicios Administrativos Transformando la Educación de México S.C.
116	Universidad Tecnológica del Perú S.A.C.	Sociedad dedicada a la educación superior.
117	Universidades del Perú S.A.C.	Sociedad dedicada al negocio educativo.
118	Urbi Propiedades S.A.C.	Sociedad dedicada a la administración e inversiones inmobiliarias.
119	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.
120	Vanttive Cia. Ltda.	Sociedad dedicada a la importación, exportación, distribución y comercialización de todo tipo de productos en Ecuador.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de InRetail Perú 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, todas ellas suscritas y pagadas. 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 Accionaria¹

Al 31 de diciembre de 2023, los accionistas son los siguientes:

Accionista	País	Porcentaje
InterCorp Retail Inc.	Panamá	56.05%
Inteligo Bank Ltd.	Bahamas	6.66 %
RI – Fondo 2	Perú	5.32%
IN – Fondo 2	Perú	4.92%
InterCorp Perú Ltd.	Bahamas	4.11%
Otros	N/A	22.95%
Total		100.00%

2.1.7. Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2023²

Acciones con Derecho a Voto:

Porcentaje de participación	Tenencia	Número de accionistas
6.45%	Menor a 1%	Nº Indefinido
25.52%	Entre 1% - 5%	10
11.98%	Entre 5% - 10%	2
56.05%	Mayor al 10%	1
100%	Total	Nº Indefinido

Asimismo, es importante dejar constancia que al 31 de diciembre de 2023 el 68.42% de las acciones emitidas por InRetail eran de titularidad de las empresas de su mismo grupo económico.

¹ Estos porcentajes no se muestran netos de las acciones adquiridas a través de sus subsidiarias.

² Estos porcentajes no se muestran netos de las acciones adquiridas a través de sus subsidiarias.

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 de la línea de negocio 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 IR Management S.R.L.)
- Real Plaza S.R.L.

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

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

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

Compra del Grupo Quicorp

En enero de 2018, InRetail Pharma S.A. (antes Eckerd Perú S.A.), subsidiaria de InRetail, constituyó IR Pharma S.A.C. (antes Chakana Salud S.A.C.) con la finalidad de adquirir el 100% de Quicorp S.A. y sus subsidiarias que a continuación se detallan (en adelante y conjuntamente “Quicorp”): Química Suiza Comercial S.A., Química Suiza S.A., Cifarma S.A., Mifarma S.A.C., Botica Torres de Limatambo S.A., Vanttive S.A.C., Farmacias Peruanas S.A., Droguería La Victoria S.A.C., Vanttive Cía Ltda., Quifatex S.A., 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.

Compra de Jokr Perú S.A.C. (hoy “Digital Food S.A.C.”)

Como fue informado oportunamente al mercado en calidad de hecho de importancia, con fecha 6 de febrero de 2023, JOKR S.à.r.l. y JOKR Services GmbH transfirieron a favor de Chelsea National Corp., subsidiaria de InRetail, el 100% de las acciones representativas del capital social de Jokr Perú S.A.C.

Compañías Subsidiarias de InRetail Perú Corp.

Al 31 de diciembre de 2023, InRetail es la empresa controladora de las siguientes compañías:

1. Patrimonio en Fideicomiso D.Leg- N° 861, No Inscrito en la SMV, dirigido a Inversionistas Institucionales – 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.), del 99.99% de Agora Servicios Digitales S.A.C. y del 99.99% de InDigital XP S.A.

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

1.1 Supermercados Peruanos S.A.

Empresa dedicada a la venta minorista con operaciones en el Perú. Al 31 de diciembre de 2023, 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 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 2023, 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, de InRetail Pharma y Droguería InRetail Pharma S.A.C., se fusionaron. 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. fue constituida en el Perú en marzo de 1939. Es subsidiaria de InRetail Pharma S.A. desde el 2021, la cual 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.

iv) Quicorp S.A.

Quicorp S.A. es una *holding* constituida en el Perú en setiembre de 2010. Al 31 de diciembre de 2023, 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.

Con fecha 2 de noviembre de 2023, las Juntas Generales de Accionistas de Boticas IP S.A.C. y Vanttive S.A.C. acordaron fusionarse, adquiriendo Boticas IP S.A.C. a título universal y en bloque el patrimonio de Vanttive S.A.C., sociedad que se extinguió sin liquidarse. Dicha fusión entró en vigencia el 1 de diciembre de 2023.

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. e InDigital XP 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. Leg - N° 861, No inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales – InRetail Shopping Malls

InRetail Shopping Malls es un fideicomiso de titulización constituido en el Perú, según el detalle descrito anteriormente. Es titular del 99.99% de participaciones de Real Plaza S.R.L. y del 100% de certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg - N° 861, No inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales – Interproperties Holding, y del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg - N° 861, No inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales – 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 centros comerciales.

Al 31 de diciembre de 2023, Real Plaza gestiona y administra 20 centros comerciales que operan bajo la marca “Real Plaza” y 16 centros comerciales que operan bajo la marca “Plaza Center”, 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. Leg - N° 861, No inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales – Interproperties Holding y Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg - N° 861, No inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales – 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 Latina¹⁷ 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 2022 se vio afectado por una base comparativa retardada posterior a la pandemia, registrando un crecimiento de 2.7%, por debajo del promedio de los países de la región. Este crecimiento se explica por la expansión de la inversión pública, el crecimiento del consumo privado, así como la recuperación de las exportaciones. Sin embargo, estos factores fueron contrarrestados por la contracción del sector primario, afectado por conflictos sociales en el sector minero, y la menor captura en el sector pesquero, además de la caída del consumo público y el menor dinamismo de la inversión privada dada la incertidumbre política.

El año 2023 estuvo marcado por una continua desaceleración registrando una caída del PBI real de -0.6%. Esta caída se explica principalmente por la contracción de la inversión

privada, ligada al impacto de los conflictos sociales principalmente en el sector minero, y el débil crecimiento del consumo privado, como consecuencia de la desaceleración del mercado laboral, el incremento en los costos de los hogares debido a la inflación, y la baja confianza del consumidor. El mayor gasto público y el superávit de la balanza comercial mitigaron parcialmente estos efectos.

Para el 2024, se espera una recuperación en la economía del país, impulsada principalmente por la mejoría en la situación económica de las familias, la recuperación gradual de la producción y la reactivación de la inversión privada. Según las estimaciones del World Economic Outlook (FMI) realizadas en octubre 2023, para el 2024 se estima una tasa de crecimiento de 2.7% en Perú, superior a la tasa promedio de crecimiento de los países de la América Latina de 2.0%.

La política monetaria implementada por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) y las políticas fiscales conservadoras, permitieron mantener la inflación histórica dentro del rango objetivo, entre 1.0% y 3.0%. Sin embargo, en los últimos tres años la inflación se ha situado fuera de este rango.

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

En el año 2023, se registró una inflación de 3.1%, cercano al rango meta, aunque impactado principalmente por el mayor precio de los alimentos, en parte por los eventos climáticos de lluvias e inundaciones a inicio de año. Las tasas de inflación en otras economías de América Latina, también permanecieron por encima del límite superior del rango meta. Asimismo, la inflación en Perú, medida por las variaciones del índice de precios al consumidor, alcanzaría 6.5% en 2023, por debajo de la tasa promedio de inflación de precios al consumidor de 7.4% 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), se prevé que la inflación retome al rango meta en el primer semestre del 2024.

El Sector *Retail* en el Perú

Durante los años 2014 al 2021, el dinamismo del sector *retail* fue impulsado por un rápido crecimiento de la economía del país y una baja penetración del sector moderno. Como resultado de este rápido crecimiento, se registró un aumento del poder adquisitivo, medido por el PBI real per cápita.

Sin embargo, el año 2023 fue uno retador para la economía del país, con el crecimiento más bajo de la economía en 3 décadas, excluyendo el año 2020, año de la pandemia COVID-19. Debido a este bajo crecimiento, el escenario social y político incierto, las condiciones climáticas desfavorables, y la persistente alta inflación, el último año experimentó una desaceleración generalizada en el consumo, afectando el dinamismo del sector *retail*.

Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), el consumo privado registró un crecimiento bajo de 0.2% en el 2023 y se espera un crecimiento de 2.7% y 2.8% para el 2024 y 2025, respectivamente (variaciones porcentuales reales). Este mayor dinamismo esperado en el consumo en el 2024, estaría impulsado por la recuperación gradual del empleo, el incremento en los ingresos de los hogares, y la moderación de riesgos climáticos como el Fenómeno del Niño.

El sector de *food retail* en el Perú tiene una baja penetración del mercado moderno de 28.2%, bastante por debajo del promedio de los pares de la región. Euromonitor estima que del 2023 al 2028 las ventas del sector *food retail* moderno continuarán creciendo a una tasa anual compuesta de 2.6%.

Asimismo, para el segmento de *pharma* también se aprecia un gran potencial de crecimiento. Según Fitch, se estima que en el 2023 los peruanos gastaron US\$51.1 per cápita en productos farmacéuticos, por debajo del gasto en otros países de la región, y se estima incrementa a \$70.1 para el año 2027.

De la misma manera, en el segmento de *shopping malls*, la penetración de centros comerciales continúa siendo bajo en comparación a otros países de la región. Según ACCEP (Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú), en el Perú existen aproximadamente 3 centros comerciales por millón de habitantes, por debajo de otros países de la región.

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 en diferentes misiones de compra y 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.

Shopping Malls

InRetail Shopping Malls opera la cadena más grande de Centros Comerciales, Real Plaza, con un total de 22 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 2023, tuvimos un crecimiento neto de +45 mil m² (+8.2%) de área de venta, que incluye la apertura de 207 tiendas netas de Mass. Cerramos el año con un

total de 593 mil m² de área de venta entre todos los formatos y con 1,037 tiendas: 104 tiendas Plaza Vea, 7 tiendas Vivanda, 26 tiendas Makro y 900 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/11,378 millones, 8.2% por encima de los ingresos del año 2022.

El EBITDA ajustado del segmento fue S/1,112 millones, 8.9% por encima de lo registrado en el 2022, con un margen EBITDA ajustado de 9.8%, superior al 9.7% registrado en el 2022.

Pharma

La cadena de farmacias terminó el 2023 con un total de 2,309 farmacias a nivel nacional entre ambas marcas (1,266 Inkafarma y 1,043 Mifarma).

Los ingresos del segmento fueron S/8,791 millones, 1.4% por encima de lo registrado en el año 2022. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los S/1,363 millones, 13.7% por encima del 2022, con un margen EBITDA ajustado de 15.5% comparado con 13.8% en el 2022.

Shopping Malls

El negocio de *Shopping Malls* terminó el año 2023 con 860 mil metros cuadrados de área arrendable bruta. En el 2023 incluimos 12 mil m² de área arrendable, neto, luego de la adquisición del Power Center Lurín y un ajuste menor por actualización de mediciones *in situ*. Esto representó un aumento de 1.4% con respecto al cierre del 2022 (848 mil metros cuadrados de área arrendable bruta total).

Con esto, los ingresos del segmento fueron S/763 millones, un incremento de 12.4% con respecto al 2022. El EBITDA ajustado fue S/459 millones, 10.9% mayor frente al 2022, con un margen EBITDA ajustado (calculado como EBITDA dividido entre los ingresos por alquileres, neto) de 82.0%. En el 2022, el margen EBITDA ajustado fue de 81.2%.

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 2023 y 2022 estos activos se reflejan de la siguiente forma en el Estado de Situación Financiera:

InRetail Perú Corp	Al 31 de Diciembre,	Al 31 de Diciembre,
Estado de Situación Financiera Consolidado	2023	2022
En Millones (S/)		
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	944	952
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	198	-
Existencias	2,535	2,609
Otros activos corrientes	1,352	1,391
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	5,383	5,126
Activo por derecho de uso	1,663	1,525
Propiedades de inversión	4,196	4,073
Activos intangibles, neto	3,936	3,961
Otros activos no corrientes	808	728
Total activos	21,015	20,364
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	491	791
Otros pasivos de corto plazo	5,330	5,270
Obligaciones financieras de largo plazo	7,001	7,003
Otros pasivos de largo plazo	2,765	2,533
Total pasivo	15,587	15,597
Participación minoritaria	0	-4
Total patrimonio	5,428	4,766
Total pasivo y patrimonio	21,015	20,364

2.2.3.6 Número de Personal Empleado

InRetail no cuenta, al 31 de diciembre de 2023, 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, InRetail Consumer (Entidad de Propósito Especial) 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/2,227,800,000 al 31 de diciembre de 2023 (equivalente a S/2,292,000,000 al 31 de diciembre de 2022) y S/555,000,000, dichas obligaciones fueron registradas en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 3.422 y 5.078 por ciento, respectivamente, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$3,863,000 equivalentes a un total de aproximadamente S/14,343,000 (US\$4,643,000 equivalente a S/17,735,000 al 31 de diciembre de 2022) y

S/3,456,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/4,277,000 al 31 de diciembre de 2022), respectivamente.

Adicionalmente, se presenta neto de US\$30,000,000 equivalente a S/111,390,000 al 31 de diciembre de 2023 (US\$30,000,000 equivalente a S/114,600,000 al 31 de diciembre de 2022) correspondientes 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 y para la recompra de los bonos emitidos por InRetail Pharma en el 2018.

Food Retail

En los meses de octubre y diciembre de 2023, Supermercados Peruanos S.A. recibió dos préstamos del Banco Scotiabank S.A.A. por un total de S/34,000,000, que devengan un interés nominal de 8.11 y 8.36 por ciento anual, con vencimiento en marzo y abril de 2024; que fueron utilizados para capital de trabajo.

Adicionalmente, en junio de 2023, la Compañía recibió dos préstamos del Banco Scotiabank S.A.A. por S/100,000,000 y S/150,000,000, que devengan un interés nominal de 8.60 y 7.76 por ciento anual, con vencimiento en junio de 2026 y mayo de 2027, que han sido utilizados para capital de trabajo.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 los saldos pendientes de pago se representan netos de su comisión por estructuración.

Pharma

En marzo de 2021, la Compañía obtuvo un préstamo por S/330,000,000 que devenga un interés nominal anual de 3.750 por ciento con vencimiento en marzo de 2026, pagadero en cuotas trimestrales. Dicho préstamo está registrado a su costo amortizado a una tasa efectiva anual de 4.031 por ciento, después de considerar los cargos adicionales de S/1,369,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/2,110,000 al 31 de diciembre de 2022).

En marzo de 2021, la Compañía obtuvo un préstamo por S/220,000,000 que devenga un interés nominal anual de 3.750 por ciento con vencimiento en marzo de 2026, pagadero en cuotas trimestrales. Dicho préstamo está registrado a su costo amortizado a una tasa efectiva anual de 4.031 por ciento, después de considerar los cargos

adicionales de S/914,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/1,408,000 al 31 de diciembre de 2022).

En mayo de 2018, la subsidiaria de la Compañía emitió instrumentos de deuda ("Notes") denominados en Soles por S/385,800,000 que devengan una tasa de interés de 6.438 por ciento anual, con vencimiento a 7 años y con pagos semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.559 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/603,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/1,014,000 al 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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 5.510 por ciento anual.

Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 5.899 por ciento anual después de considerar el costo de reestructuración por S/1,489,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/2,474,000 al 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía amortizó un importe de S/104,000,000 (al 31 de diciembre de 2022, S/72,000,000).

Al 31 de diciembre de 2023, InRetail Real Estate y subsidiarias han cumplido con los requisitos financieros ("*covenants*").

En abril de 2018, Patrimonio en Fideicomiso D. Leg. N°861, no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales - 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/1,299,550,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/1,337,000,000 al 31 de diciembre de 2022) que devenga un interés de 5.75 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pagos semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.752 por ciento, después de considerar los respectivos cargos

iniciales de aproximadamente US\$13,031,000 equivalente a S/48,384,000 al 31 de diciembre de 2023 (US\$15,582,000 equivalente a S/59,522,000 al 31 de diciembre de 2022).

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 6.563 por ciento anual, con vencimiento a 10 años y con pagos semestrales de intereses y el principal en cuota única al vencimiento de los valores. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 6.730 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/2,123,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/2,541,000 al 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió, a través de InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" denominados en Soles por S/141,000,000, con vencimiento en julio del 2034, a una tasa de interés nominal de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 7.988 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/1,151,000 al 31 de diciembre de 2023 (S/1,245,000 al 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/135,849,000 y S/135,755,000, 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 2023, 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 2017. Las mencionadas fiscalizaciones dieron como resultado resoluciones que generan mayores impuestos, multas e intereses por un total aproximado de S/197,000,000. Las resoluciones emitidas han sido impugnadas y se encuentran pendientes de resolución ante la Administración Tributaria y el Poder Judicial, encontrándose pendientes de resolver. 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 2023, InRetail Pharma S.A., Química Suiza S.A.C., Quifatex S.A., Mifarma S.A.C., Jorsa de la Selva S.A.C., Boticas IP S.A.C. y Farmacias Peruanas S.A.C. mantienen diversos procesos legales civiles, laborales y tributarios por un monto total de aproximadamente S/ 62,171,000.00. 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 2023.

Jorsa de la Selva S.A.C. (absorbente Eckerd Amazonía S.A.C.) interpuso en años anteriores recursos de reclamación contra diversas resoluciones vigentes de determinación y de multa por supuestas omisiones del IGV por los periodos abril a diciembre del 2004 por un total de aproximadamente S/17,942,000. En agosto 2021 se emitieron Resoluciones de cobranza coactiva por el importe total reclamado; dichas resoluciones, fueron canceladas por la entidad dentro del plazo establecido. Cabe indicar, que los pagos se presentan dentro del rubro “Otras cuentas por cobrar, neto” del estado consolidado de situación financiera, dentro de los reclamos y entregas a rendir. A la fecha de este informe, este proceso se encuentra en el ámbito judicial y pendiente por resolver bajo el número de expediente N° 07108-2021-0-1801-JR-CA-18, en el 18° Juzgado especializado con sub especialidad tributario. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, se resolverá de manera favorable.

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

- **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 MARCHESI (M)**

(Director Independiente)

Bachiller en Administración y Contabilidad – Universidad Católica de Argentina

MBA – Universidad de Pennsylvania, Wharton School of Business

Desde el 26/03/19

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

Economista – Universidad del Pacífico

Doctor en Economía – Washington University, Saint Louis

Desde el 26/03/19

- **MARIELA GARCÍA FIGARI (F)**

(Directora Independiente)

Economista – Universidad del Pacífico, MBA INCAE Universidad Adolfo Ibañez

Desde el 26/03/19

- **PATRICIA TEULLET PIPOLI (F)**

(Directora 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

- **PABLO TURNER GONZALEZ (M)**

(Director Alterno de Fernando Zavala Lombardi)

Bachiller en Negocios – Universidad Católica de Chile

Master of Business Administration – University of Chicago

Desde el 10/08/12

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**

Directora de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas

Se incluye como Anexo III un resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Directorio y de los Principales Funcionarios.

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 2023, estuvo conformado por los señores Carlos Tomás Rodríguez Pastor Persivale, Mariela García Figari, 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 Pablo Turner González (Director Alterno Fernando Martín Zavala Lombardi).

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 y Vanessa Dañino Roca, Investor Relations Officer..

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 e Ignacio Benito Marchese, 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.
Hugo Antonio Santa María Guzmán	Director	No	No	Director de diversas empresas del Grupo Intercorp como Intercorp Financial Services Inc., Supermercados Peruanos S.A., Real Plaza S.R.L. y Colegios Peruanos S.A..

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 2023 comparado con el acumulado a diciembre del 2022.

InRetail Perú Corp Estado de Situación Financiera Consolidado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2023	2022	Var. %
En Millones (S/)			
Ingresos:			
Food Retail	11,378	10,515	8.2%
Pharma	8,791	8,668	1.4%
Shopping Malls	763	678	12.4%
Total ingresos	20,863	19,782	5.5%
Costo de ventas:			
Food Retail	-8,681	-8,011	8.4%
Pharma	-6,020	-6,024	-0.1%
Shopping Malls	-264	-228	15.5%
Total costo de ventas	-15,000	-14,265	5.2%
Utilidad bruta:			
Food Retail	2,697	2,504	7.7%
Pharma	2,771	2,644	4.8%
Shopping Malls	499	450	10.9%
Total utilidad bruta	5,863	5,517	6.3%
Gastos de administración y ventas	-3,933	-3,847	2.2%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	120	32	276.9%
Utilidad operativa	2,050	1,702	20.5%
Ingresos (gastos) financieros, neto	-573	-499	14.7%
Impuesto a la Renta	-541	-459	18.0%
Utilidad neta	936	744	25.8%

Ingresos

Los ingresos de InRetail Perú en 2023 fueron S/20,863 millones, 5.5% por encima del 2022, explicado por un sólido desempeño en nuestros segmentos de Food Retail y Shopping Malls, además de un leve crecimiento en Pharma, impactado por la alta base comparable y el entorno de consumo más débil.

Los ingresos de *Food Retail* en el 2023 fueron S/11,378 millones, 8.2% por encima del 2022, explicado por un crecimiento en las ventas mismas tiendas de 3.4% incorporando un crecimiento en las categorías *food*, el cual compensó la continua desaceleración en las categorías de *non-food*. En el 2023, tuvimos un crecimiento neto de +45 mil m² (+8.2%) de área de venta, que incluye la apertura de 207 tiendas netas de Mass y una tienda Plaza Vea.

Los ingresos de *Pharma* fueron S/8,791 millones en el 2023, un incremento de 1.4% con respecto al 2022, y ventas mismas tiendas de 1.2%. Los ingresos fueron impactados positivamente por la unidad de Farmacias, gracias al crecimiento de las categorías no farma impulsadas por la estrategia de diversificación de categorías, mitigado por una contracción en las categorías farma dada la alta base comparable en el segundo semestre del año por la fuerte campaña de invierno. Asimismo, la unidad de Distribución registró un crecimiento, impulsado por las mayores ventas de las nuevas líneas de distribución exclusiva en Ecuador en la primera mitad del año, a pesar de la menor demanda del canal tradicional en Perú.

Los ingresos de *Shopping Malls* fueron S/763 millones en el 2023, 12.4% mayor al 2022, impactado por el incremento del GLA abierto, menores descuentos y el incremento en rentas fijas por efecto inflación. Nuestros centros comerciales pasaron de operar niveles de ~95% del área arrendable al cierre de 2022, a ~97% de área arrendable al final del año 2023.

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, incrementaron de S/510 millones en el 2022 a S/560 millones en el 2023, un crecimiento de 9.9%.

Utilidad Bruta

La utilidad bruta de InRetail Perú en el 2023 fue S/5,863 millones, 6.3% por encima del 2022. Definimos el margen bruto como la utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos. El margen bruto del 2023 fue de 28.1%, por encima del año anterior, debido a un mayor margen bruto principalmente por el incremento en nuestro segmento de *Pharma*.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Food Retail* del 2023 fueron S/2,697 millones y 23.7%, respectivamente, comparados con S/2,504 millones y 23.8% en el 2022. La ligera disminución en el margen bruto se debe a la mayor contribución de nuestros nuevos formatos, que operan con un menor margen bruto, mitigado por el cambio en el mix de categorías.

- La utilidad bruta y el margen bruto de *Pharma* en el 2023 fueron S/2,771 millones y 31.5%, respectivamente, comparado con S/2,644 millones y 30.5% en el 2022. El incremento en el margen bruto se debe principalmente al cambio en el mix de ventas en la unidad de Farmacias, a pesar de la caída en la unidad de Distribución por el cambio en el mix de canales.

La utilidad bruta y el margen bruto de *Shopping Malls* en el 2023 fueron S/499 millones y 65.4%, respectivamente, comparado con S/450 millones y 66.3% en el 2022. Se registró un menor margen bruto debido a sobrecostos en energía, agua, mantenimiento y un efecto extraordinario en costos de servicios del centro comercial relacionado a un proveedor de servicios de estacionamiento en nuestros centros comerciales.

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de InRetail Perú acumulados a diciembre 2023 y 2022.

InRetail Peru Corp Gastos de Administración y Ventas	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2023	2022	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	2,005	1,846	8.6%
Pharma	1,850	1,898	-2.5%
Shopping Malls	57	55	4.8%
Total gastos de administración y ventas	3,933	3,847	2.2%

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú en 2023 fueron S/3,933 millones, 2.2% superior al 2022. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas del 2023 fueron 18.9%, comparado con 19.4% en 2022.

Los gastos de administración y ventas de *Food Retail* en el 2023 fueron S/2,005 millones, 8.6% superior al 2022. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas se mantuvieron en 17.6% en ambos periodos con mayores gastos operacionales por la apertura de nuevas tiendas, gastos de energía y mantenimiento, compensado por una mayor dilución de gastos fijos.

- Los gastos de administración y ventas de *Pharma* en el 2023 fueron S/1,850 millones, 2.5% menor al 2022. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 21.9% a 21.0%, explicado principalmente por eficiencias organizacionales.

Los gastos de administración y ventas de *Shopping Malls* en el 2023 fueron S/57 millones, un incremento de 4.8% comparado con 2022. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 8.0% a 7.5%, explicado por la mayor dilución de gastos fijos debido al fuerte crecimiento de los ingresos y a la reducción de los gastos netos por incobrables.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

InRetail Perú registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2023 resultaron en un ingreso de S/120 millones, comparado con un ingreso de S/32 millones en 2022.

Otros ingresos (gastos) operativos, neto, de *Food Retail* en el 2023 ascendieron a ingresos de S/39 millones, comparado con S/9 millones de ingresos en 2022.

Pharma registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el 2023 resultaron en S/1 millón de gastos, comparado con ingresos de S/27 millones en 2022.

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 2023 resultaron en un ingreso de S/103 millones, que incluye una mayor ganancia por valorización a mercado de las propiedades de inversión por el incremento de los ingresos esperados en nuestros centros comerciales. En el 2022, se registró un ingreso extraordinario por la venta de un terreno que fue compensado por un gasto extraordinario relacionado al retiro de un activo no productivo.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de InRetail Perú acumulada a diciembre del 2023 y 2022.

InRetail Peru Corp Utilidad Operativa	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2023	2022	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	731	667	9.6%
Pharma	920	773	18.9%
Shopping Malls	545	400	36.1%
Total utilidad operativa	2,050	1,702	20.5%

La utilidad operativa de InRetail Perú en el 2023 ascendió a S/2,050 millones, 20.5% mayor al 2022. El margen operativo de 2023 de InRetail Perú fue 9.8%, mayor al 8.6% en 2022.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Food Retail* en el 2023 fueron S/731 millones y 6.4% respectivamente, comparado con S/667 millones y 6.3% en 2022.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Pharma* en el 2023 fueron S/920 millones y 10.5% respectivamente, comparado con S/773 millones y 8.9% en 2022.

La utilidad operativa y el margen operativo de *Shopping Malls* en el 2023 fueron S/545 millones y 71.4% respectivamente, comparado con S/400 millones y 59.0% en 2022.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos financieros, neto, de InRetail Perú de 2023 fueron S/573 millones, comparado con un gasto financiero, neto, de S/499 millones en 2022. El incremento de gastos se explica por una menor ganancia por diferencia en cambio neta y los mayores gastos financieros.

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 de 2023 fue S/541 millones, un incremento de S/83 millones comparado con 2022.

Utilidad Neta

La utilidad neta de InRetail Perú de 2023 fue S/ S/936 millones, comparado con S/744 millones en 2022. En 2023, el margen neto fue 4.5%, comparado con 3.8% en 2022.

EBITDA Ajustado

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de InRetail Perú acumulado a diciembre del 2023 y 2022.

InRetail Peru Corp EBITDA Ajustado	Doce meses terminados el 31 de Diciembre		
	2023	2022	Var. %
En Millones (S/)			
Food Retail	1,112	1,021	8.9%
Pharma	1,363	1,199	13.7%
Shopping Malls	459	414	10.9%
EBITDA ajustado	2,792	2,496	11.9%

El EBITDA^{1/} ajustado de InRetail Perú en el 2023 fue S/2,792 millones, un incremento de 11.9% por encima del 2022. El margen EBITDA ajustado en 2023 fue 13.4%, mayor al 12.6% en 2022, explicado por la mejora en margen bruto, eficiencias operativas y la continua dilución de gastos fijos.

El EBITDA ajustado de *Food Retail* en el 2023 fue S/1,112 millones, un incremento de 8.9% por encima del 2022. El margen EBITDA ajustado en 2023 fue 9.8%, en línea con el 9.7% en 2022, impulsado por un margen bruto relativamente estable y una continua dilución de gastos fijos, compensando mayores gastos operacionales por la apertura de nuevas tiendas.

El EBITDA ajustado de *Pharma* en el 2023 fue S/1,363 millones, un incremento de 13.7% por encima del 2022. El margen EBITDA ajustado en 2023 incrementó a 15.5% en comparación a 13.8% de 2022, explicado principalmente por el mayor margen bruto y eficiencias organizacionales.

El EBITDA ajustado de Shopping Malls en el 2023 fue S/459 millones, un incremento de 10.9% por encima del 2022. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 61.0% en 2022 a 60.2% en 2023. El EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, en el 2023 fue 82.0%, comparado con el 81.2% en 2022, debido a la mayor dilución de gastos fijos, a pesar del menor margen bruto.

^{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 2023 y 2022:

InRetail Perú Corp Estado de Situación Financiera Consolidado En Millones (S/)	Al 31 de Diciembre, 2023	Al 31 de Diciembre, 2022
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	944	952
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	198	-
Existencias	2,535	2,609
Otros activos corrientes	1,352	1,391
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	5,383	5,126
Activo por derecho de uso	1,663	1,525
Propiedades de inversión	4,196	4,073
Activos intangibles, neto	3,936	3,961
Otros activos no corrientes	808	728
Total activos	21,015	20,364
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	491	791
Otros pasivos de corto plazo	5,330	5,270
Obligaciones financieras de largo plazo	7,001	7,003
Otros pasivos de largo plazo	2,765	2,533
Total pasivo	15,587	15,597
Participación minoritaria	0	-4
Total patrimonio	5,428	4,766
Total pasivo y patrimonio	21,015	20,364

En el 2023, el activo total de InRetail Perú ascendió a S/21,015 millones, 3.2% superior al 2022.

El patrimonio neto de la compañía fue S/5,428 millones en el 2023, mayor en S/662 millones respecto al 2022.

Cambios en los responsables de la elaboración y revisión de la información financiera

Durante los últimos dos (2) años, en relación a InRetail Perú: (i) no se ha producido la renuncia o destitución del principal funcionario contable o de auditoría; (ii) no ha ocurrido un cambio de los auditores externos; ni, (iii) los auditores externos han emitido una opinión con salvedad o negativa acerca de sus estados financieros o de las personas sobre las que ejerce control.

Asimismo, durante los años 2023 y 2022, los honorarios del servicio de auditoría prestados a InRetail Perú por la firma auditora Ernst & Young ascienden a S/409,744.00 y S/366,000.00, respectivamente.

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 ³

Información relativa a las cotizaciones mensuales:

INRETAIL PERÚ CORP.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2023				Precio Promedio
			Apertura \$	Cierre \$	Máxima \$	Mínima \$	
PAL1801171A1	INRETC1	2023-01	33.10	34.40	35.00	33.10	33.96
PAL1801171A1	INRETC1	2023-02	34.01	34.00	34.80	33.50	34.24
PAL1801171A1	INRETC1	2023-03	34.25	33.30	34.50	32.80	33.97
PAL1801171A1	INRETC1	2023-04	33.30	32.55	33.30	32.00	32.74
PAL1801171A1	INRETC1	2023-05	32.55	33.50	33.50	31.00	31.67
PAL1801171A1	INRETC1	2023-06	33.50	34.30	34.99	33.50	34.18
PAL1801171A1	INRETC1	2023-07	34.70	33.60	34.70	33.60	34.29
PAL1801171A1	INRETC1	2023-08	33.60	33.85	34.90	33.45	34.03
PAL1801171A1	INRETC1	2023-09	34.00	31.10	34.00	31.00	32.97
PAL1801171A1	INRETC1	2023-10	30.61	30.70	31.00	30.20	30.57
PAL1801171A1	INRETC1	2023-11	30.75	33.75	34.00	30.75	33.34
PAL1801171A1	INRETC1	2023-12	33.50	36.36	36.39	33.50	35.32

³ 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/}	2,060	2	0.00%
2. Trabajadores de la sociedad, no comprendidos en el numeral 1 ^{1/}	-	-	-
3. Personas naturales, no comprendidas en el numeral 1 y 2.	130,435	495	0.12%
4. Fondos de pensiones administrados por las Administradoras de Fondos de Pensiones bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.	24,440,268	12	22.47%
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.	2,822	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.	58,213	11	0.05%
11. Patrimonios autónomos y fideicomisos bancarios del exterior, en la medida que pueda identificarlos.	881,344	27	0.81%
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.	7,242,442	3	6.66%
14. Custodios extranjeros que figuren como titulares de acciones.	3,310,692	3	3.04%
15. Entidades no comprendidas en numerales anteriores ^{2,4/} .	72,678,611	17	66.83%
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	571	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	26,387,155	526	24.26%
No domiciliados	82,359,732	45	75.74%
Total	108,746,887	571	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.

ANEXO III

A continuación, se incluye el enlace web al resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Directorio y la Gerencia General, así como breves reseñas resumen en relación a los principales funcionarios.

1. Directores

- **CARLOS TOMÁS RODRÍGUEZ PASTOR PERSIVALE**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={B0F39487-0000-C27A-9C69-E7DEC326058}>

- **FERNANDO MARTÍN ZAVALA LOMBARDI**

[https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/FZL%20-%20Hoja%20de%20Vida%20\(SMV\)%20-%20Abril%202023.pdf](https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/FZL%20-%20Hoja%20de%20Vida%20(SMV)%20-%20Abril%202023.pdf)

- **IGNACIO BENITO MARCHESE**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={B0F39487-0000-C418-A015-2EFAF7E50316}>

- **HUGO ANTONIO SANTA MARÍA GUZMÁN**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={C0F39487-0000-CE11-8C11-146F3229A9F7}>

- **MARIELA GARCÍA FIGARI**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={B0F39487-0000-CF33-9595-28FA8E42EAD0}>

- **PATRICIA TEULLET PIPOLI**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={C0F39487-0000-C53E-8262-4607F61B6CBC}>

- **JULIO CÉSAR LUQUE BADENES**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={B0F39487-0000-C65A-A314-20D470E6B632}>

- **PABLO TURNER GONZALEZ**

<https://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/documento.aspx?vidDoc={C0F39487-0000-C052-852F-CE9970427DA3}>

2. Gerente General

- **JUAN CARLOS VALLEJO BLANCO**

Fecha de inicio: 28/08/2012

El Sr. Vallejo es Gerente General de InRetail Perú desde agosto de 2012. Asimismo, es Director de Tiendas Peruanas S.A. desde 2008, de Financiera Oh! S.A. desde 2009, de InRetail Pharma S.A. desde 2011, de Interseguro Compañía de Seguros S.A. desde 2012, de Supermercados Peruanos S.A. desde 2013, de InRetail Real Estate Corp. desde 2012, de Homecenters Peruanos S.A. desde 2013, de Inmobiliaria Milenia S.A. desde 2018, de Quicorp S.A. desde 2018, de Makro Supermayorista S.A. desde 2020, de Colegios Peruanos S.A. desde 2021, de Procesos de Medios de Pago S.A. desde 2022 y miembro del Comité Ejecutivo de IR Management S.R.L. desde 2012, del Comité de Administración de Patrimonio en Fideicomiso InRetail Consumer desde 2014 y de Patrimonio en Fideicomiso InRetail Shopping Malls desde 2014.

Además de su experiencia como miembro de distintos directorios del Grupo InterCorp, el Sr. Vallejo es Gerente General de InRetail Perú Corp. desde 2010. Su ocupación principal es desempeñarse como Director de empresas y Gerente General de InRetail Perú Corp.

El Sr. Vallejo obtuvo el grado de Licenciado en Ingeniería Civil Industrial por la Universidad de Chile, Chile, y una maestría en Administración de Negocios por la INCAE Business School, Costa Rica.

3. Principales Funcionarios

- **MARCELO RAMOS RIZO PATRÓN**

Vicepresidente Corporativo de Finanzas

Fecha de inicio: 01/01/2022

Vicepresidente Corporativo de Finanzas desde enero de 2022. Previamente se desempeñó como Director Corporativo de Estrategia en InRetail Pharma y anterior a eso, como Director de Finanzas en InRetail Pharma y Vicepresidente de Inversiones en Nexus. Además, ha trabajado como Vicepresidente de la división de banca de inversión en Itaú BBA y como Asociado de la división de fusiones y adquisiciones de Morgan Stanley en Nueva York. Es Bachiller en Finanzas y Economía de la Universidad de Notre Dame, y MBA de The University of Chicago en Chicago, EEUU. No guarda grado de vinculación con ningún accionista o Director de la empresa.

- **JAVIER CALMELL DEL SOLAR MONASI**

Director Corporativo de Asuntos Legales

Fecha de inicio: 01/08/2021

Director Legal y de Asuntos Corporativos desde agosto de 2021. Previamente se desempeñó como Gerente Legal en Supermercados Peruanos S.A. y anterior a eso como Gerente Legal de Nextel del Perú S.A. Es Bachiller en Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, y LLM (Master of laws) de The University of Chicago en Chicago, EEUU. No guarda grado de vinculación con ningún accionista o Director de la empresa.

- **JORGE GILBERTO ARÉVALO FLORES**

Contador General

Fecha de inicio: 28/08/2012

Director Corporativo de Contabilidad e Impuestos desde agosto de 2012. Previamente se desempeñó como Gerente de Contabilidad de Supermercados Peruanos S.A. y anterior a eso, como Gerente Administrativo de Fabrica de Calzado Peruano S.A. También se desempeñó como Contador corporativo en el grupo Serfin, como auditor externo en Arthur Young y como auditor fiscal en la Dirección General de Contribuciones. Es Contador Público de la Universidad Ricardo Palma y MBA de la Universidad San Ignacio de Loyola. No guarda grado de vinculación con ningún accionista o Director de la empresa.

- **VANESSA DAÑINO ROCA**

Directora de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas

Fecha de inicio: 17/06/2015

Directora de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas desde junio de 2015. Previamente se desempeñó como Gerente de Relación con Inversionistas en Itaú Unibanco en Sao Paulo Brasil. Además, fue Gerente de Productos Estructurados en el Banco de Crédito del Perú. Es Bachiller en Administración de Empresas de la Universidad del Pacífico en Lima Perú y MBA de London Business School en Londres, Inglaterra. No guarda grado de vinculación con ningún accionista o Director de la empresa.