



*Documento de Información Anual*  
**2016**

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ANUAL  
2016**

**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 2016.

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

**Juan Carlos Vallejo Blanco**  
Gerente General

Lima, 17 de marzo de 2016

## SECCIÓN II

### NEGOCIO

#### 2.1 Datos Generales

2.1.1. Denominación

InRetail Perú Corp.

2.1.2. Domicilio, Número de Teléfono y Email

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

2.1.3. Constitución e Inscripción en los Registros Públicos

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

2.1.4. Grupo Económico

InRetail forma parte del siguiente Grupo Económico al 31 de diciembre de 2016:

Empresa	Objeto Social
Alameda Colonial S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank	Banco múltiple.
Boticas del Oriente S.A.C.	Sociedad operativa del negocio farmacéutico.
Callao Global Opportunities Corp.	Sociedad de inversión en el en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
Centro Cívico S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Centro Comercial Estación Central S.A.	Sociedad Administradora de Centros Comerciales.
Club de Socios S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Colegios Peruanos S.A.C.	Sociedad prestadora de servicios educativos.
Compañía de Servicios Conexos Expressnet S.A.C.	Sociedad operativa del negocio de operaciones a través de tarjetas de crédito.
Contacto Servicios Integrales de Créditos y Cobranzas S.A.	Sociedad de servicios de cobranza.
Corporación Inmobiliaria de la Unión 600 S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Desarrolla de Strip Centers S.A.C.	Sociedad operativa del negocio de venta de entradas para eventos diversos.
Domus Hogares del Norte S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Eckerd Amazonía S.A.C.	Sociedad operativa del negocio farmacéutico.
Eckerd Perú S.A.	Sociedad operativa del negocio farmacéutico.

Empresa Administradora Hipotecaria IS S.A.	Sociedad cuyo objeto es otorgar y adquirir créditos hipotecarios en diversas modalidades
Financiera Uno S.A.	Sociedad de intermediación financiera.
Homecenters Peruanos S.A.	Sociedad cuyo objeto es el negocio de artículos para el hogar.
Homecenters Peruanos Oriente S.A.C.	Sociedad cuyo objeto es el negocio de artículos para el hogar.
Horizonte Global Opportunities Corp.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Horizonte Global Opportunities Perú S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
HPSA Corp.	Sociedad de inversión en el negocio de artículos para el hogar.
IFH Capital Corp.	Sociedad de inversiones.
IFH Retail Corp.	Sociedad de inversiones en el comercio minorista.
Inmobiliaria Milenia S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
InRetail Management S.R.L.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
InRetail Real Estate Corp.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Inteligo Bank Ltd.	Banco autorizado a operar por la mancomunidad de Bahamas.
Inteligo Group Corp.	Sociedad de inversiones.
Inteligo Real Estate Corp.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Inteligo Sociedad Agente de Bolsa S.A.	Sociedad agente de bolsa.
InteligoReal Estate Perú S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria
Interbank – Representações y Participações Brasil Ltda.	Oficina de Representación de Interbank en Brasil.
Intercorp Capital Investments Inc.	Sociedad de inversiones.
Intercorp Financial Services Inc.	Sociedad de inversiones. Empresa matriz de inversiones financieras.
Intercorp Investments Perú Inc.	Sociedad de inversiones. Empresa matriz de inversiones no financieras (i.e. inmobiliarias).
Intercorp Management S.A.C.	Sociedad prestadora de servicios gerenciales.
Intercorp Perú Ltd.	Sociedad de inversiones. Matriz última del grupo económico.
Intercorp Perú Trading (Shanghai) Company Limited	Sociedad de inversiones.
Intercorp Perú Trading Company Limited Hong Kong	Sociedad de inversiones.
Intercorp RE Inc.	Sociedad de inversiones.
Intercorp Retail Inc.	Sociedad de inversiones. Empresa matriz en las inversiones de comercio minorista.
Interfondos S.A. Sociedad Administradora de Fondos Mutuos	Sociedad administradora de fondos mutuos y de fondos de inversión.
Internacional de Títulos Sociedad Titulizadora S.A. – Intertítulos	Sociedad de titulaciones.
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	Sociedad dedicada a la actividad de rentas vitalicias, seguros de vida personales, seguros de invalidez y sobrevivencia y SOAT.
Inversiones Huancavelica S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Inversiones Río Nuevo S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
La Punta Global Opportunities Corp.	Sociedad de inversiones.
Lince Global Opportunities Corp.	Sociedad de inversiones.
NG Education Holdings Corp.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
NG Education Holdings II Corp.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
NG Education Holdings III Corp.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
NG Education S.A.C.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
Patrimonio en Fideicomiso D.S. No. 093-2002-EF-InRetail Consumer	Patrimonio fideicometido que invierte en el comercio minorista.

Patrimonio en Fideicomiso D.S. No. 093-2002-EF-InRetail Shopping Malls	Patrimonio fideicometido que invierte en el comercio minorista.
Patrimonio en Fideicomiso D.S. No. 093-2002-EF-Interproperties Holding	Patrimonio fideicometido que invierte en negocio inmobiliario.
Plaza Veá Sur S.A.C.	Sociedad operativa del negocio de supermercados.
Promotora de la Universidad Tecnológica de Chiclayo S.A.C.	Sociedad operativa del negocio educativo.
Puente de San Miguel Arcángel S.A.	Sociedad de inversiones.
Real Plaza S.R.L.	Sociedad operativa del negocio de centros comerciales.
Ronepeto S.A.	Sociedad de inversiones.
San Miguel Global Opportunities S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Servicio Educativo Empresarial S.A.C.	Sociedad cuyo objeto es prestación de servicios educativos.
Servicios Educativos Perú S.A.C.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
Supermercados Peruanos S.A.	Sociedad operativa de hipermercados, supermercados y otros formatos de venta minorista.
Tiendas Peruanas S.A.	Negocio de representaciones, comisiones y operativa en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
Tiendas Peruanas Oriente S.A.C.	Negocio de representaciones, comisiones y operativa en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
Universidad Tecnológica del Perú S.A.C.	Sociedad operativa del negocio educativo.
URBI Propiedades S.A.	Sociedad de administración e inversiones inmobiliarias.
Urbi Solutions S.A.C.	Sociedad cuyo objeto es el desarrollo, construcción edificación y remodelación de unidades inmobiliarias

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

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social se encuentra representado por 102'807,319 acciones sin valor nominal y con un valor de emisión de US\$ 10.00 (Diez y 00/100 Dólares Americanos) cada una. Esto implica que la sociedad tiene un capital pagado de US\$ 1,028'073,190.00 (Mil Veintiocho Millones Setenta y Tres Mil Ciento Noventa y 00/100 Dólares Americanos).

2.1.6. Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2016 los accionistas son los siguientes:

Accionista	País	Porcentaje
InterCorp Retail Inc.	Panamá	58.04%
Inteligo Bank Ltd.	Bahamas	8.35%
NG Pharma Corp.	Panamá	6.30%
Otros	N/A	27.31%
<b>Total</b>		<b>100.00%</b>

## 2.1.7. Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2016

### Acciones con Derecho a Voto

<b>Porcentaje de participación</b>	<b>Tenencia</b>	<b>Número de accionistas</b>
16.96%	Menor a 1%	N° Indefinido
10.35%	Entre 1% - 5%	5
14.65%	Entre 5% - 10%	2
58.04%	Mayor al 10%	1
<b>100%</b>	<b>Total</b>	N° Indefinido

Asimismo es importante dejar constancia que al 31 de diciembre de 2016 el 78.28% de las acciones emitidas por InRetail eran de titularidad de las empresas de su mismo grupo económico.

## 2.2 Descripción de Operaciones y Desarrollo

### 2.2.1. Objeto Social

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

### 2.2.2. Plazo de Duración del Negocio

El plazo de duración de la sociedad es indefinido.

### 2.2.3. Evolución de las Operaciones

#### 2.2.3.1. **Reseña Histórica**

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

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

consta en la escritura pública No. 18,548, de fecha 17 de julio de 2012, extendida ante la Notaría Décima del Circuito de Panamá, Licenciado Ricardo A. Landero M., inscrita en la Ficha No. 723570, Documento Redi No. 2218609 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

Mediante Junta General de Accionistas de InRetail celebrada el 20 de julio de 2012 se acordó modificar íntegramente el Pacto Social de la sociedad, lo cual consta en la Escritura Pública No. 16,231 de fecha 17 de agosto de 2012, extendida ante la Notaria 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"*).

Por otro lado, producto de la reorganización del brazo de retail del Grupo Intercorp que culminó el 13 de agosto de 2012, InRetail se convirtió en la empresa controladora de las siguientes compañías:



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

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

Asimismo se deja constancia que como parte de la Oferta Internacional, InRetail otorgó una opción a los Coordinadores Globales por un periodo de 30 días computados a partir del 4 de octubre de 2012, para adquirir hasta

3'000,000 de acciones adicionales a un precio de US\$ 20.00 por acción (menos comisiones), con el único propósito de cubrir ventas de acciones adicionales de ser el caso.

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

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

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

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

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

Por Escritura Pública de fecha 17 de octubre de 2014 extendida ante el Notario Público Dr. Eduardo Laos de Lama, Consumer redujo su patrimonio por devolución de aportes en especie a favor de InRetail Perú Corp. por la suma de US\$ 150,929,097, el cual se perfeccionó mediante la transferencia a InRetail de los instrumentos de deuda denominados “8.875% Senior Guaranteed Notes due 2018” por un total de US\$ 150,929,097, de los cuales US\$ 130,000,000 equivalen al valor nominal de dichos instrumentos, y el saldo de US\$ 20,929,097 equivalen a los intereses corridos más gastos. Estos instrumentos fueron adquiridos por Consumer en el marco de la oferta de compra internacional (*Tender Offer*) del 22 de setiembre de 2014

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

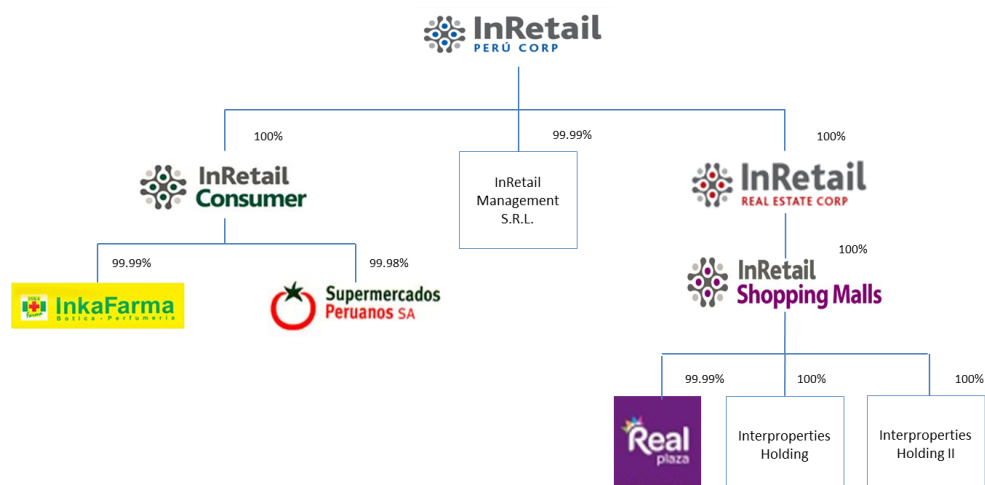


Ltd. la totalidad de acciones emitidas por InRetail Properties Management S.R.L. (hoy InRetail Management S.R.L.), según el siguiente detalle:

Vendedor	Comprador	No. de Participaciones	%
Shopping Malls	InRetail	1'300,000	97.74436
InRetail Real Estate Corp.	InRetail	29,999	2.25556
Real Plaza S.R.L.	Intercorp Perú Ltd.	1	0.00008
<b>Total</b>			<b>100</b>

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

De esta manera el organigrama de InRetail Perú Corp. y subsidiarias queda de la siguiente manera:



## Compañías Subsidiarias de InRetail Perú Corp.

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

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

Durante el ejercicio 2014, Consumer llevó a cabo lo siguiente:

El 22 de setiembre de 2014, InRetail Consumer lanzó una oferta privada de compra (*Tender Offer*) a efectos de adquirir los bonos que fueron emitidos y colocados en el mercado internacional por Intercorp Retail Trust, por un total

de US\$ 300,000,000 denominados "8.875% Senior Guaranteed Notes due 2018" (en adelante, los "Bonos Intercorp Retail"), emitidos el 14 de noviembre del 2011 por Intercorp Retail Trustee, en su condición de Fiduciario de Intercorp Retail Trust, que fue dirigida a los titulares de los Bonos Intercorp Retail.

El resultado del Tender fue que InRetail Consumer recibió ofertas válidas de titulares de Bonos Intercorp Retail por US\$ 277,277,000, lo cual representó aproximadamente el 92.43% del total de Bonos Intercorp Retail en circulación.

El 10 de octubre de 2014 InRetail Consumer culminó con éxito la colocación de su oferta privada de Senior Notes en el mercado internacional bajo la Regla 144A de la Comisión Nacional de Valores de los Estados Unidos de América ("U.S. Securities and Exchange Commission – SEC") y la Regulación S de la U.S. Securities Act (la "Emisión"). Se colocó un total de US\$ 300,000,000 a una tasa de 5.250% y con vencimiento a siete años. El rendimiento inicial de los Senior Notes será de 5.375%, y pagará un interés de 5.250%.

Los fondos de la Emisión se destinaron a: (i) pagar la compra de los Bonos Intercorp Retail ("8.875% Senior Guaranteed Notes due 2018") adquiridos mediante el *Tender Offer*; y (ii) el remanente para propósitos corporativos generales.

El 22 de octubre de 2014, Consumer culminó la colocación de su oferta privada de Senior Notes en Soles bajo la Regulación S de la U.S. Securities Act. Se colocó un total de S/ .250,000,000 a una tasa de 6.8125% y con vencimiento a siete años.

Los fondos de la Emisión sirvieron para refinanciar obligaciones de Consumer.

A continuación una breve descripción de las subsidiarias de Consumer:

### **1.1 Supermercados Peruanos S.A.**

Empresa minorista con operaciones en el Perú. Al 31 de diciembre de 2016, cuenta con 68 hipermercados, los cuales operan bajo la marca "Plaza Vea", 38 supermercados, los cuales operan bajo las marcas "Vivanda" y "Plaza Vea Super" y 59 tiendas de descuento, las cuales operan bajo las marcas "Mass".

Al 31 de diciembre de 2016 Supermercados Peruanos S.A. posee el 100 por ciento del capital social de (i) Desarrolladora de Strip Centers S.A.C. (antes Peruana de Tiquetes S.A.C.) y (ii) Plaza Vea Sur S.A.C.

## **1.2 Eckerd Perú S.A.**

Entidad dedicada a la comercialización a nivel nacional 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". Al 31 de diciembre de 2016 opera 1,107 tiendas en todo el país (921 tiendas al 31 de diciembre de 2015). Eckerd Perú S.A. posee 100 por ciento de: (i) Eckerd Amazonía S.A.C. y (ii) Boticas del Oriente S.A.C.

## **2. InRetail Management S.R.L. (antes InRetail Properties Management S.R.L.)**

Entidad que proporciona el personal que administra y opera Interproperties Holding, InRetail Real Estate Corp.

## **3. InRetail Real Estate Corp.**

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

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

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

El 20 de junio de 2014, Shopping Malls lanzó una oferta privada de compra (*Tender Offer*) para adquirir los bonos ("Interproperties Notes") que fueron emitidos y colocados en el mercado internacional por Interproperties Finance Trust, denominados "*8.75% Senior Secured Notes due 2023*", emitidos el 10 de noviembre del 2011 por IP Finance Trustee Limited, en su condición de Fiduciario de Interproperties Finance Trust. El 30 de junio de 2014 culminó el *Tender Offer* con la adquisición por parte de InRetail Shopping Malls de Interproperties Notes por un total de US\$ 179,675,000, lo cual representó el 97.12% de los Interproperties Notes en circulación. El precio pagado de US\$ 1,104.34 por cada US\$ 1,000 de principal de los Interproperties Notes.

El 1 de julio de 2014, InRetail Shopping Malls culminó la colocación de Senior Notes en el mercado internacional bajo la Regla 144A de la Comisión Nacional

de Valores de los Estados Unidos de América (“U.S. Securities and Exchange Commission – SEC”) y la Regulación S de la U.S. Securities Act (la “Emisión”). Se colocó un total de US\$ 350,000,000 a una tasa de 6.50% y con vencimiento a siete años. El rendimiento inicial de los Senior Notes es de 6.625%, y pagará un interés de 6.50%.

Los fondos de la Emisión eran para: (i) pagar la compra de los Interproperties Notes (“8.75% Senior Secured Notes due 2023”) adquiridos mediante el *Tender Offer*; (ii) adquirir los derechos de un inmueble denominado Puruchuco, ubicado en el distrito de Ate, para el desarrollo de negocios comerciales de Shopping Malls; (iii) para diversos gastos relacionados al desarrollo de nuestro negocio; y (iv) el remanente, para propósitos corporativos generales.

El 25 de julio de 2014, InRetail Shopping Malls colocó su oferta privada de Senior Notes en Soles bajo la Regulación S de la U.S. Securities Act (la “Emisión”). Se colocó un total de S/ .141,000,000 a una tasa de 7.875% y con vencimiento a veinte años.

Los fondos de la Emisión sirvieron para refinanciar obligaciones de Shopping Malls.

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

**i) Real Plaza S.R.L.**

Empresa dedicada a la gestión y administración de 21 centros comerciales al 31 de diciembre de 2016 (20 centros comerciales al 31 de diciembre de 2015) denominados “Centro Comercial Real Plaza”, ubicados en Perú (Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huánuco, Cajamarca, Cuzco, Sullana, Pucallpa y Lima).

**ii) Patrimonio en Fideicomiso – D.S.Nº093-2002-EF-Interproperties Holdings y Patrimonio en Fideicomiso – D.S.Nº093-2002-EF-Interproperties Holding II**

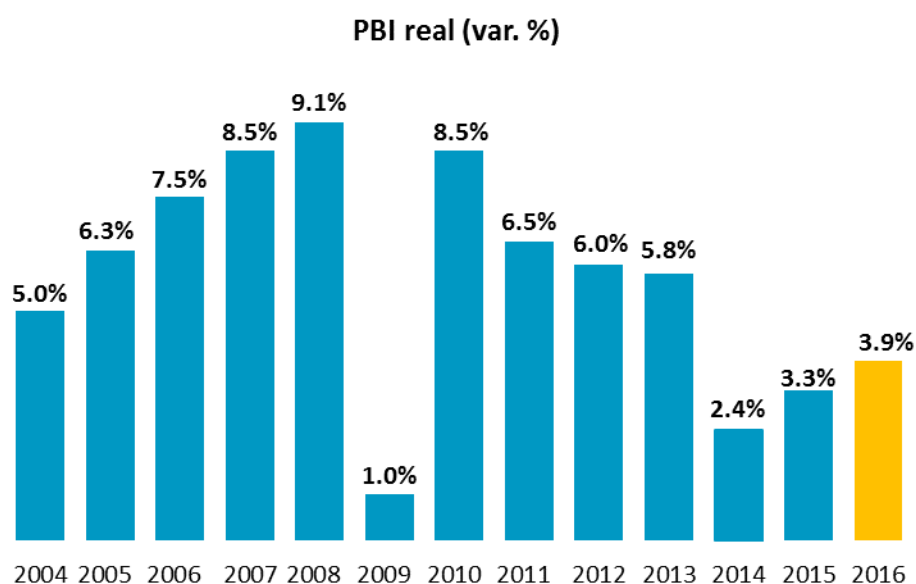
Los patrimonios en Fideicomiso (en adelante “Interproperties Holding”) son Entidades de Propósito Especial (EPE) constituidas con el fin de crear entidades independientes de poseer y manejar el negocio de centros comerciales del Grupo.

### 2.2.3.2. Descripción del Entorno Macroeconómico y del Sector

#### Entorno Macroeconómico

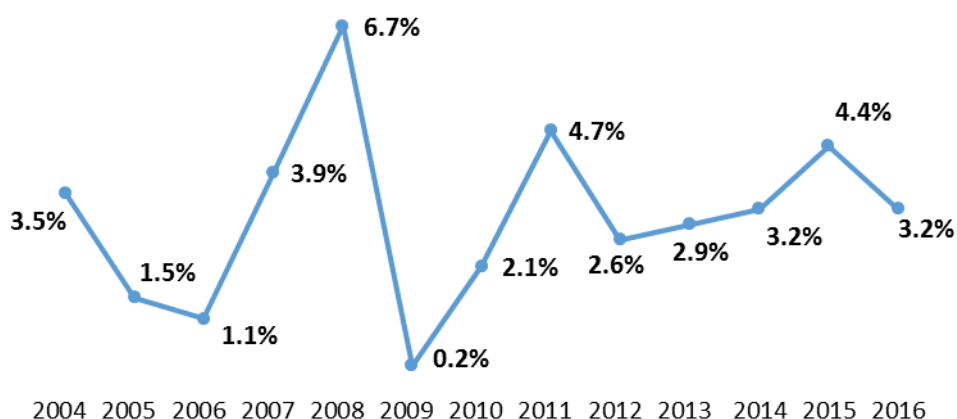
El PBI real del Perú en el año 2016 registró un crecimiento de 3.9%, superior a los crecimientos de 3.3% y 2.4% para los años 2015 y 2014, respectivamente. Este crecimiento es explicado por mayor crecimiento de las exportaciones. Al cierre del 2016 el Perú ha acumulado 18 años consecutivos de crecimiento de acuerdo a cifras oficiales del Banco Central de Reserva. Asimismo, en el período del 2004–2016 el PBI real creció a una tasa promedio anual de 5.7%.

Para los próximos años se prevé una recuperación del PBI impulsada principalmente por: (i) mayor dinamismo en la demanda interna y (ii) mejoras en el nivel de gasto de gobiernos regionales.



El Perú cerró el 2016 con una inflación de 3.2%, ubicada ligeramente por encima del del rango meta fijado por el Banco Central de Reserva (1% - 3%).

### Inflación Anual (%)



En 2016, la moneda peruana se apreció respecto al Dólar de los Estados Unidos de América en 2.1%. Se espera una economía americana más estable en el 2017 por lo que la FED podría incrementar tasas, lo que ocasionaría una depreciación del Sol.

#### El Sector *Retail* en el Perú

Durante la última década, el dinamismo del sector *retail* ha sido impulsado por el incremento del nivel de consumo privado y la demanda interna, el incremento del empleo y de los ingresos de la población, y la aún baja penetración del sector en nuestro país en comparación con otros países de la región.

En el rubro de Supermercados, las empresas continuaron con sus planes de expansión, a pesar de mostrar tasas menores de crecimiento.

Del mismo modo, las cadenas de farmacias vienen implementando agresivos planes de expansión a nivel nacional, enfocándose principalmente en provincias. Durante el 2016, se abrieron netas 183 farmacias de las cuales 186 pertenecen a nuestras farmacias. Asimismo, el mercado se consolidó aún más luego que el tercer competidor fue comprado por el segundo competidor del mercado.

El año 2016 se caracterizó por desaceleración en el consumo que se prevé se extenderá hasta el primer semestre del 2017. Sin embargo, Supermercados Peruanos e Inkafarma se mostraron resilientes ante un consumo más lento y mostraron ventas mismas tiendas positivas y por encima de la competencia.

### 2.2.3.3. **Estrategia de Negocios.**

Para fines de gestión, InRetail se encuentra organizado en dos unidades de negocio sobre la base de sus productos y servicios, las que se detallan a continuación:

#### *InRetail Consumer*

Esta unidad de negocio opera en los siguientes segmentos:

- Supermercados e hipermercados a nivel nacional y,
- Farmacias siendo un proveedor nacional de medicamentos y cosméticos a través de la cadena de farmacias “Inkafarma”.

#### *InRetail Shopping Malls*

Esta unidad de negocio opera en el segmento de centros comerciales alquilando locales en los centros comerciales.

InRetail está presente en todas las regiones del país a través de múltiples formatos, ocupando una posición de liderazgo en sus segmentos de negocio.

#### *InRetail Consumer*

##### Segmento de Supermercados

InRetail Consumer opera la cadena de supermercados líder en Perú, a través de sus marcas Plaza Veá, Plaza Veá Súper, Vivanda y Mass con una participación de mercado estimada de aproximadamente 35.9% de las ventas a nivel nacional en el 2016, de acuerdo a Nielsen.

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 de supermercados; con surtidos de productos, niveles de precio y experiencia de compra diferenciados, buscando satisfacer las necesidades de clientes de distintos niveles socioeconómicos. Todo esto genera flexibilidad para abrir tiendas rentables en ciudades medianas y zonas urbanas de alta densidad poblacional, que no tienen presencia de supermercados y donde los grandes terrenos son escasos.

### Segmento de Farmacias

A través de su marca “Inkafarma”, InRetail Consumer opera la cadena de farmacias más grande del Perú, con una participación de mercado del 48.4% de las ventas de cadenas de farmacias modernas a nivel nacional en el 2016, de acuerdo a IMS Health.

Posee una amplia presencia en el Perú; sus farmacias están presentes actualmente en las 25 regiones del Perú. Dado su alcance y poder de negociación con sus proveedores, Inkafarma implementa una estrategia continua de precios bajos obteniendo importantes márgenes. Ofrece medicamentos y artículos de cuidado personal a nuestros clientes, que valoran la conveniencia de sus precios bajos.

### InRetail Shopping Malls

InRetail Shopping Malls opera la cadena de Centros Comerciales Real Plaza, la más grande del Perú con una participación de mercado aproximada de 21.6%, basado en ventas de malls en el 2015, de acuerdo a ACCEP.

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**

### InRetail Consumer

#### Segmento de Supermercados

Durante el año 2016, se inauguraron 2 nuevos supermercados y se expandió 1 tienda (+9,209 metros cuadrados de área de venta adicional), alcanzando un total de 304,293 metros cuadrados de área de venta, lo que significa un incremento de 4.9%. Al cierre del año la empresa cuenta con 165 tiendas: 68 hipermercados, 38 supermercados y 59 tiendas de descuento.

Como resultado de esto, y del crecimiento de las ventas de tiendas existentes, los ingresos totales del segmento alcanzaron los S/ 4,241 millones, 4.0% por encima de los ingresos del año 2015.

El EBITDA ajustado del segmento fue S/ 277 millones, 7.1% por encima de lo registrado en el 2015, con un margen EBITDA ajustado de 6.5% comparado con 6.3% en el 2015.



### Segmento de Farmacias

La cadena de farmacias terminó el 2016 con un total de 1,107 farmacias a nivel nacional, abriendo 201 nuevas farmacias en el año (186 farmacias netas de 15 cierres).

Los ingresos del segmento fueron S/ 2,624 millones, 12.2% por encima de lo registrado en el año 2015. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los S/ 241 millones, 19.2% por encima del 2015, con un margen EBITDA ajustado de 9.2% comparado con 8.7% en el 2015.

### InRetail Shopping Malls

La apertura de Real Plaza La Curva y las expansiones en Trujillo, Piura y Huancayo, generaron un total de 43,418 metros cuadrados adicionales de área arrendable bruta. InRetail Shopping Malls terminó el año 2016 con 625,636 metros cuadrados de área arrendable bruta, un aumento de 7.5% con respecto al cierre del 2015 (582,218 metros cuadrados de área arrendable bruta total).

Con esto, los ingresos del segmento fueron S/ 458 millones, 5.2% superior al 2015. El EBITDA ajustado fue S/ 286 millones, 5.3% superior al 2015, con un margen EBITDA ajustado de 62.5%, en línea con el año previo. En el 2016, el EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue de 82.1% comparado a 82.8% en el 2015.

### 2.2.3.5. Descripción de los Principales Activos

Los principales activos de InRetail se encuentran en los locales comerciales de su cadena de supermercados y en los centros comerciales. Al cierre del 2016 estos activos se reflejan de la siguiente forma en el Estado de Situación Financiera:

<b>InRetail Perú</b> <b>Estado de Situación Financiera Consolidado</b>	<b>Al 31 de diciembre,</b> <b>2016</b>	<b>Al 31 de diciembre,</b> <b>2015</b>
<b>En Millones (S/)</b>		
<b>Activo:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	244	235
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	159	35
Existencias	979	891
Inversiones financieras disponible para la venta	30	55
Otros activos corrientes	271	297
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	2,548	2,435
Propiedades de inversión	2,688	2,466
Activos intangibles, neto	1,194	1,186
Otros activos no corrientes	197	231
<b>Total activos</b>	<b>8,309</b>	<b>7,831</b>
<b>Pasivo:</b>		
Obligaciones financieras de corto plazo	189	179
Otros pasivos de corto plazo	1,909	1,701
Obligaciones financieras de largo plazo	2,470	2,491
Otros pasivos de largo plazo	367	309
<b>Total pasivo</b>	<b>4,935</b>	<b>4,680</b>
Participación minoritaria	0	7
<b>Patrimonio neto atribuible a accionistas</b>	<b>3,374</b>	<b>3,151</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>8,309</b>	<b>7,831</b>

### 2.2.3.6. Número de Personal Empleado

InRetail no cuenta, al 31 de diciembre de 2016, 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:

#### InRetail Shopping Malls

En julio de 2014, InRetail Real Estate Corp. emitió a través InRetail Shopping Malls, una oferta privada en el mercado local y en el exterior de "Senior Notes Unsecured" por US\$ 350,000,000 equivalente a S/ 1,176,000,000 al 31 de diciembre de 2016 (equivalente a S/ 1,194,550,000 al 31 de diciembre de 2015), a una tasa nominal de 6.50 por ciento, con vencimiento en el año 2021. Esta obligación financiera fue registrada en los estados financieros consolidados a costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 7.783 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales ascendentes a US\$ 20,571,000 equivalente a S/ 69,118,000 al 31 de diciembre de 2016 (US\$ 24,203,000 equivalente a S/ 82,604,000 al 31 de diciembre de 2015).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, se presenta neto de US\$ 50,814,000, equivalente a S/ 170,735,000 (US\$ 50,814,000 equivalente a S/ 173,428,000 al 31 de diciembre del 2015), correspondiente a las notas de emisión mantenidas por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de este préstamo es de S/ 936,147,000 y S/ 938,518,000, respectivamente.

Adicionalmente, en julio 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" por S/ 141,000,000, con vencimiento en julio del 2034, a una tasa nominal de interés de 7.875 por ciento. Esta obligación se registró en los estados financieros consolidados al costo amortizado a una tasa de interés de 8.012 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/ 1,676,000 al 31 de diciembre de 2016 (S/ 1,635,000 al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, se presenta neto de S/ 4,000,000 (S/ 59,000,000 al 31 de diciembre de 2015) correspondiente a las "Senior Notes Unsecured" mantenidas en cartera por InRetail Shopping Malls. Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de este préstamo es de aproximadamente S/ 135,324,000 y S/ 80,365,000, respectivamente. Los fondos obtenidos de estas emisiones se destinaron principalmente para la compra de propiedades, inversiones en proyectos inmobiliarios, el prepago de deudas y al pago de honorarios y gastos relacionados con esta emisión. Como consecuencia de estas emisiones InRetail Shopping Mall debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, principalmente con los siguientes ratios financieros:

#### Deuda en Soles:

- La Compañía y sus subsidiarias mantendrán activos libres de gravámenes por no menos del 150 por ciento del monto total de la deuda no garantizada consolidada.
- Prueba de apalancamiento: La cantidad total de capital de todas las deudas pendientes no será mayor al 60 por ciento de la suma de los activos totales.
- Prueba de deuda garantizada: La cantidad total de capital de todas las deudas pendientes con garantía no será mayor que el 30 por ciento de la suma de los activos totales.
- Ratio de cobertura financiera EBITDA/gastos financieros mayor a 2.0x a partir del primer aniversario de los bonos.
- En opinión de la Gerencia estas cláusulas no limitan las operaciones del Grupo InRetail y han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. Así mismo el 100 por ciento de las "Senior Notes Unsecured" están garantizados con las acciones de InRetail Real Estate y sus Subsidiarias.

## InRetail Consumer

En octubre de 2014, la Compañía, a través de InRetail Consumer, efectuó una oferta privada en el mercado local y en el exterior de “Senior Notes Secured” por US\$ 300,000,000 equivalente a S/ 1,008,000,000, al 31 de diciembre de 2016 (equivalente a S/ 1,023,900,000 al 31 de diciembre de 2015), a una tasa nominal de 5.25 por ciento, con vencimientos en octubre de 2021. Dicha obligación fue registrada en los estados financieros al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 5.823 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente US\$ 4,184,000 equivalente a un total de aproximadamente S/ 14,058,000 al 31 de diciembre de 2016 ( US\$ 4,933,000 equivalente a un total aproximado de S/ 16,836,000 al 31 de diciembre de 2015). Adicionalmente, el saldo se presenta neto de US\$ 124,526,000 equivalente a S/ 418,407,000 al 31 de diciembre de 2016 (US\$ 124,526,000 equivalente a aproximadamente S/ 424,942,000 al 31 de diciembre de 2015), correspondientes a notas de esta emisión adquiridas por la propia Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el saldo de este préstamo es de S/ 575,535,000 y S/ 582,122,000, respectivamente.

También en octubre de 2014 la Compañía, a través de InRetail Consumer, efectuó una oferta privada en el mercado local y en el exterior de “Senior Notes Secured” por S/ 250,000,000, a una tasa nominal de 6.8125 por ciento, con vencimientos en octubre de 2021. Dicha obligación fue registrada en los estados financieros al costo amortizado a una tasa de interés efectiva anual de 6.8805 por ciento, después de considerar los respectivos cargos iniciales de aproximadamente S/ 686,000 al 31 de diciembre de 2016 (S/ 803,000 al 31 de diciembre de 2015). Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el saldo de este préstamo es de S/ 249,314,000 y S/ 249,197,000, respectivamente.

Los fondos obtenidos por estas emisiones fueron utilizados, principalmente, para lo siguiente:

- Compra de las “Senior Notes Secured” emitidas y colocadas en el año 2011 por Intercorp Retail Inc. a través de Intercorp Retail Trust, adquiriendo un total de 277,277,000 de dichas notas, más el pago de la prima por recompra de dichos bonos. Cabe precisar que las 277,277,000 “Senior Notes Secured” fueron compensadas o liquidadas de la siguiente forma: (i) 130,000,000 fueron compensadas con el pagaré que la Compañía mantenía a favor de Intercorp Retail Trust. El importe total compensado fue de US\$ 130,000,000 (equivalentes aproximadamente a S/ 379,340,000 a la fecha de compensación), (ii) 117,277,000 fueron liquidadas en efectivo, por lo que durante el año 2014 la Compañía recibió US\$ 117,277,000 (equivalentes a

aproximadamente S/ 347,726,000 a la fecha de liquidación) y (iii) 30,000,000 fueron compradas por cuenta de Intercorp Retail Inc., por lo que se generó una cuenta por cobrar a dicha entidad de S/ 105,118,00 a valores de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2015 este monto fue íntegramente cobrado.

- Reestructuración de otros pasivos, compra de propiedades e inversiones en nuevos proyectos de las subsidiarias de la Compañía. Asimismo, el 100 por ciento de las “Senior Notes Unsecured” está garantizado por las acciones en las subsidiarias Supermercados Peruanos S.A. y Eckerd Perú S.A.

Por otro lado, como consecuencia de estas emisiones se debe cumplir, hasta su vencimiento y cancelación, con ciertas obligaciones y cláusulas restrictivas. El ratio financiero que se requiere a nivel de emisora y las subsidiarias que garantizan estas obligaciones es “Ratio Deuda financiera, neta de caja / EBITDA”, el cual presenta los siguientes límites:

- No superior a 3.75 veces hasta setiembre 2016
- No superior a 3.25 veces entre octubre 2016 y setiembre 2017 y,
- No superior a 2.75 veces después de octubre 2017

En opinión de la Gerencia, estas cláusulas no limitan las operaciones del Grupo InRetail y han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

#### 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.**

- Supermercados Peruanos ha sido parte de procedimientos tributarios de fiscalización referidos a los pagos de regularización y pagos a cuenta del Impuesto a la Renta, así como a los pagos por concepto del Impuesto General a las Ventas, correspondientes a los ejercicios 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010. Las acotaciones tributarias han sido objeto de reclamación ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) y de apelación ante el Tribunal Fiscal. Cabe señalar que SUNAT ha acotado la deducibilidad de los gastos por concepto de mermas, desmedros y robos de mercadería para efectos de la determinación de la renta gravable anual de Supermercados Peruanos. Estas acotaciones también afectan la determinación del Impuesto General a las Ventas, en la medida que si los referidos gastos no cumplen con los requisitos establecidos en la normatividad del Impuesto a la Renta para su deducibilidad, corresponde efectuar un reintegro del crédito fiscal. Asimismo, estas acotaciones también afectarían el método usado para el cálculo de los pagos a cuenta mensuales del Impuesto a la Renta y, por ende, el monto de dichos pagos por los ejercicios 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010. A la fecha estos procedimientos suponen en conjunto una contingencia tributaria de aproximadamente S/ 167 millones, de los cuales S/ 85 millones corresponden al principal de tributos y multas y S/ 82 millones corresponden a intereses devengados. Consideramos que Supermercados Peruanos cumplió con la normativa aplicable al deducir los gastos arriba indicados y que ha presentado a la Administración Tributaria todas las explicaciones y documentación necesaria para sustentar su posición. No estamos en condiciones de estimar cuándo el Tribunal Fiscal resolverá estos procedimientos, por cuanto se trata de casos que involucran asuntos complejos que normalmente sufren demoras en su resolución.

##### **Inkafarma (Eckerd Perú S.A.)**

- Inkafarma ha sido parte de procedimientos tributarios de fiscalización por parte de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) referido al Impuesto General a las Ventas por los periodos de enero 2003 a junio 2005 por un total aproximado de S/. 32.5 millones.

Nosotros consideramos que Inkafarma fue un beneficiario de una excepción contenida en la Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía y por ende no se encontraba obligada al pago del IGV; no obstante lo anterior, SUNAT argumenta que Inkafarma debió pagar el IGV porque las actividades “administrativas”, requisito para el goce del beneficio, no fueron llevadas a cabo dentro de la Amazonía. Inkafarma se encuentra a la espera del pronunciamiento del Tribunal Fiscal.

- Inkafarma fue demandada por Ekalmi S.A.C ("Ekalmi"), un anterior contratista. La primera demanda fue presentada en el juzgado de Huaycan por aproximadamente S/ 12.2 millones. Ekalmi argumenta falta de pago de ciertas facturas por reparaciones. Sin embargo, Inkafarma reconvino por aproximadamente S/ 6.0 millones sobre la base de que dichas facturas corresponden a Servicios no prestados, no ejecutados debidamente o por servicios sobrevaluados. La segunda demanda fue presentada en los juzgados de Lima por aproximadamente S/ 2 millones. Ekalmi alega falta de pago por ciertos trabajos de mantenimiento brindados a Inkafarma. Sin embargo, según Inkafarma no hay prueba satisfactoria de la ejecución de tales trabajos. Dado que ambos procesos están en una etapa preliminar no es posible estimar adecuadamente cualquier posible contingencia. Se espera que se resuelvan en los próximos dos años.

## **2.3 Administración**

### **2.3.1 Directores**

- **CARLOS RODRÍGUEZ PASTOR PERSIVALE**  
Bachiller en Ciencias Sociales – Universidad de California, Berkeley  
Master of Business Administration – Dartmouth College  
Presidente del Directorio  
Desde el 07/01/11
- **RAMÓN BARÚA ALZAMORA**  
Ingeniero Industrial – Universidad Nacional de Ingeniería  
Licenciatura en Economía Pura – Université Catholique de Louvain,  
Lovaina, Bélgica  
Desde el 07/01/11
- **JULIO LUQUE BADENES**  
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**  
Bachiller en Negocios – Universidad Católica de Chile  
Master of Business Administration – University of Chicago  
Desde el 10/08/12
- **LUIS CARRANZA UGARTE**  
Bachiller en Economía – Pontificia Universidad Católica del Perú  
PHD en Economía – Universidad de Minnesota  
Desde el 10/08/12

### 2.3.2 Principales Funcionarios

- **JUAN CARLOS VALLEJO BLANCO**  
Gerente General
- **GONZALO ROSELL RAMÍREZ GASTÓN**  
Gerente Financiero
- **JORGE LAZARTE MOLINA**  
Gerente Legal
- **JORGE GILBERTO ARÉVALO FLORES**  
Contador General
- **VANESSA DAÑINO ROCA**  
Gerente de Relaciones con Inversionistas

### 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 2016 estuvo conformado por los señores Carlos Rodríguez Pastor Persivale, Ramón Barúa Alzamora, Julio Luque Badenes, Pablo Turner González y Luis Carranza Ugarte. Los principales funcionarios de la sociedad son el señor Juan Carlos Vallejo Blanco, Gerente General, Gonzalo Rosell Ramírez Gastón, Gerente Financiero, Jorge Lazarte Molina, Gerente Legal, y Jorge Gilberto Arévalo Flores, Contador General.

Con excepción del señor Carlos 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.

Con excepción del Sr. Luis Carranza Ugarte, los miembros del Directorio de InRetail son personas que pertenecen al conjunto de personas que ejercen el control del grupo económico al que pertenece la Sociedad, de acuerdo con los criterios establecidos por la Resolución CONASEV N° 090-2005-EF/94.10. Por tanto siguiendo estrictamente lo dispuesto por las Normas Comunes para la Determinación del Contenido de los Documentos Informativos, aprobadas mediante Resolución CONASEV No. 141-1998-EF/94.10- Reglamento para la Preparación y Presentación de Memorias Anuales y sus normas modificatorias y por la Resolución Gerencia General N° 211-98-EF/94.11 del Mercado de Valores – Manual para la Preparación de Memorias Anuales y Normas Comunes para la Determinación del Contenido de los Documentos Informativos y sus normas modificatorias, los referidos directores no se encuentran 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 de InRetail con la administración y principales accionistas de la sociedad:

Nombre	Cargo	Vinculación		Comentario
		Accionistas Principales de InRetail	Administración de InRetail	
Carlos Rodríguez Pastor Persivale	Presidente del Directorio	Si	No	Presidente del Directorio de Intercorp Perú Ltd. y Director y/o Gerente de otras empresas del grupo.
Ramón Barúa Alzamora	Director	No	No	Director y Gerente General de Intercorp Perú Ltd. y Director y/o Gerente de otras empresas del grupo.
Julio Luque Badenes	Director	No	No	Director de (i) Intercorp Retail Inc., (ii) Supermercados

				Peruanos S.A., (iii) Real Plaza S.R.L., (iv) Homecenters Peruanos S.A (v) Colegios Peruanos S.A., (vi) Financiera Oh! S.A., (vii) Tiendas Peruanas S.A., (viii) Eckerd Perú S.A., (ix) inRetail Real Estate Corp., (x) San Miguel Industrias Pet S.A. , (xi) Nessus Hoteles Perú S.A., (xii) Cineplex S.A., y (xiii) Empaques Flexa S.A.S.
Pablo Turner González	Director	No	No	Director de (i) Intercorp Retail Inc., (ii) Supermercados Peruanos S.A., (iii) Financiera Oh! S.A., (iv) Tiendas Peruanas S.A. iv) Homecenters Peruanos S.A., (vi) Eckerd Perú S.A., y (vii) InRetail Real Estate Corp.
Luis Carranza Ugarte	Director	No	No	Director Independiente

### SECCION III

#### INFORMACION FINANCIERA

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

##### Estado de Resultados Consolidado

Acumulado a diciembre del 2016 comparado con el acumulado a diciembre 2015.

InRetail Perú Estado de Situación Financiera Consolidado	Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2016	2015	Var. %
En Millones (S/)			
<b>Ingresos:</b>			
<b>InRetail Consumer:</b>	<b>6,853</b>	<b>6,406</b>	<b>7.0%</b>
Supermercados	4,241	4,077	4.0%
Farmacias	2,624	2,339	12.2%
<b>InRetail Shopping Malls:</b>	<b>458</b>	<b>435</b>	<b>5.2%</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>7,273</b>	<b>6,798</b>	<b>7.0%</b>
<b>Costo de ventas:</b>			
<b>InRetail Consumer</b>	<b>-4,878</b>	<b>-4,611</b>	<b>5.8%</b>
Supermercados	-3,111	-3,013	3.3%
Farmacias	-1,767	-1,599	10.5%
<b>InRetail Shopping Malls</b>	<b>-143</b>	<b>-135</b>	<b>6.3%</b>
<b>Total costo de ventas</b>	<b>-5,019</b>	<b>-4,742</b>	<b>5.9%</b>
<b>Utilidad bruta:</b>			
<b>InRetail Consumer:</b>	<b>1,975</b>	<b>1,794</b>	<b>10.1%</b>
Supermercados	1,130	1,065	6.2%
Farmacias	857	740	15.8%
<b>InRetail Shopping Malls:</b>	<b>315</b>	<b>301</b>	<b>4.7%</b>
<b>Total utilidad bruta</b>	<b>2,254</b>	<b>2,056</b>	<b>9.6%</b>
Gastos de Administración y Ventas	-1,649	-1,499	10.0%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	8	26	-68.3%
Ingresos por consorcio	21	14	52.3%
<b>Utilidad operativa</b>	<b>634</b>	<b>597</b>	<b>6.2%</b>
Ingresos (gastos) financieros, neto	-206	-385	-46.4%
Impuesto a la Renta	-160	-68	134.9%
<b>Utilidad neta</b>	<b>268</b>	<b>144</b>	<b>85.5%</b>

### **Ingresos**

Los ingresos de InRetail Perú acumulados a diciembre del 2016 fueron S/ 7,273 millones, 7.0% más alto que el mismo periodo del 2015, debido al crecimiento de las ventas de mismas tiendas, aperturas de nuevas tiendas de supermercados y farmacias, y nueva área bruta arrendable de centros comerciales.

Los ingresos de *InRetail Consumer* en el 2016 fueron S/ 6,853 millones, 7.0% superior al que el año previo.

- Los ingresos de Supermercados en 2016 fueron de S/ 4,241 millones, 4.0% por encima del año previo. Los principales factores que explican estos resultados son el crecimiento en ventas de mismas tiendas de 1.2% y la apertura de 2 tiendas y 1 expansión (9,209 m2 adicionales de área de ventas, es decir +4.9% de incremento en sala de ventas).
- Los ingresos de Farmacias en 2016 fueron de S/ 2,624 millones, 12.2% superior al año previo, con un crecimiento de las ventas de mismas tiendas de 5.9% y 186 tiendas netas adicionales en el 2016.

Los ingresos de *InRetail Shopping Malls* en 2016 fueron S/ 458 millones, 5.2% superior al año previo. Este crecimiento es explicado principalmente por las ampliaciones de malls, por aumento de rentas en Real Plaza Salaverry, ajustes de inflación en los contratos e ingreso adicional por espacios publicitarios en los centros comerciales.

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/ 329 millones en el 2015 a S/ 349 millones en el 2016 (un crecimiento de 6.2%).

### **Utilidad Bruta**

La utilidad bruta de InRetail Perú en el 2016 fue S/ 2,254 millones, 9.6% superior al año previo.

Definimos el margen bruto como la utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos. El margen bruto de InRetail Perú acumulado a diciembre mejoró de 30.2% en el 2015 a 31.0% en el 2016.

La utilidad bruta de *InRetail Consumer* en 2016 fue de S/ 1,975 millones, 10.1% superior al año previo. El margen bruto de InRetail Consumer mejoró de 28.0% en el 2015 a 28.8% en el 2016.

- La utilidad bruta y el margen bruto del segmento de Supermercados en 2016 fueron S/ 1,130 millones y 26.7% respectivamente, comparado con S/ 1,065 millones y 26.1% el año previo. El crecimiento en el margen bruto del segmento se explica por mayores contribuciones de proveedores por mejores negociaciones y reducción en merma, como resultado de las recientes iniciativas logísticas y comerciales implementadas.
- La utilidad bruta y el margen bruto del segmento de Farmacias en el 2016 fueron S/ 857 millones y 32.7% respectivamente, comparado con S/ 740 millones y 31.7% el año previo. El crecimiento en el margen bruto del segmento se debe principalmente a un cambio en la composición de la oferta de productos vendidos y mejores negociaciones con proveedores.

En el 2016, la utilidad bruta y el margen bruto de *InRetail Shopping Malls* fueron S/ 315 millones y 68.8% respectivamente, comparado con S/ 301 millones y 69.1% en el año previo. La contracción del margen bruto se debe a mayores gastos por rentas, principalmente por Real Plaza Salaverry, además de un incremento en impuestos municipales en algunas ciudades del norte en las que nuestros centros comerciales operan.

#### **Gastos de Administración y Ventas**

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de InRetail acumulados a diciembre 2016 y 2015.

InRetail Peru Corp Gastos de Administración y Ventas	Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2016	2015	Var. %
En Millones (S/)			
<b>InRetail Consumer</b>	<b>1,642</b>	<b>1,491</b>	<b>10.2%</b>
Supermercados	997	925	7.8%
Farmacias	655	575	13.9%
<b>InRetail Shopping Malls</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>-1.2%</b>
<b>Total gastos de administración y ventas</b>	<b>1,649</b>	<b>1,499</b>	<b>10.0%</b>

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú en 2016 fueron S/ 1,649 millones, 10.0% superior al año previo. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas en el 2016 fueron 22.7% comparado con 22.1% el año previo.

Los gastos de administración y ventas de *InRetail Consumer* en el 2016 fueron S/ 1,642 millones, 10.2% superior al año previo. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas en 2016 fueron 24.0% comparado con 23.3% en el año previo.

- Los gastos de administración y ventas, del segmento de Supermercados, en 2016 fueron S/ 997 millones, 7.8% superior al año previo, aumentando de 22.7% a 23.5% como porcentaje de las ingresos del segmento de

supermercados. Los gastos administrativos y de ventas crecieron principalmente por el aumento en el sueldo mínimo, gastos operacionales de nuevas tiendas, remodelación de tiendas, y mayores gastos por alquileres debido a renovación de contratos.

- Los gastos de administración y ventas acumulados, del segmento Farmacias, en el 2016 fueron S/ 655 millones, 13.9% superior al año previo. Como porcentaje de los ingresos del segmento de farmacias, los gastos de administración y ventas en el 2016 fueron 24.9%, a comparación de 24.6% en el 2015. Los gastos administrativos y de ventas crecieron por mayores gastos operacionales de nuevas tiendas y mayores gastos por alquiler, compensados por mayores eficiencias en tiendas y dilución de costos fijos.

Los gastos de administración y ventas de *InRetail Shopping Malls* en el 2016 fueron S/ 33 millones, 1.2% por debajo del año previo. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y de ventas acumulados fueron 7.1%, en línea con el año previo.

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

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.

#### ***Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto***

En el 2016, los otros ingresos (gastos) operativos, neto, ascendieron a S/ 29 millones de ingresos, comparado a un ingreso de S/ 40 millones registrado en el año previo.

Los otros ingresos (gastos) operativos de *InRetail Consumer*, neto en 2016 ascendieron a S/ 23 millones de ingresos, comparado con un ingreso de S/ 11 millones en el año previo.

Con el objetivo de alinear iniciativas comerciales para incrementar las ventas en los supermercados utilizando la Tarjeta Oh!, Supermercados Peruanos y Financiera Oh! firmaron un consorcio en 2015. A través de este, Supermercados Peruanos contribuye con marketing y campañas comerciales para la utilización de la Tarjeta Oh! y a cambio, recibe un porcentaje de los ingresos del consorcio. Este ingreso es registrado en otros ingresos operativos en nuestros estados financieros consolidados a partir del 2015.

- Los otros ingresos (gastos) operativos, neto del segmento de Supermercados en el 2016 ascendieron a S/ 25 millones de ingresos, incluyendo S/ 21 millones por el resultado del consorcio, comparado con un ingreso de S/ 10 millones en el año previo, incluyendo S/ 14 millones por el resultado del consorcio.
- Los otros ingresos (gastos) operativos, neto del segmento de Farmacias en el 2016 ascendieron a S/ 1 millón de gastos, comparado con un ingreso de S/ 1 millón en el 2015. Durante el 2016, el segmento de Farmacias recibió una notificación de parte del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), mediante el cual se le sancionó por supuestas infracciones cometidas en años anteriores. En noviembre de 2016, Eckerd Perú S.A. decidió no apelar y pago íntegramente dicha sanción.

Los otros ingresos operativos de *InRetail Shopping Malls* son básicamente debido a incrementos en el valor razonable de inversiones en propiedades, determinado de acuerdo con las reglas contables de IFRS. En el 2016, los otros ingresos operativos por cambios en el valor de las inversiones en propiedades a valor de mercado fueron S/ 11 millones, comparado con S/ 38 millones en el 2015, principalmente explicado por menos malls abiertos en el presente año.

#### **Utilidad Operativa**

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de InRetail Perú acumulada a diciembre del 2016 y 2015.

<b>InRetail Peru Corp Utilidad Operativa</b>	<b>Doce meses terminados el 31 de diciembre</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Var. %</b>
<b>En Millones (S/)</b>			
<b>InRetail Consumer:</b>	<b>357</b>	<b>315</b>	<b>13.1%</b>
Supermercados	158	150	5.3%
Farmacias	202	167	21.0%
<b>InRetail Shopping Malls:</b>	<b>294</b>	<b>301</b>	<b>-2.5%</b>
<b>Total utilidad operativa</b>	<b>634</b>	<b>597</b>	<b>6.2%</b>

La utilidad operativa de InRetail Perú en el 2016 ascendió a S/ 634 millones, 6.2% por encima del año previo. El margen operativo de InRetail Perú en el 2016 fue 8.7%, comparado a 8.8% en el 2015.

La utilidad operativa de *InRetail Consumer* en el 2016 ascendió a S/ 357 millones, 13.1% superior al año previo. El margen operativo de InRetail Consumer en el 2016 fue 5.2%, comparado con 4.9% en el 2015.

- La utilidad operativa del segmento de Supermercados y el margen operativo en el 2016 fueron S/ 158 millones y 3.7% respectivamente, comparados a S/ 150 millones y 3.7% en el año previo.
- La utilidad del segmento de Farmacias y el margen operativo en el 2016 fueron S/ 202 millones y 7.7% respectivamente, comparado a S/ 167 millones y 7.1% en el 2015.

La utilidad operativa y el margen operativo de *InRetail Shopping Malls* en el 2016 fueron S/ 294 millones y 64.1% respectivamente, comparados a S/ 301 millones y 69.3% en el 2015, explicado por menor ganancia por valorización de mercado.

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.

#### ***Ingresos (Gastos) Financieros, Neto***

Los ingresos (gastos) financieros, neto, de InRetail Perú en el 2016 resultaron en un gasto de S/ 206 millones, comparado con un gasto de S/ 385 millones en el 2015.

Los gastos financieros en el 2016 fueron de S/ 228 millones, 1.2% por encima del año previo.

Debido a la apreciación del Sol con respecto al Dólar en nuestros pasivos financieros en Dólares, InRetail Perú registra una utilidad por diferencia en cambio neta de S/ 11 millones en el 2016, comparado con una pérdida por diferencia en cambio neta de S/ 169 millones en el 2015.

En el 2016, *InRetail Consumer* registró un gasto financiero neto de S/ 97 millones, incluyendo una ganancia por tipo de cambio de S/ 8 millones por la apreciación del Sol. En el 2015, el gasto financiero neto fue de S/ 200 millones, incluyendo las primas pagadas para la recompra de US\$ 125 millones de nuestros bonos, y la pérdida por tipo de cambio de S/ 88 millones.

En el 2016, *InRetail Shopping Malls* registró un gasto financiero neto de S/ 110 millones, incluyendo una ganancia por tipo de cambio de S/ 4 millones. En el 2015, el gasto financiero neto fue de S/ 184 millones, incluyendo la pérdida por tipo de cambio de S/ 81 millones y un gasto no recurrente de S/ 6 millones para la recompra parcial de US\$ 51 millones de nuestros bonos denominados en dólares en el mercado abierto.



### **Impuesto a la Renta**

InRetail 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 los valores de sus inversiones en propiedades.

En el 2016, el impuesto a la renta registrado fue de S/ 160 millones, un incremento de de S/ 92 millones o 135%, comparado con el año previo. Este incremento se debe principalmente a una reversión por S/ 24 millones en el 2015 de impuestos diferidos por cambios contables en InRetail Shopping Malls.

### **Utilidad Neta**

La Utilidad Neta de InRetail Perú en el 2016 ascendió a S/ 268 millones comparada a una ganancia neta de S/ 144 millones en el 2015, lo que representó un incremento de 85.5%. El margen neto del 2016 fue 3.7%, comparado con 2.1% en el 2015.

### **EBITDA Ajustado**

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de InRetail Perú acumulado a diciembre del 2016 y 2015.

<b>InRetail Peru Corp</b> <b>EBITDA Ajustado</b>	<b>Doce meses terminados el 31</b> <b>de diciembre</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Var.</b> <b>%</b>
<b>En Millones (S/)</b>			
<b>InRetail Consumer</b>	<b>515</b>	<b>459</b>	<b>12.1%</b>
Supermercados	277	259	7.1%
Farmacias	241	202	19.2%
<b>InRetail Shopping Malls</b>	<b>286</b>	<b>272</b>	<b>5.3%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>793</b>	<b>724</b>	<b>9.5%</b>

El EBITDA ajustado de InRetail Perú en el 2016 ascendió a S/ 793 millones, 9.5% superior al año previo. El margen EBITDA ajustado en el 2016 mejoró de 10.7% en el 2015, a 10.9% en el 2016.

En el 2016, el EBITDA ajustado de InRetail *Consumer* ascendió a S/ 515 millones, 12.1% superior al año previo. El margen EBITDA ajustado en el 2016 fue 7.5%, comparado con 7.2% en el 2015.

- En el 2016, el EBITDA ajustado del segmento de Supermercados ascendió a S/ 277 millones, 7.1% superior al año previo. El margen EBITDA ajustado en el 2016 fue 6.5% comparado con 6.3% en el 2015.
- El EBITDA ajustado del segmento de Farmacias en el 2016 ascendió a S/ 241 millones, 19.2% superior al año previo. El margen EBITDA ajustado del segmento de Farmacias en el 2016 aumentó de 8.7% en el 2015 a 9.2% en el 2016.

En el 2016, el EBITDA ajustado de *InRetail Shopping Malls* fue S/ 286 millones, 5.3% superior en comparación al 2015. El margen EBITDA ajustado en el 2016 fue 62.5%, en línea con el año previo. En el 2016, el EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue de 82.1% comparado a 82.8% en el 2015.

### Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

<b>InRetail Perú</b> <b>Estado de Situación Financiera Consolidado</b>	<b>Al 31 de diciembre,</b> <b>2016</b>	<b>Al 31 de diciembre,</b> <b>2015</b>
En Millones (S/)		
<b>Activo:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	244	235
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	159	35
Existencias	979	891
Inversiones financieras disponible para la venta	30	55
Otros activos corrientes	271	297
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	2,548	2,435
Propiedades de inversión	2,688	2,466
Activos intangibles, neto	1,194	1,186
Otros activos no corrientes	197	231
<b>Total activos</b>	<b>8,309</b>	<b>7,831</b>
<b>Pasivo:</b>		
Obligaciones financieras de corto plazo	189	179
Otros pasivos de corto plazo	1,909	1,701
Obligaciones financieras de largo plazo	2,470	2,491
Otros pasivos de largo plazo	367	309
<b>Total pasivo</b>	<b>4,935</b>	<b>4,680</b>
Participación minoritaria	0	7
<b>Patrimonio neto atribuible a accionistas</b>	<b>3,374</b>	<b>3,151</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>8,309</b>	<b>7,831</b>

En el 2016, el activo total de InRetail Perú Corp. ascendió a S/ 8,309 millones, 6.1% superior al 2015, debido principalmente al incremento en Propiedades de Inversión por S/ 222 millones y al incremento en Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto, por S/ 113 millones.

El patrimonio neto de la compañía fue S/ 3,374 millones en el 2016, mayor en S/ 223 millones respecto al 2015.

## SECCION IV

### ANEXO I

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

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

Información relativa a las cotizaciones mensuales<sup>2</sup>:

	<b>Apertura</b>	<b>Cierre</b>	<b>Máxima</b>	<b>Mínima</b>
Enero	18.15	16.40	18.15	16.20
Febrero	16.40	15.80	16.45	15.73
Marzo	16.00	15.10	16.01	14.50
Abril	15.20	14.90	15.30	14.50
Mayo	14.90	14.75	15.10	14.35
Junio	14.55	14.50	15.00	14.50
Julio	14.50	14.39	15.00	14.36
Agosto	14.25	11.90	14.25	11.60
Septiembre	11.90	11.95	12.10	11.75
Octubre	11.94	12.20	12.20	11.55
Noviembre	12.20	13.57	13.57	12.20
Diciembre	13.57	14.00	14.05	13.57

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

<sup>2</sup> Máximos y mínimos considerando cierre de cada día del mes.