



REPORTE DE RESULTADOS 4TO TRIMESTRE 2017

28 de febrero, 2018

Este reporte de gerencia y análisis debe ser leído en conjunto con los estados financieros del 4T'17 preparados individualmente para las siguientes empresas:

- InRetail Perú Corp.
- InRetail Consumer
- InRetail Shopping Malls

Los documentos se encuentran en nuestra página web: www.inretail.pe

ÍNDICE

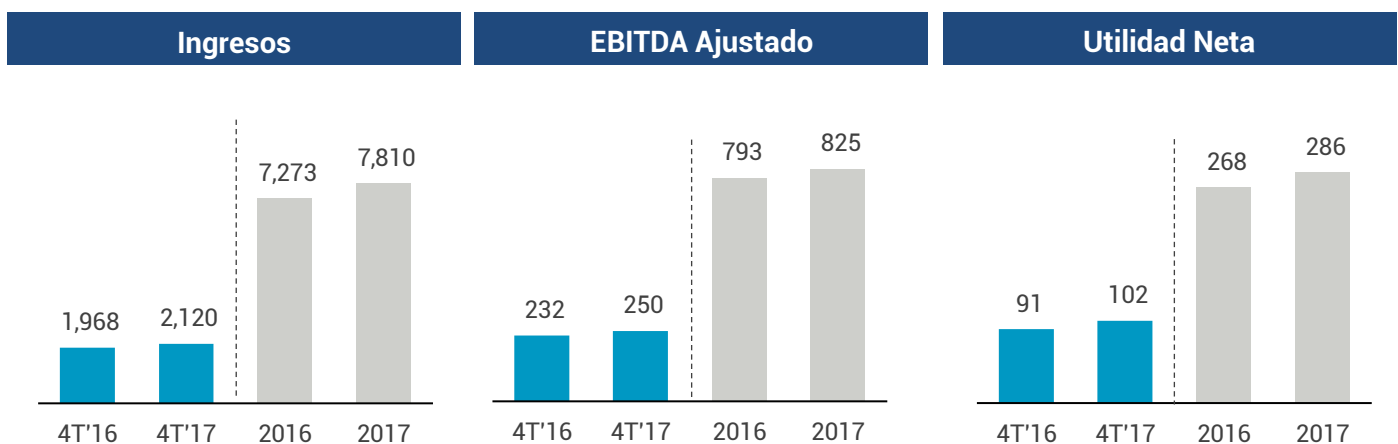
I.	Resultados del Cuarto Trimestre 2017.....	3
II.	Estados Financieros Consolidados	5
III.	Análisis de Resultados.....	7
IV.	Principales Indicadores	19

I. RESUMEN DEL CUARTO TRIMESTRE 2017



InRetail Perú Consolidado

- Ingresos consolidados de S/ 2,120 millones, 7.7% superior al 4T'16
- EBITDA Ajustado de S/ 250 millones, 7.7% superior al 4T'16
- Margen EBITDA Ajustado de 11.8%, en línea con el 4T'16
- Utilidad Neta consolidada de S/ 102 millones, 11.9% por encima del 4T'16
- Margen Neto de 4.8%, comparado con 4.6% en el 4T'16



InRetail Consumer

- Ingresos consolidados de S/ 2,002 millones, 8.1% superior al 4T'16
- EBITDA Ajustado de S/ 170 millones, 8.0% superior al 4T'16
- Margen EBITDA Ajustado de 8.5%, en línea con el 4T'16

Supermercados

- Ingresos de S/ 1,300 millones, 10.2% superior al 4T'16
- Las ventas mismas tiendas crecieron 6.0% en el 4T'17
- EBITDA Ajustado de S/ 110 millones, 12.2% superior al 4T'16
- Margen EBITDA Ajustado de 8.4%, comparado con 8.3% en el 4T'16
- Aumentamos el área de sala de ventas de los supermercados en 5 mil m², un crecimiento de 1.6% (1.2% neto de cierres) desde el 4T'16
- +102 nuevas tiendas netas Mass desde el 4T'16.

Farmacias

- Ingresos de S/ 705 millones, 4.3% superior al 4T'16
- Crecimiento negativo de ventas mismas tiendas de 1.2% en el 4T'17
- EBITDA Ajustado de S/ 62 millones, 0.6% por encima del 4T'16
- Margen EBITDA Ajustado de 8.7%, comparado con 9.1% en el 4T'16
- 7 nuevas farmacias en el 4T'17 y 9 cierres, totalizando 46 farmacias adicionales desde el 4T'16 (4.2% de crecimiento).

InRetail Shopping Malls

- Ingresos de S/ 129 millones, 3.2% superior al 4T'16
- Crecimiento de ventas mismas tiendas de locatarios de 1.8% en el 4T'17
- EBITDA Ajustado de S/ 82 millones, 9.3% por encima del 4T'16
- EBITDA Ajustado de InRetail Shopping Malls dividido entre los ingresos por alquileres, neto, de 83.4%, comparado con 80.1% en el 4T'16

INRETAIL PERÚ CONSOLIDADO

	Supermercados	Farmacias	Shopping Malls	
2017 (S/ millones)				
Ingresos ¹	4,652	2,734	476	7,810
% de Ingresos	59.2 %	34.8%	6.1%	
EBITDA Ajust. ²	310	231	294	825
Margen EBITDA Ajust. ³	6.7%	8.4%	80.9%	10.6%
% de EBITDA Ajust.	37.1%	27.6%	35.3%	
# Tiendas / S. Malls	268	1,153	19	
Sala de ventas / GLA ⁴	327,226 m2	N/A	632,910 m2	
# Empleados	14,590	11,451	439	~ 26,480

¹ Ingresos netos de eliminaciones entre compañías

² Definimos EBITDA Ajustado como la utilidad operativa, más depreciación y amortización, menos la valoración a mercado de nuestras propiedades. El EBITDA Ajustado de InRetail Perú incluye costos de la matriz y eliminaciones entre compañías.

³ El Margen EBITDA Ajustado para InRetail Shopping Malls es calculado como el EBITDA/Ingresos por alquileres, neto. 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.

⁴ Excluye 2 propiedades administradas. Total 21 (670,393 m2 GLA)

II. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



Estado de Resultados Consolidado

Cuarto trimestre del 2017, comparado con el cuarto trimestre del 2016 (auditado)

Acumulado a diciembre del 2017 comparado con el acumulado a diciembre del 2016

InRetail Perú Estado de Situación Financiera Consolidado	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2017	2016	Var. %	2017	2016	Var. %
En Millones (S/)						
Ingresos:						
InRetail Consumer:	2,002	1,852	8.1%	7,374	6,853	7.6%
Supermercados	1,300	1,179	10.2%	4,652	4,241	9.7%
Farmacias	705	676	4.3%	2,734	2,624	4.2%
InRetail Shopping Malls:	129	125	3.2%	476	458	3.9%
Total ingresos	2,120	1,968	7.7%	7,810	7,273	7.4%
Costo de ventas:						
InRetail Consumer	-1,419	-1,303	8.9%	-5,258	-4,878	7.8%
Supermercados	-948	-853	11.1%	-3,425	-3,111	10.1%
Farmacias	-471	-449	4.8%	-1,833	-1,767	3.7%
InRetail Shopping Malls	-42	-41	2.1%	-157	-143	9.7%
Total costo de ventas	-1,461	-1,342	8.9%	-5,416	-5,019	7.9%
Utilidad bruta:						
InRetail Consumer:	583	550	6.0%	2,116	1,975	7.1%
Supermercados	352	326	8.0%	1,227	1,130	8.6%
Farmacias	234	227	3.1%	901	857	5.1%
InRetail Shopping Malls:	87	84	3.7%	319	315	1.3%
Total utilidad bruta	658	626	5.3%	2,394	2,254	6.2%
Gastos de Administración y Ventas	-463	-442	4.8%	-1,767	-1,649	7.2%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	23	10	144.7%	39	29	31.5%
Utilidad operativa	219	193	13.2%	665	634	4.9%
Ingresos (gastos) financieros, neto	-52	-48	9.9%	-192	-206	-7.0%
Impuesto a la Renta	-64	-54	18.4%	-187	-160	17.3%
Utilidad neta	102	91	11.9%	286	268	6.7%

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2017 y al 31 de diciembre del 2016 (auditado)

InRetail Perú Estado de Situación Financiera Consolidado En Millones (S/)	Al 31 de diciembre, 2017	Al 31 de diciembre, 2016
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	280	244
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	289	159
Existencias	1,003	979
Inversiones financieras disponible para la venta	30	30
Otros activos corrientes	277	271
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	2,723	2,548
Propiedades de inversión	2,870	2,688
Activos intangibles, neto	1,197	1,194
Otros activos no corrientes	129	197
Total activos	8,798	8,309
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	172	189
Otros pasivos de corto plazo	1,986	1,898
Obligaciones financieras de largo plazo	2,532	2,470
Otros pasivos de largo plazo	449	379
Total pasivo	5,139	4,935
Patrimonio neto atribuible a accionistas	3,660	3,374
Total pasivo y patrimonio	8,798	8,309

Estado de Flujo de Caja Consolidado

Doce meses terminados al 31 de diciembre del 2017 y al 31 de diciembre del 2016

InRetail Peru Corp Estado de Flujo de Caja Consolidado En Millones (S/)	Doce meses terminados el 31 de diciembre	
	2017	2016
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	814	884
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-543	-607
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-234	-268
Disminución neta de efectivo y depósitos a corto plazo	37	9
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	244	235
Efectivo y equivalente de efectivo al fin del periodo	280	244

III. ANÁLISIS DE RESULTADOS



El siguiente análisis compara los resultados de InRetail Perú durante el cuarto trimestre del 2017 con el mismo periodo del 2016.

Las transacciones entre compañías son eliminadas en el proceso de consolidación de nuestros Estados Financieros. Los ajustes de consolidación representan los montos ajustados en los Estados Financieros de nuestras Subsidiarias para poder mostrar una sola entidad en lugar de negocios independientes.

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 **InRetail Consumer** e **InRetail Shopping Malls** y, finalizando con la explicación individual de Supermercados y Farmacias.

Ingresos

InRetail Perú registró un crecimiento en ingresos de S/ 152 millones, o 7.7% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016, debido al crecimiento en ventas de las mismas tiendas y apertura de nuevas tiendas. Los ingresos de InRetail Perú en el 2017 fueron S/ 7,810 millones, 7.4% por encima del 2016.

InRetail Consumer registró un crecimiento en ingresos de S/ 149 millones, o 8.1% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. Los ingresos de InRetail Consumer en el 2017 fueron S/ 7,374 millones, 7.6% más que el 2016.

- Los ingresos de **Supermercados** crecieron S/ 121 millones, u 10.2% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. Los principales factores que explican este resultado son el sólido crecimiento en ventas mismas tiendas de 6.0%, el crecimiento en sala de ventas de supermercados de 5 mil m² desde el 4T'16 (un incremento de 1.6%) y la apertura de 102 tiendas Mass desde el 4T'16. A pesar de un entorno con el consumo aún lento, nuestra estrategia de "precios bajos todos los días" continúa teniendo un efecto positivo en las ventas mismas tiendas y nuestro formato Mass ha tenido un desempeño en línea con lo esperado. Los ingresos del 2017 fueron S/ 4,652 millones, 9.7% más que el 2016, con un crecimiento de ventas mismas tiendas de 5.9%.
- Los ingresos de **Farmacias** crecieron S/ 29 millones, o 4.3% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016, explicado por la apertura de 46 nuevas tiendas desde el 4T'16 a pesar de un crecimiento negativo de ventas mismas tiendas de 1.2%. Las ventas mismas tiendas siguen viéndose afectadas por el menor consumo a nivel nacional sin embargo se encuentran recuperando gradualmente de la sobre oferta temporal por el significativo número de aperturas en el 2016. Los ingresos

del 2017 fueron S/ 2,734 millones, 4.2% por encima del 2016, con un crecimiento negativo en ventas mismas tiendas de 3.6%.

InRetail Shopping Malls registró un crecimiento en ingresos de S/ 4 millones, o 3.2% en el cuarto trimestre del 2017, en comparación al mismo periodo del 2016. Este crecimiento se explica principalmente por 7 mil m² adicionales desde el 4T'16 y por ajustes en rentas fijas relacionados a inflación. La compañía sigue remodelando y mejorando la oferta de arrendatarios en centros comerciales maduros. Los ingresos del 2017 fueron S/ 476 millones, 3.9% más que el 2016.

Los ingresos por alquileres, neto, son definidos como el total de ingresos menos los costos de operación relacionados al mantenimiento y operación de nuestros centros comerciales. Estos costos de operación son refacturados a nuestros locatarios y son reportados como ingresos por prestación de servicios. Los ingresos por alquileres, neto, se incrementaron de S/ 94 millones en el cuarto trimestre del 2016 a S/ 99 millones en el mismo periodo del 2017 (un crecimiento de 4.9%). Los ingresos por alquileres, neto, incrementaron de S/ 349 millones en el 2016 a S/ 364 millones en el 2017 (un crecimiento de 4.3%)

Costo de Ventas

InRetail Perú registró un crecimiento en costo de ventas de S/ 119 millones, u 8.9% durante el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. El costo de ventas de InRetail Perú en el 2017 fue de S/ 5,416 millones, 7.9% por encima del 2016.

InRetail Consumer registró un crecimiento en costo de ventas de S/ 116 millones, u 8.9% durante el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. El costo de ventas de InRetail Consumer del 2017 fue de S/ 5,258 millones, 7.8% más que el 2016.

- El costo de ventas de **Supermercados** se incrementó S/ 95 millones, u 11.1% durante el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. Este crecimiento estuvo ligeramente por encima del crecimiento en ingresos debido a la estrategia de "precios bajos todos los días". El costo de ventas del 2017 fue S/ 3,425 millones, un incremento de 10.1% en comparación al 2016.
- El costo de ventas de **Farmacias** incrementó S/ 22 millones, o 4.8% en el cuarto trimestre del 2017, en comparación al mismo periodo del 2016. Este crecimiento fue mayor al crecimiento de los ingresos, debido al refuerzo de la estrategia de "precios bajos todos los días". En el 2017 el costo de ventas fue S/ 1,833 millones, un incremento de 3.7% en comparación al 2016.

InRetail Shopping Malls registró un incremento en el costo de ventas de S/ 1 millón, o 2.1% en el cuarto trimestre del 2017, en comparación al mismo periodo en el 2016. Este incremento se debe a mayores gastos de rentas de Real Plaza Salaverry, que empezó a pagar renta variable en diciembre del 2016. El costo de ventas del 2017 fue S/ 157 millones, un incremento de 9.7% en comparación al 2016.

Utilidad Bruta

InRetail Perú registró un crecimiento en utilidad bruta de S/ 33 millones, o 5.3% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. La utilidad bruta de InRetail Perú del 2017 fue S/ 2,394 millones, 6.2% superior al 2016.

El margen bruto (utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos) de InRetail Perú cayó a 31.1% en el cuarto trimestre del 2017 de 31.8% en el mismo periodo del 2016. El margen bruto de InRetail Perú del 2017 fue 30.7%, comparado a 31.0% del 2016.

InRetail Consumer registró un crecimiento en utilidad bruta de S/ 33 millones, o 6.0% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. La utilidad bruta del 2017 fue S/ 2,116 millones, un incremento de 7.1% superior al 2016.

El margen bruto de InRetail Consumer fue de 29.1% comparado a 29.7% en el mismo periodo del año anterior. En 2017, el margen bruto fue 28.7%, ligeramente por debajo de 28.8% en 2016.

- La utilidad bruta de **Supermercados** se incrementó en S/ 26 millones, o 8.0% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. En el cuarto trimestre del 2017 el margen bruto fue de 27.1%, por debajo de 27.7% en el mismo periodo del 2016 explicado parcialmente por nuestra estrategia de "precios bajos todos los días". La utilidad bruta y el margen bruto del 2017 fueron S/ 1,227 millones y 26.4%, respectivamente, comparado con S/ 1,130 millones y 26.7% en el 2016 por nuestra estrategia de "precios bajos todos los días", explicado anteriormente.
- La utilidad bruta de **Farmacias** creció S/ 7 millones, o 3.1% en el cuarto trimestre del 2017 comparado con el mismo periodo del 2016. El margen bruto decreció de 33.6% en el 4T'16 a 33.2% en el mismo periodo del 2017, principalmente por el refuerzo de nuestra estrategia de "precios bajos todos los días". La utilidad bruta y el margen bruto del 2017 fueron S/ 901 millones y 33.0%, respectivamente, comparado con S/ 857 millones y 32.7% en el 2016.

InRetail Shopping Malls registró un crecimiento en la utilidad bruta de S/ 3 millones, o 3.7% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. El margen bruto aumentó de 67.0% en el 4T'16 a 67.4% en el mismo periodo del 2017, principalmente por el aumento de las rentas. La utilidad bruta y el margen bruto del 2017 fueron S/ 319 millones y 67.0%, respectivamente, comparado con S/ 315 millones y 68.8% en el mismo periodo del 2016. La reducción del margen se explica principalmente por el pago de renta variable en Salaverry que inició en diciembre 2016.

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de **InRetail Perú** para el cuarto trimestre del 2017 y 2016 y acumulado a diciembre 2017 y 2016:

InRetail Peru Corp Gastos de Administración y Ventas	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2017	2016	Var. %	2017	2016	Var. %
En Millones (S/)						
InRetail Consumer	459	437	4.8%	1,759	1,642	7.1%
Supermercados	278	264	4.9%	1,055	997	5.8%
Farmacias	184	175	4.7%	713	655	8.9%
InRetail Shopping Malls	11	9	19.2%	36	33	11.5%
Total gastos de administración y ventas	463	442	4.8%	1,767	1,649	7.2%

InRetail Perú registró un crecimiento en gasto de administración y ventas de S/ 21 millones, o 4.8% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 21.8% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con 22.4% en el mismo periodo del 2016.

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú del 2017 fueron S/ 1,767 millones, 7.2% superior al 2016. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas del 2017 fueron 22.6% comparado con 22.7% en el 2016.

InRetail Consumer registró un crecimiento en gasto de administración y ventas de S/ 21 millones, o 4.8% en el cuarto trimestre del 2017 comparado con el mismo periodo del 2016. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas en el cuarto trimestre del 2017 fueron 22.9% en comparación a 23.6% en el mismo periodo del 2016.

Los gastos de administración y ventas de InRetail Consumer en el 2017 fueron S/ 1,759 millones, 7.1% superior a los del 2016. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas del 2017 fueron 23.8% comparado con 24.0% en el 2016.

- Los gastos de administración y ventas de **Supermercados** se incrementaron S/ 13 millones, o 4.9% en el cuarto trimestre del 2017 comparado con el mismo periodo en el 2016. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas cayeron de 22.4%, en el cuarto trimestre del 2016, a 21.4% en el mismo periodo del 2017. Dicha reducción es explicada principalmente por la dilución de costos fijos y los esfuerzos de la compañía por reducir los gastos operacionales de tienda. Los gastos de administración y de venta del 2017 fueron S/ 1,055 millones, 5.8% superior a los del 2016. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas disminuyeron de 23.5% en el 2016 a 22.7% en el 2017.
- Los gastos de administración y ventas de **Farmacias** crecieron S/ 8 millones, o 4.7% en el cuarto trimestre del 2017 comparado al mismo periodo en el 2016. Como porcentaje de ventas, los gastos administrativos y de ventas aumentaron ligeramente de 25.9% en el cuarto trimestre del 2016 a 26.0% en el mismo periodo del 2017. Esto es explicado principalmente por mayores gastos de operación relacionados con nuestras tiendas en periodo de maduración y por una menor dilución de costos fijos de las tiendas existentes. Esto se encuentra contrarrestado por la reducción de gastos operacionales en tienda. Los gastos de administración y ventas del 2017 fueron S/ 713 millones, 8.9%

superior al 2016. Como porcentaje de ingresos, estos gastos incrementaron de 24.9% a 26.1%.

InRetail Shopping Malls registró un crecimiento en el gasto de administración y ventas de S/ 2 millones, o 19.2% en el cuarto trimestre del 2017 comparado con el mismo periodo en el 2016. Como porcentaje de ingresos, el gasto de administración y ventas fue de 8.6% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con 7.4% en el mismo periodo del 2016. Los gastos de administración y ventas de InRetail Shopping Malls del 2017 fueron S/ 36 millones, 11.5% superior a los del 2016. Como porcentaje de ingresos estos gastos aumentaron de 7.1% en el 2016 a 7.6% en el 2017.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

InRetail Perú registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, por S/ 23 millones de ingresos en el cuarto trimestre del 2017, mayor a S/ 10 millones registrado en el mismo periodo en el 2016. Los otros ingresos (gastos) operativos, neto, del 2017 resultaron en un ingreso de S/ 39 millones, comparado con un ingreso de S/ 29 millones en el 2016.

InRetail Consumer registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, por S/ 8 millones de ingresos en el cuarto trimestre del 2017, por encima de S/ 5 millones registrados en el mismo periodo del 2016. En el 2017, los otros ingresos (gastos) operativos, neto, ascendieron a S/ 17 millones de ingresos, comparado con un ingreso de S/ 23 millones en el 2016.

- Otros ingresos (gastos) operativos, neto de **Supermercados** ascendieron a S/ 10 millones de ingreso en el cuarto trimestre del 2017, comparado con un ingreso de S/ 6 millones en el mismo periodo del 2016. Los otros ingresos operativos incluyen S/ 1 millón del resultado neto del consorcio con Financiera Oh!, comparado a un ingreso por S/ 8 millones en el mismo periodo del año anterior. En el 2017, los otros ingresos (gastos) operativos, neto, ascendieron a S/ 22 millones de ingreso, por debajo de S/ 25 millones registrados en el 2016. Esto incluye S/ 19 millones de ingresos por el consorcio en el 2017, comparado con S/ 21 millones en el 2016.
- Otros ingresos (gastos) operativos, neto de **Farmacias** resultó en un gasto de S/ 2 millones en el cuarto trimestre del 2017, comparado a un gasto de S/ 1 millón en el mismo periodo del 2016. En el 2017, los otros ingresos (gastos) operativos, neto, resultaron en un gasto de S/ 5 millones, comparado con un gasto de S/ 1 millón en el 2016.

InRetail Shopping Malls registra otros ingresos operativos básicamente debido a incrementos en el valor razonable de inversiones en propiedades, determinado de acuerdo con las reglas contables de IFRS. En el cuarto trimestre del 2017, los otros ingresos operativos por cambios en el valor de las inversiones en propiedades a valor de mercado fue S/ 6 millones, comparado con S/ 3 millones en el mismo periodo en el 2016, explicado principalmente por la expansión de centros comerciales y ajustes menores en la valorización de los centros comerciales actuales. En el 2017, el ingreso por llevar a valor razonable las propiedades de inversión fue S/ 11 millones, en línea con el 2016. Otros ingresos operativos en el cuarto trimestre del 2017 fue S/ 12 millones comparado con S/ 3 millones en el mismo periodo del 2016. Este incluye la venta de una porción de terreno

adyacente de uno de nuestros centros comerciales. Otros ingresos operativos para el 2017 fue S/ 19 millones comparado con S/ 12 millones en el 2016.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de **InRetail Perú** durante el cuarto trimestre del 2016 y 2017 y año completo del 2016 y 2017:

InRetail Peru Corp Utilidad Operativa	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2017	2016	Var. %	2017	2016	Var. %
En Millones (S/)						
InRetail Consumer:	132	117	12.4%	375	357	5.1%
Supermercados	85	68	25.3%	194	158	23.0%
Farmacias	48	51	-5.1%	184	202	-8.9%
InRetail Shopping Malls:	87	77	13.7%	302	294	2.8%
Total utilidad operativa	219	193	13.2%	665	634	4.9%

InRetail Perú registró un aumento en la utilidad operativa de S/ 26 millones, o 13.2%, en el cuarto trimestre del 2017 comparado al mismo periodo del 2016. El margen operativo aumentó a 10.3% en el cuarto trimestre del 2017 de 9.8% en el mismo periodo del 2016. La utilidad operativa de InRetail Perú en el 2017, ascendió a S/ 665 millones, 4.9% superior al 2016. El margen operativo del 2017 fue 8.5% comparado con 8.7% en el 2016.

InRetail Consumer incrementó su utilidad operativa en S/ 15 millones o 12.4% en el cuarto trimestre del 2017, comparado con el mismo periodo del 2016. El margen operativo aumentó de 6.3% en el cuarto trimestre del 2016 a 6.6% en el mismo periodo del 2017. La utilidad operativa de InRetail Consumer en el 2017, ascendió a S/ 375 millones, un crecimiento de 5.1% comparado con el 2016. El margen operativo de InRetail Consumer en el 2017 fue 5.1% comparado con 5.2% en el 2016.

- La utilidad operativa de **Supermercados** aumentó en S/ 17 millones, o 25.3% en el cuarto trimestre del 2017 comparado al mismo periodo del 2016. El margen operativo de supermercados fue 6.5% en el cuarto trimestre del 2017, por encima de 5.7% en el mismo periodo del 2016 debido a dilución de costos fijos y eficiencias. En el 2017, la utilidad operativa y el margen operativo fueron S/ 194 millones y 4.2%, respectivamente, comparado con S/ 158 millones y 3.7% en el 2016.
- La utilidad operativa de **Farmacias** disminuyó S/ 3 millones, o 5.1% en el cuarto trimestre del 2017 en comparación al mismo periodo del 2016. El margen operativo fue de 6.8% en el cuarto trimestre del 2017 comparado con 7.5% en el mismo periodo del 2016. La reducción en el margen es explicada por mayores gastos operativos de nuevas tiendas en etapa inicial de operación. En el 2017, la utilidad operativa y el margen operativo fueron S/ 184 millones y 6.7%, respectivamente, comparado con S/ 202 millones y 7.7% en el 2016.

InRetail Shopping Malls registró un aumento en utilidad operativa de S/ 11 millones, o 13.7% en el cuarto trimestre del 2017 en comparación al mismo periodo del 2016. El margen operativo fue 67.9% comparado a 61.7% en el mismo periodo del 2016. Este aumento es explicado por la venta de una porción de terreno adyacente, explicado

anteriormente. En el 2017, la utilidad operativa y el margen operativo fueron S/ 302 millones y 63.4%, respectivamente, comparado con S/ 294 millones y 64.1% en el 2016.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos financieros, neto, de **InRetail Perú** resultaron en S/ 52 millones en el cuarto trimestre del 2017, comparado con gastos financieros, neto, de S/ 48 millones en el mismo periodo del 2016. Este aumento es explicado principalmente por un menor ingreso por diferencia en cambio, neta, de S/ 3 millones en el cuarto trimestre del 2017, en comparación a S/ 7 millones en el mismo periodo del 2016.

En el 2017, InRetail Perú registró gastos financieros, neto por S/ 192 millones, comparado con gastos financieros, neto, por S/ 206 millones en el 2016. Esta reducción es explicada por un mayor ingreso por diferencia en cambio, neta, de S/ 17 millones en el 2017, comparado con una ganancia por diferencia en cambio, neta, de S/ 11 millones en el 2016. Esto también se explica por una disminución de los gastos financieros relacionados a la deuda de InRetail Perú de S/ 218 millones en el 2016 a S/ 209 millones en el 2017, principalmente por la apreciación del PEN.

Los gastos financieros, neto, de **InRetail Consumer** resultaron en S/ 27 millones en el cuarto trimestre del 2017, comparado con gastos financieros, neto, de S/ 23 millones en el mismo periodo del 2016. Este aumento es explicado principalmente por un menor ingreso por tipo de cambio de S/ 1 millón, comparado a una ganancia por tipo de cambio de S/ 4 millones en el 2016.

En el 2017 InRetail Perú registró gastos financieros, neto, por S/ 86 millones comparado a S/ 97 millones en el 2016. Este efecto se debe a la reducción de los gastos financieros relacionados a la deuda de InRetail Consumer de S/ 104 millones en el 2016 a S/ 95 millones en el 2017, principalmente por la apreciación del PEN.

Los gastos financieros, neto, de **InRetail Shopping Malls** resultaron en S/ 25 millones en el cuarto trimestre del 2017, en línea con el mismo periodo del 2016.

En el 2017, InRetail Shopping Malls registró gastos financieros, neto, por S/ 99 millones, comparado con gastos financieros, neto, por S/ 110 millones en el 2016. Esto es explicado por una reducción en los gastos financieros relacionados a la deuda de InRetail Shopping Malls de S/ 114 millones en el 2016 a S/ 107 millones en el 2017, principalmente por la apreciación del PEN.

Impuesto a la Renta

InRetail Perú paga impuesto a la renta por la utilidad generada de ventas y rentas provenientes de sus diferentes segmentos, y adicionalmente, paga impuesto sobre las ganancias y pérdidas realizadas en la valorización de sus propiedades de inversión.

En el cuarto trimestre del 2017 se registró un gasto de S/ 64 millones, comparado con S/ 54 millones en el mismo periodo en el 2016. El mayor impuesto a la renta está principalmente explicado por una tasa de impuesto oficial más alta desde enero del 2017 (29.5% comparado a 28.0% en el 2016) así como mayor utilidad en el 4T'17 comparado con el 4T'16. Adicionalmente, el total del impuesto a la renta incluye S/ 16 millones de impuesto diferido relacionado a InRetail Shopping Malls.

En el 2017, el impuesto a la renta ascendió a S/ 187 millones, un incremento de S/ 28 millones o 17.3% comparado con el 2016. Este monto incluye S/ 45 millones de impuesto diferido relacionado a InRetail Shopping Malls.

Utilidad Neta

InRetail Perú registró una utilidad neta de S/ 102 millones en el cuarto trimestre del 2017 comparado a una utilidad neta de S/ 91 millones en el mismo periodo del 2016. El margen neto (utilidad neta como porcentaje de los ingresos) aumentó de 4.6% en el cuarto trimestre del 2016 a 4.8% en el mismo periodo del 2017.

La utilidad neta de InRetail Perú en el 2017 ascendió a S/ 286 millones, comparado a S/ 268 millones en el 2016. El margen neto fue de 3.7% en el 2017, en línea con el 2016.

EBITDA Ajustado¹

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de **InRetail Perú** para el cuarto trimestre del 2016 y 2017 y acumulado a diciembre del 2016 y 2017:

InRetail Peru Corp EBITDA Ajustado	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2017	2016	Var. %	2017	2016	Var. %
En Millones (S/)						
InRetail Consumer	170	158	8.0%	537	515	4.4%
Supermercados	110	98	12.2%	310	277	11.8%
Farmacias	62	61	0.6%	231	241	-4.5%
InRetail Shopping Malls	82	75	9.3%	294	286	2.8%
EBITDA ajustado	250	232	7.7%	825	793	4.0%

¹ Definimos EBITDA ajustado como la utilidad operativa más depreciación y amortización más - menos - el impacto del cambio en el valor de nuestras

InRetail Perú registró un incremento en EBITDA ajustado de S/ 18 millones, o 7.7% en el cuarto trimestre del 2017 comparado al mismo periodo del 2016. El margen EBITDA ajustado (EBITDA ajustado como porcentaje de los ingresos) fue de 11.8% en el cuarto trimestre del 2017, en línea con el mismo periodo en el 2016. El EBITDA ajustado de InRetail Perú en el 2017 fue S/ 825 millones, lo que representó un incremento de 4.0% sobre el 2016. El margen EBITDA del 2017 disminuyó de 10.9% en el 2016 a 10.6% en el 2017.

InRetail Consumer registró un incremento en EBITDA ajustado de S/ 13 millones, o 8.0% en el cuarto trimestre del 2017 comparado al mismo periodo del 2016. El margen EBITDA ajustado fue 8.5% en línea con el mismo periodo del 2016. En el 2017, el EBITDA ajustado de InRetail Consumer ascendió a S/ 537 millones, 4.4% por encima del 2016. El margen EBITDA ajustado del 2017 disminuyó de 7.5% en el 2016 a 7.3% en el 2017.

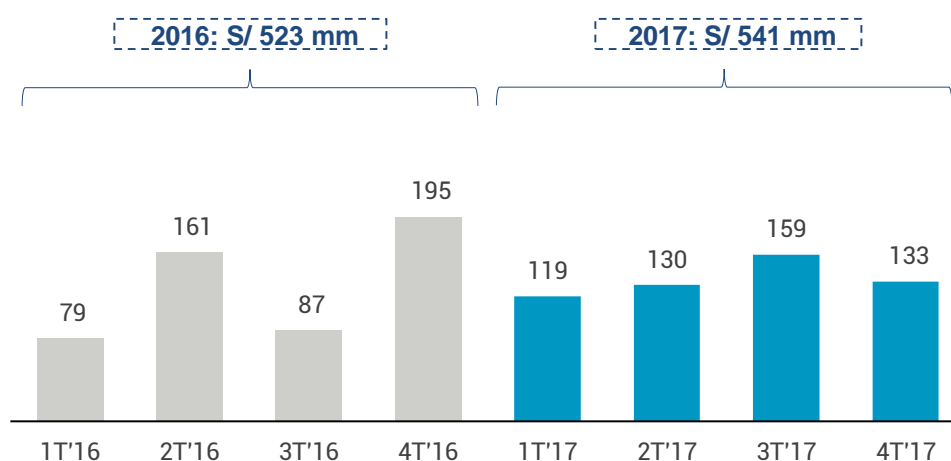
- El EBITDA ajustado de **Supermercados** aumentó S/ 12 millones, o 12.2% en el cuarto trimestre del 2017 en comparación al mismo periodo del 2016. El margen EBITDA ajustado se incrementó de 8.3% en el cuarto trimestre del 2016 a 8.4% en el mismo periodo del 2017, esto es explicado por la dilución de costos fijos y eficiencias, mencionado anteriormente. En el 2017, el EBITDA ajustado de Supermercados alcanzó S/ 310 millones, un incremento de 11.8% en comparación al 2016. El margen EBITDA ajustado aumentó de 6.5% en el 2016 a 6.7% en el 2017.
- El EBITDA ajustado de **Farmacias** aumentó en S/ 0.34 millones en el cuarto trimestre del 2017, o 0.6% comparado con el mismo periodo del 2016. El margen EBITDA ajustado se redujo de 9.1% en el cuarto trimestre del 2016 a 8.7% en el mismo periodo del 2017, como consecuencia de la contracción del margen operativo explicado anteriormente. En el 2017, el EBITDA ajustado de Farmacias alcanzó S/ 231 millones, una disminución de 4.5% desde el 2016. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 9.2% en el 2016 a 8.4% en el 2017.

InRetail Shopping Malls registró un aumento en EBITDA ajustado de S/ 7 millones, o 9.3% en el cuarto trimestre del 2017 comparado al mismo periodo del 2016. El margen EBITDA ajustado aumentó de 60.4% en el cuarto trimestre del 2016 a 63.9% en el mismo periodo del 2017, explicado por un ingreso extraordinario. En el 2017, el EBITDA ajustado de InRetail Shopping Malls alcanzó S/ 294 millones, un incremento de 2.8% en comparación al 2016. El margen EBITDA ajustado del 2017 disminuyó de 62.5% en el 2016 a 61.8% en el 2017.

El EBITDA ajustado de InRetail Shopping Malls dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 83.4% en el cuarto trimestre del 2017 comparado a 80.1% en el mismo periodo del 2016. En el 2017, el EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 80.9% en el 2017 comparado a 82.1% en el 2016.

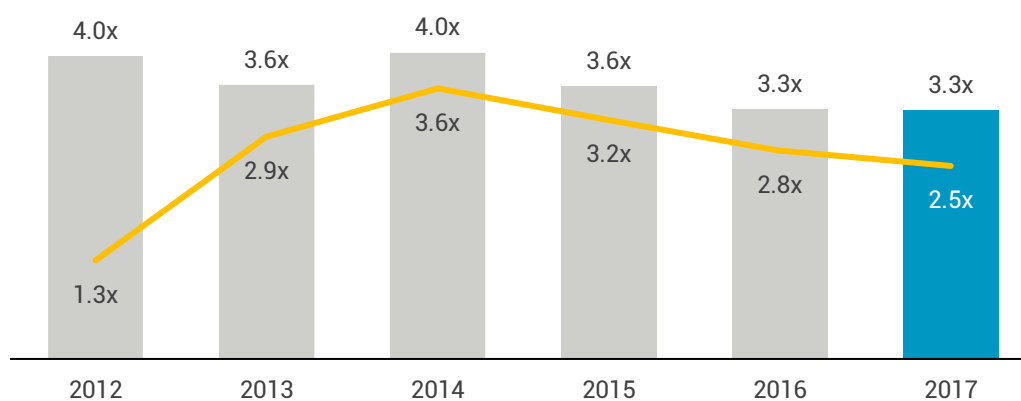
CAPEX Consolidado

La siguiente tabla muestra la evolución del CAPEX de **InRetail Perú Corp.** por trimestre usado principalmente para financiar la apertura de nuevos centros comerciales y nuevas tiendas. En el 2017 el CAPEX ha sido también utilizado para la construcción del nuevo Centro de Distribución, Centro de Producción y Almacén de Frescos para los Supermercados.



Deuda Financiera Consolidada

La siguiente tabla muestra los principales ratios financieros de **InRetail Perú Corp.** consolidado para los años 2012 – 2017.



Deuda	1,668	1,722	2,446	2,670	2,659	2,704
Caja	1,125	324	285	325	432	599
Deuda Neta	542	1,398	2,160	2,344	2,227	2,105

Nota: Desde el 2015, los ratios son ajustados por el efecto del Call Spread

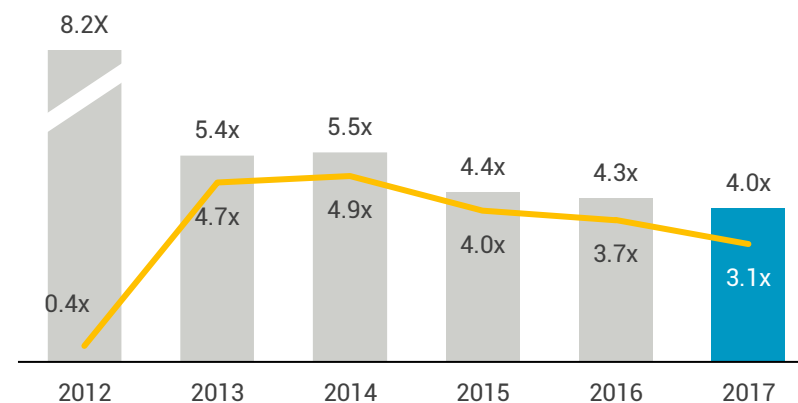
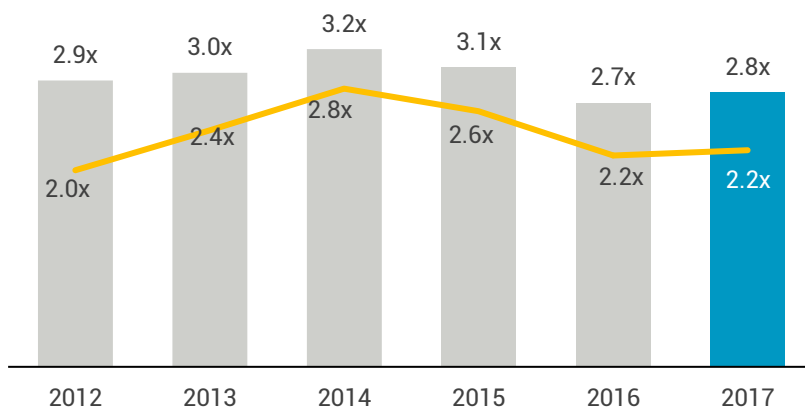
Deuda Financiera por Segmento

El siguiente diagrama muestra los principales ratios financieros por segmentos para el periodo 2012 – 2017:



Total Deuda Consolidada: S/ 2,704 mm

Deuda / EBITDA: 3.3x
Deuda Neta / EBITDA: 2.5x



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deuda	976	1,095	1,347	1,422	1,402	1,511	691	624	1,111	1,248	1,257	1,193
Caja	306	215	168	202	277	319	656	81	124	128	162	278
Deuda Neta	670	880	1,179	1,120	1,125	1,192	35	543	987	1,120	1,095	915

Covenants Financieros

InRetail Consumer

	4T'17	Covenants
Deuda Neta / EBITDA	2.2x	<2.75x Desde el 10 de octubre 2017

InRetail Shopping Malls

	4T'17	Covenants
Deuda Total / Activos Totales	32.5%	<60%
Secured Debt / Activos Totales	1.3%	<30%
EBITDA Ajust. / Gastos de Intereses	2.6x	>2.0x Luego del 9 de julio 2015
Unencumbered Assets / Unsecured Debt	298%	>150%

Nota: Los valores utilizados para calcular los ratios Deuda Total / EBITDA y Deuda Neta / EBITDA, han sido ajustados para reflejar el monto protegido por los Call Spreads de USD330 millones. Los Call Spreads nos han protegido de una devaluación del tipo de cambio entre S/ 3.22 y S/ 3.225 a S/ 3.245 (precio spot a diciembre 2017) por un monto de USD100 millones para InRetail Consumer y USD200 millones para InRetail Shopping Malls, respectivamente. Los USD30 millones restantes que nos protegen desde S/ 3.379 en adelante, se encuentran actualmente con cobertura inactiva. Los Call Spreads nos protegen hasta un tipo de cambio de S/ 3.75 hasta el vencimiento de ambos bonos.

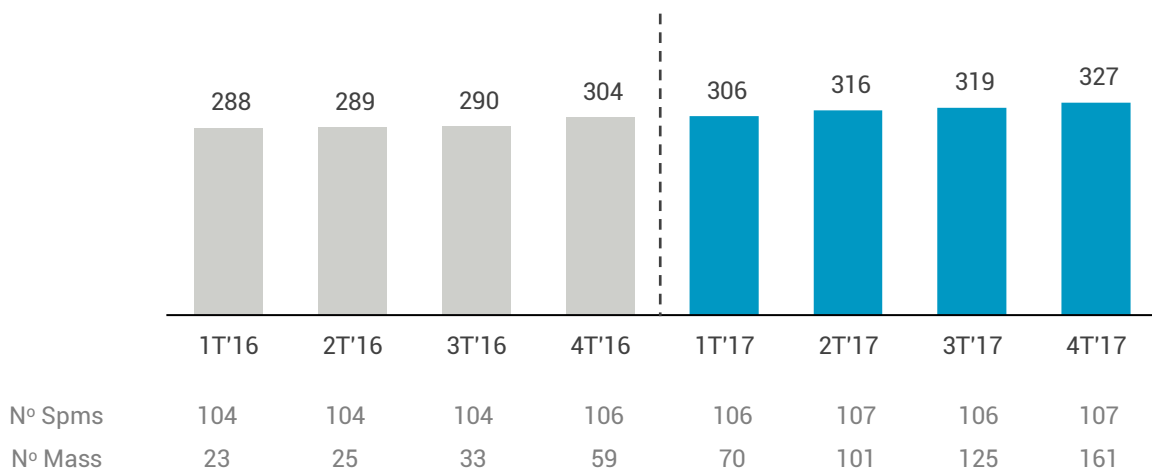
IV. PRINCIPALES INDICADORES



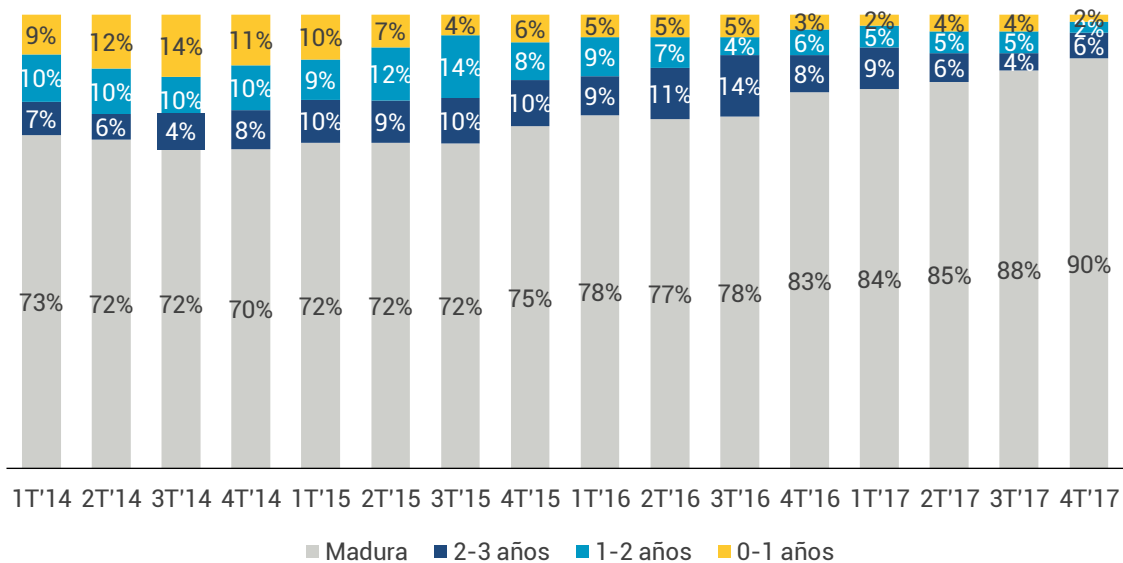
NÚMERO DE TIENDAS, SALA DE VENTAS Y ANTIGÜEDAD DEL SEGMENTO RETAIL

Supermercados

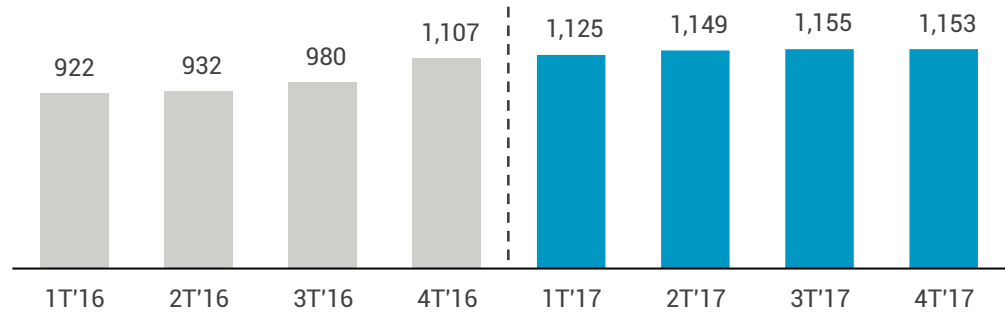
Área de ventas ('000 m2)



Antigüedad de las tiendas de Supermercados



Farmacias Nº Tiendas



Nº de Tiendas
Nuevas Abiertas

7	13	51	130	19	27	20	7
---	----	----	-----	----	----	----	---

Nota:

2014: 124 tiendas abiertas and 12 cerradas (112 tiendas adicionales)

2015: 101 tiendas abiertas and 17 cerradas (84 tiendas adicionales)

2016: 201 tiendas abiertas and 15 cerradas (186 tiendas adicionales)

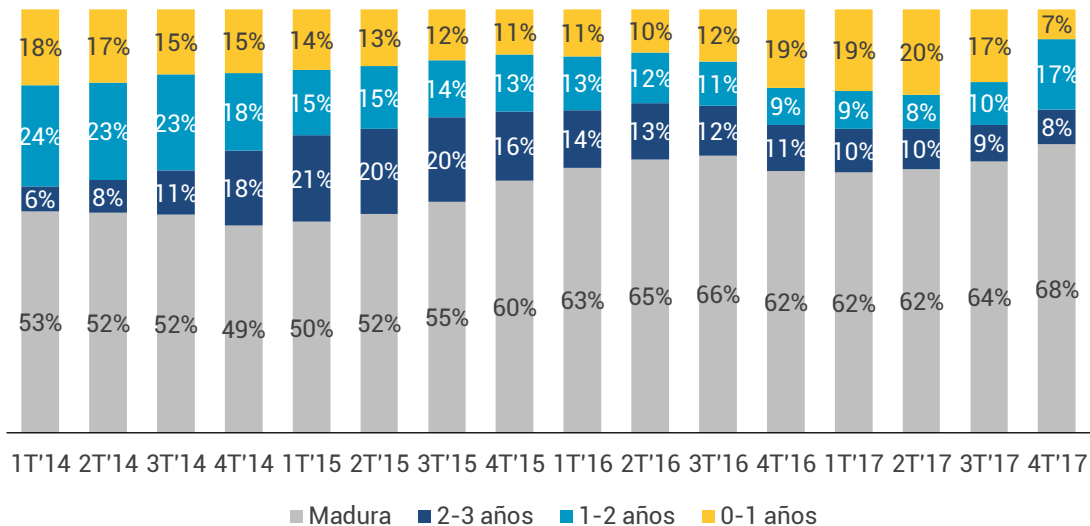
1T'17: 19 tiendas abiertas and 1 cerrada (18 tiendas adicionales)

2T'17: 27 tiendas abiertas y 3 cerradas (24 tiendas adicionales)

3T'17: 20 tiendas abiertas y 14 cerradas (6 tiendas adicionales)

4T'17: 7 tiendas abiertas y 9 cerradas (2 tiendas menos)

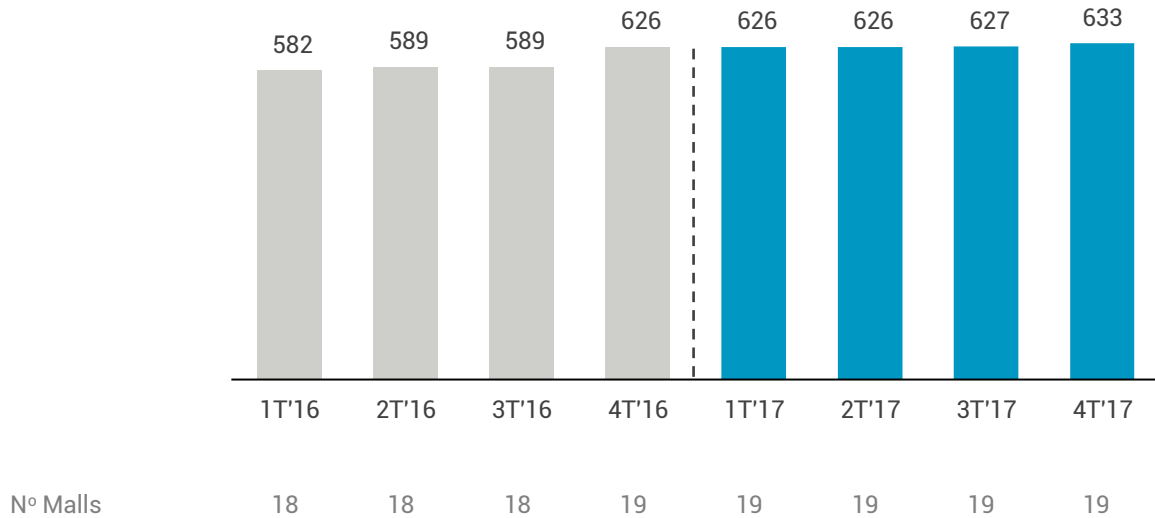
Antigüedad de las Farmacias



NÚMERO DE CENTROS COMERCIALES Y ÁREA BRUTA ARRENDABLE DE INRETAIL SHOPPING MALLS

Centros Comerciales

Área Arrendable ('000 m²)

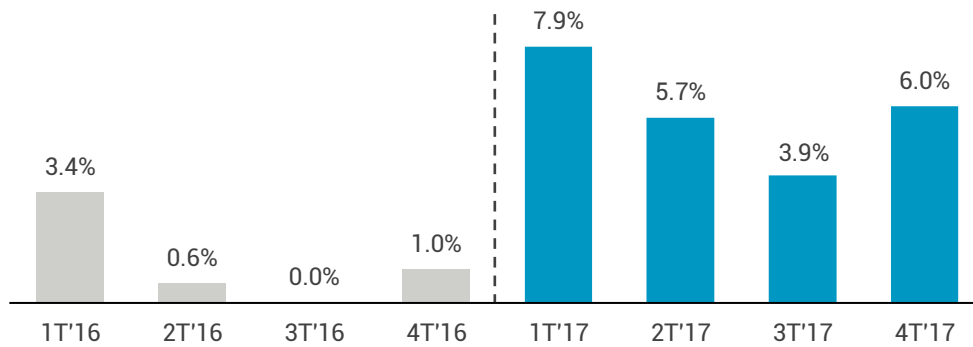


Área Arrendable por Mall A diciembre 2017

Mall	m2	Fecha de apertura
Salaverry	72,525	May 14
Piura	52,646	Nov 10
Centro Cívico	49,688	Ene 10
Chiclayo	46,026	Ene 06
Trujillo	45,939	Nov 07
Huancayo	42,251	Ene 09
Cusco	39,186	Dic 13
Primavera	34,568	Sep 01
Cajamarca	34,465	Dic 13
La Curva	30,219	Dic 16
Juliaca	29,597	Abr 11
Huánuco	29,424	Dic 12
Arequipa	25,147	Sep 10
Pro	21,930	Ene 08
Santa Clara	21,719	Abr 09
Guardia Civil	20,062	Oct 11
Sullana	14,342	Dic 13
Unión	11,712	Dic 10
Chimbote	11,463	Nov 10
Total GLA	632,910	

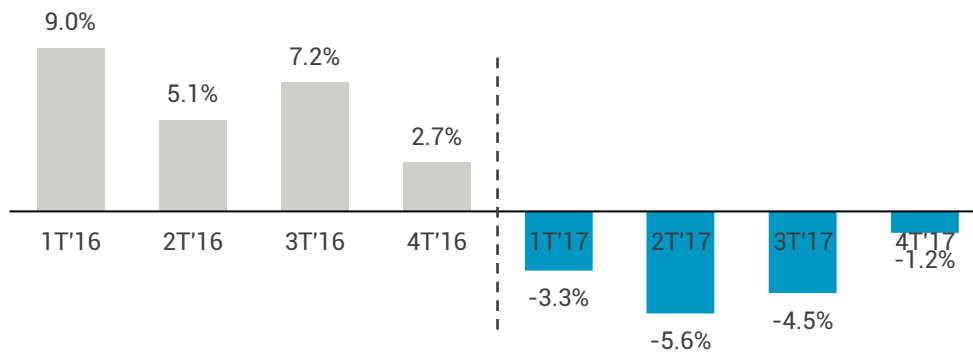
CRECIMIENTO EN VENTAS DE LAS MISMAS TIENDAS (SSS) POR SEGMENTO

Supermercados



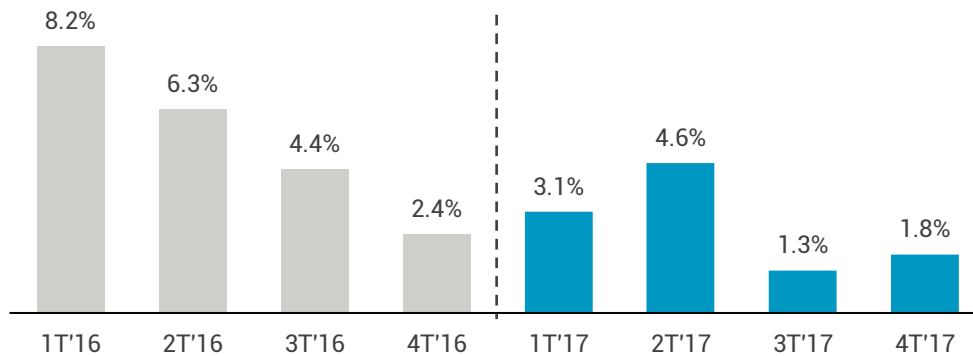
Promedio SSS **2014:** 4.4% **2015:** 3.7% **2016:** 1.2% **2017:** 5.9%

Farmacias



Promedio SSS **2014:** 8.5% **2015:** 5.1% **2016:** 5.9% **2017:** -3.6%

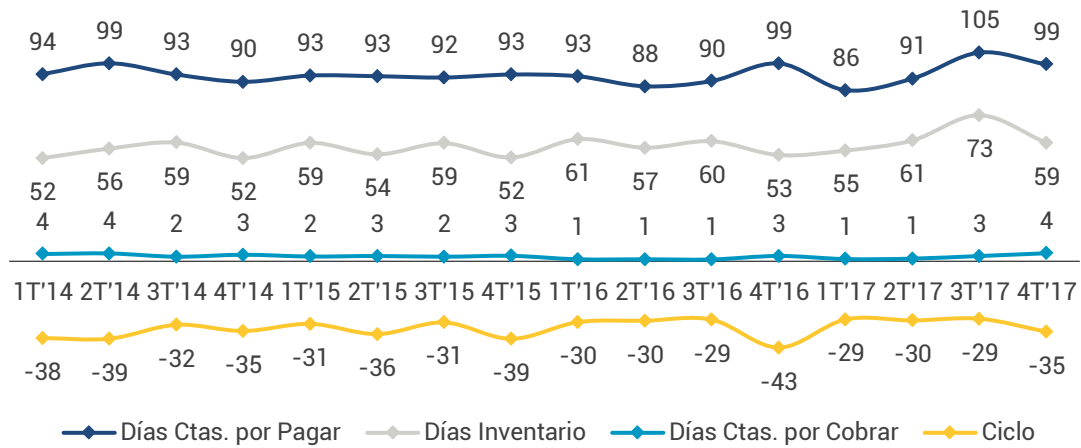
Centros Comerciales



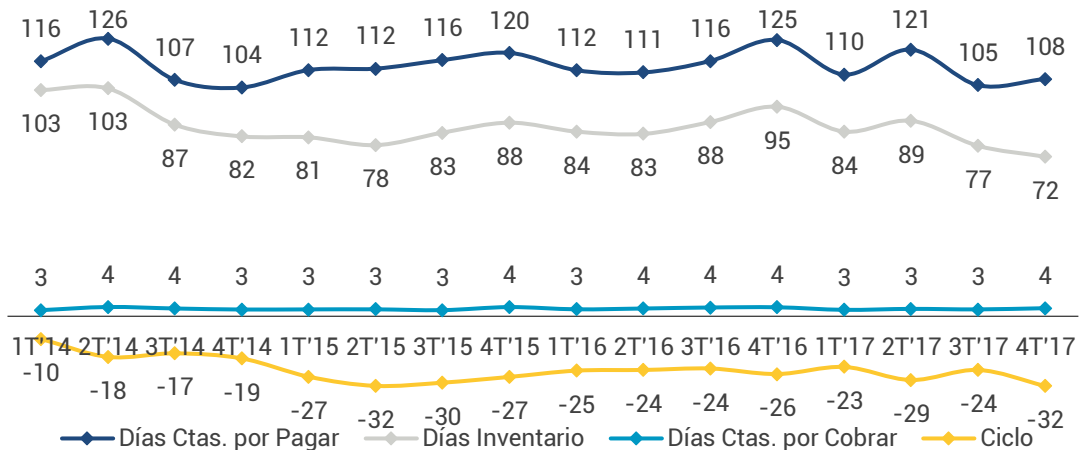
Promedio SSS **2014:** 2.6% **2015:** 4.7% **2016:** 5.2% **2017:** 2.6%

CICLO DE CAJA POR TRIMESTRE (N° DÍAS)

Supermercados



Farmacias



This material was prepared solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities.

This presentation may include forward-looking statements or statements about events or circumstances which have not yet occurred. We have based these forward-looking statements largely on our current beliefs and expectations about future events and financial trends affecting our businesses and our future financial performance. These forward-looking statements are subject to risk, uncertainties and assumptions, including, among other things, general economic, political and business conditions, both in Peru and in Latin America as a whole. The words "believes", "may", "will", "estimates", "continues", "anticipates", "intends", "expects", and similar words are intended to identify forward-looking statements. We undertake no obligations to update or revise any forward-looking statements because of new information, future events or other factors.

In light of these risks and uncertainties, the forward-looking events and circumstances discussed in this presentation might not occur. Therefore, our actual results could differ substantially from those anticipated in our forward-looking statements.

No representation or warranty, either express or implied, is provided in relation to the accuracy, completeness or reliability of the information contained herein. It should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. We and our affiliates, agents, directors, employees and advisors accept no liability whatsoever for any loss or damage of any kind arising out of the use of all or any part of this material.

This material does not give and should not be treated as giving investment advice. You should consult with your own legal, regulatory, tax, business, investment, financial and accounting advisers to the extent that you deem it necessary, and make your own investment, hedging and trading decision based upon your own judgment and advice from such advisers as you deem necessary and not upon any information in this material.