



*Documento de Información Anual
2012*

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ANUAL
2012**

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 2012.

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, 26 de Marzo de 2013

SECCIÓN II

NEGOCIO

2.1 Datos Generales

2.1.1. Denominación

InRetail Perú Corp.

2.1.2. Domicilio, Número de Teléfono y Fax

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 de sus oficinas en el Perú es + (511) 618-8000 Anexo 5424 y el número de Fax es: +(511) 476-0105.

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:

Empresa	Objeto Social
Intercorp Perú Ltd.	Sociedad de inversiones. Matriz última del grupo económico.
URBI Propiedades S.A.	Sociedad de administración e inversiones inmobiliarias.
Alameda Colonial S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Club de Socios S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Domus Hogares del Norte S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
IFH Perú Trading Company Limited Hong Kong	Sociedad de inversiones.
IFH Perú Trading (Shangai) Company Limited	Sociedad de inversiones.
Inteligo Group Corp.	Sociedad de inversiones.
Inteligo Bank Ltd.	Banco autorizado a operar por la mancomunidad de Bahamas.
Inteligo Real Estate Corp.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Inteligo Sociedad Agente de Bolsa S.A.	Sociedad agente de bolsa.
Intercorp Financial Services Inc.	Sociedad de inversiones. Empresa matriz de inversiones financieras.
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.
Centro Comercial Estación Central S.A.	Sociedad Administradora de Centros Comerciales.
Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank	Banco múltiple.
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.
Inversiones Huancavelica S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
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.
Interbank – Representações y Participações Brasil Ltda.	Oficina de Representación de Interbank en Brasil.

Compañía de Servicios Conexos Expressnet S.A.C.	Sociedad operativa del negocio de operaciones a través de tarjetas de crédito.
Inversiones Río Nuevo S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
NG Education Holdings Corp.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
Colegios Peruanos S.A.C.	Sociedad prestadora de servicios educativos.
NG Education S.A.C.	Sociedad de inversión en el negocio educativo.
Universidad Tecnológica del Perú S.A.C.	Sociedad operativa del negocio educativo.
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.
Centro Cívico S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Ronepeto S.A.	Sociedad de inversiones.
San Miguel Global Opportunities S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Intercorp Management S.A.C.	Sociedad prestadora de servicios gerenciales.
Intercorp Retail Inc.	Sociedad de inversiones. Empresa matriz en las inversiones de comercio minorista.
Lince Global Opportunities Corp.	Sociedad de inversiones.
Inmobiliaria Milenia S.A.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Supermercados Peruanos Hold Corp.	Sociedad de inversiones.
InRetail Real Estate Corp.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Real Plaza S.R.L.	Sociedad operativa del negocio de centros comerciales.
Patrimonio en Fideicomiso D.S. No. 093-2002-EF-Interproperties Holding	Patrimonio fideicometido que invierte en negocio inmobiliario.
InRetail Properties Management S.R.L.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Coeptum Holding S.A.C.	Sociedad de inversión en el negocio farmacéutico.
Zermatt Pharmaceuticals S.A.C.	Sociedad de inversión en el negocio farmacéutico.
Pharmacies Europeennes Holding, S.A.C.	Sociedad de inversión en el negocio farmacéutico.
Chammar Trading S.A.C..	Sociedad de inversión en el negocio farmacéutico.
Eckerd Perú S.A.	Sociedad operativa del negocio farmacéutico.
Boticas del Oriente S.A.C.	Sociedad operativa del negocio farmacéutico.
Eckerd Amazonía S.A.C.	Sociedad operativa del negocio farmacéutico.
Supermercados Peruanos S.A.	Sociedad operativa de hipermercados, supermercados y otros formatos de venta minorista.
Plaza Veá Sur S.A.C.	Sociedad operativa del negocio de supermercados.
Peruana de Tiquetes S.A.C.	Sociedad operativa del negocio de venta de entradas para eventos diversos.
IFH Retail Corp.	Sociedad de inversiones en el comercio minorista.
Tiendas Peruanas S.A.	Negocio de representaciones, comisiones y operativa en el negocio de distribución de bienes muebles en general.
Financiera Uno S.A.	Sociedad de intermediación financiera.
HPSA Corp.	Sociedad de inversión en el negocio de artículos para el hogar.
Homecenters Peruanos S.A.	Sociedad cuyo objeto es el negocio de artículos para el hogar.
Los Conquistadores Reales S.A.C.	Sociedad de servicios de administración.
Intercorp Investments Perú Inc.	Sociedad de inversiones. Empresa matriz de inversiones no financieras (i.e. inmobiliarias).
Horizonte Global Opportunities Corp.	Sociedad de inversión inmobiliaria.
Horizonte Global Opportunities Perú S.A.C.	Sociedad de inversión inmobiliaria.

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

Al 31 de diciembre de 2012 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 2012 los accionistas son los siguientes

Accionista	País	Porcentaje
InterCorp Retail Inc.	Panamá	58.04%
Inteligo Bank Ltd.	Bahamas	8.03%
NG Pharma Corp.	Panamá	6.30%
Otros	N/A	27.63
Total		100%

2.1.7. Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2012

Acciones con Derecho a Voto

Porcentaje de participación	Tenencia	Número de accionistas
22.04%	Menor a 1%	N° Indefinido
5.59%	Entre 1% - 5%	2
14.33%	Entre 5% - 10%	2
58.04	Mayor al 10%	1
100%	Total	N° Indefinido

Asimismo es importante dejar constancia que al 31 de diciembre de 2012 el 71.75% 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 Comission”-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.

Compañías Subsidiarias de InRetail Perú Corp.

Supermercados Peruanos S.A.

Empresa minorista con operaciones en el Perú. Al 31 de diciembre de 2012, cuenta con 49 hipermercados, los cuales operan bajo la razón comercial "Plaza Veá", 26 supermercados, los cuales operan bajo las razones comerciales de "Vivanda" y "Plaza Veá Super" y 11 tiendas de descuento, las cuales operan bajo la razón comercial "Mass" y "Economax".

Al 31 de diciembre de 2012 Supermercados Peruanos S.A. posee el 100 por ciento del capital social de (i) Peruana de Tiquetes S.A.C. y (ii) Plaza Veá Sur S.A.C., estas subsidiarias representan el 0.14 por ciento del total de activos de Supermercados Peruanos S.A.

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 2012 opera 580 tiendas en todo el país (432 tiendas al 31 de diciembre de 2011). Eckerd Perú S.A. posee 100 por ciento de: (i) Eckerd Amazonía S.A.C. y (ii) Boticas del Oriente S.A.C. El 1 de Agosto de 2012, Eckerd Perú S.A. absorbió Inmobiliaria Espíritu Santo S.A.C., entidad dedicada exclusivamente al arrendamiento de sus 8 propiedades a Eckerd Perú S.A.

InRetail Real Estate Corp.

Empresa Holding constituida en Panamá el 26 de abril 2012 como parte del proceso de reorganización descrito anteriormente. InRetail Real Estate Corp. es propietaria de las siguientes subsidiarias:

i) Real Plaza S.R.L.

Empresa dedicada a la gestión y administración de 14 centros comerciales, al 31 de diciembre de 2012 y 12 al 31 de diciembre de 2011, denominados "Centro Comercial Real Plaza", ubicados en Perú (Chiclayo, Piura, Chimbote, Trujillo, Huancayo, Arequipa, Juliaca, Huanuco y Lima). InRetail Real Estate posee 100 por ciento de su capital social.

- ii) InRetail Properties Mangement S.R.L. (antes Interproperties Perú S.A.)

Entidad que proporciona el personal que administra y opera Interproperties Holding, InRetail Real Estate Corp. posee el 100 por ciento del capital social de InRetail Properties Management S.R.L.

- iii) 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. InRetail Real Estate Corp. es propietaria del 100 por ciento de participación en los activos netos de Interproperties Holding.

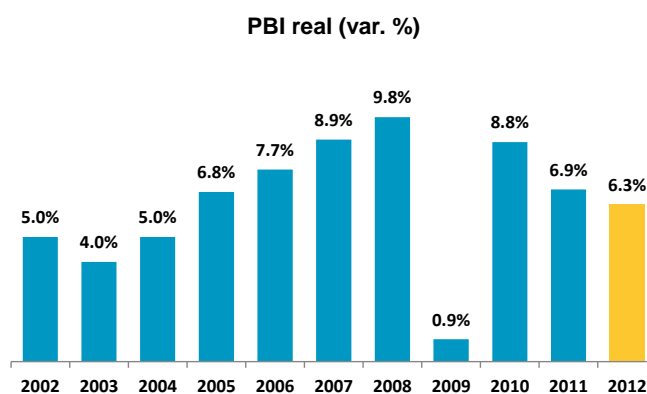
2.2.3.2. Descripción del Entorno Macroeconómico y del Sector

Entorno Macroeconómico

Luego de una década de crecimiento sin precedentes, la economía peruana mantuvo en el 2012 su dinamismo, a pesar de la incertidumbre mundial, gracias a sus sólidos fundamentos económicos y a acertadas políticas por parte del Gobierno.

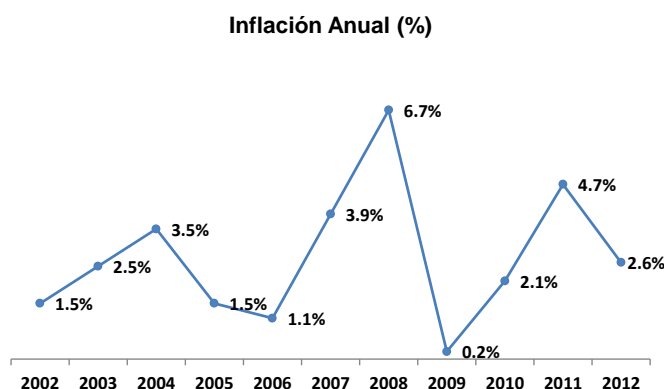
Así, el PBI en el año 2012 se incrementó 6.3% en comparación con el 2011, impulsado por la demanda interna que creció 7.4%, a partir del buen desempeño del consumo privado, el consumo público y la inversión. Los sectores con mayor crecimiento fueron Construcción y Comercio que aumentaron en 15.2% y 6.7% respectivamente.

Al cierre del 2012 el Perú ha acumulado 14 años de crecimiento consecutivo. En el período 2002–12, la economía peruana casi se ha duplicado en tamaño, el PIB real creció a una tasa anual media de 6.3% (el promedio más alto de crecimiento en un período de 10 años en la historia del Perú).



Por otro lado, el Perú cerró el 2012 con una inflación de 2,6%, dentro del rango meta fijado por el Banco Central.

Esta variación es inferior a la registrada en el 2011, año en el que la inflación alcanzó 4,7%, la variación más alta en tres años.



La moneda peruana mantuvo su solidez, mostrando una apreciación de 5.4% en el 2011 frente al Dólar de los Estados Unidos de América.

El Sector Retail en el Perú

El sector retail en el Perú tiene un gran potencial de desarrollo debido a las características demográficas del país, las buenas perspectivas macroeconómicas y su baja penetración.

El sector ya ha venido mostrando tasas de crecimiento importantes en los últimos años, impulsado por el aumento del poder adquisitivo de la población, y por un mayor nivel de penetración como resultado de las estrategias de expansión de las empresas. La compañía consultora AT Kearney ubica al Perú en el puesto 10 (de 30 países) del Índice de Desarrollo de Retail Global 2012.

Otro aspecto importante del desarrollo del sector retail en el Perú es el alto potencial que ofrecen las provincias. A pesar de que hay una concentración relativamente alta de población en Lima (más de 8 millones de habitantes), existen cuatro ciudades con alrededor o más de 500.000 habitantes (Arequipa, Trujillo, Chiclayo y Piura) y más de 20 ciudades con más de 100.000 habitantes.

En total, las provincias representan 70% de la población del país, existe baja penetración, y el poder adquisitivo de la población en estos lugares está teniendo un aumento sostenido en los últimos años, lo cual brinda grandes posibilidades de desarrollo para el sector.

Otro factor que influye favorablemente al crecimiento del sector es la modificación de los hábitos de compra, los que generan la aceptación de los nuevos formatos de ventas. Particularmente en provincias, el mayor poder adquisitivo antes mencionado y el crecimiento económico en general se ve acompañado de preferencias distintas y apertura hacia la adopción de nuevos conceptos de venta. Es decir, familias que tradicionalmente realizaban sus compras en mercados optan por comprar en supermercados, y lo mismo ocurre con artefactos electrónicos y productos propios al sector.

2.2.3.3. **Estrategia de Negocios.**

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

- El segmento de supermercados opera supermercados e hipermercados a nivel nacional.
- El segmento de farmacias corresponde a un proveedor nacional de medicamentos y cosméticos a través de la cadena de farmacias “Inkafarma”.
- El segmento de centros comerciales alquila locales en los centros comerciales de propiedad de InRetail.

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

Segmento de Supermercados

InRetail opera la segunda mayor cadena de supermercados en Perú, a través de sus marcas Plaza Vea, Plaza Vea Súper, Vivanda, Mass y Economax, con una participación de mercado estimada de aproximadamente el 32% de las ventas a Setiembre del 2012 a nivel nacional, de acuerdo a Equilibrium.

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.

InRetail 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. Además, el tamaño compacto de sus tiendas les brinda la 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 opera la cadena de farmacias más grande del Perú, con una participación de mercado del 52% de las ventas de farmacias modernas a nivel nacional en el 2012, de acuerdo a IMS Health.

Posee una amplia presencia en el Perú; sus farmacias están presentes actualmente en 22 de las 24 regiones del Perú. Dada su escalabilidad 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.

Segmento de Centros Comerciales

InRetail opera la cadena de Centros Comerciales Real Plaza, la más grande del Perú con una participación de mercado aproximada del 22%, basado en área bruta arrendable en el 2012, de acuerdo a ACCEP.

InRetail 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 y una experiencia de compra personalizada acorde a las necesidades de cada mercado.

En Lima, posee ubicaciones centrales, como los centros comerciales Real Plaza Primavera y Centro Cívico, que atienden principalmente a los niveles socioeconómicos A, B y C. Además opera centros comerciales ubicados en la periferia de la ciudad que atienden principalmente la clase media emergente, que está cambiando sus hábitos de consumo hacia el sector de retail moderno.

Además, ha desarrollado centros comerciales ubicados en sitios estratégicos fuera de Lima, con gran potencial de crecimiento y poca presencia de retail moderno.

2.2.3.4. **Desempeño Operativo por Segmentos**

Segmento de Supermercados

Durante el año 2012 se inauguraron 11 nuevos supermercados, con un total de 20,707 metros cuadrados de área de venta, lo que significa un incremento de 10.1%. Al cierre del año la empresa cuenta con 86 tiendas: 49 hipermercados, 26 supermercados y 11 tiendas de descuento.

Como resultado de esto, y del crecimiento de las ventas de tiendas existentes, los ingresos totales del segmento alcanzaron los S/. 3,060 millones, 8.5% por encima de los ingresos del año 2011.

El EBITDA ajustado del segmento fue S/. 198 millones, 12.4% por encima de lo registrado en el 2011, con un margen EBITDA ajustado de 6.5% comparado con 6.3% en el 2011.

Segmento de Farmacias

La cadena de farmacias terminó el 2012 con un total de 580 farmacias a nivel nacional, 150 de las cuales fueron implementadas durante el último año.

Los ingresos del segmento fueron S/. 1,600 millones, 20% por encima de lo registrado en el año 2011. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los S/. 136 millones, con un margen EBITDA ajustado de 8.5% comparado con 6.9% registrado en el 2011.

Segmento de Centros Comerciales

Gracias a la conclusión y apertura del centro comercial Real Plaza Huánuco, y la expansión de otros 6 centros comerciales, el segmento de centros comerciales terminó el 2012 con 266,949 metros cuadrados de área arrendable bruta, 26.3% de lo disponible al cierre del 2011 (309,912 metros cuadrados de área arrendable bruta total, considerando propiedades de empresas relacionadas administradas por la empresa).

Con esto, los ingresos del segmento fueron S/. 160 millones, 39.8% superiores al 2011. El EBITDA ajustado fue S/. 82 millones, 49.3% superior al 2011, con un margen EBITDA ajustado de 51.6%, comparado a 48.3% en el 2011.

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, en los locales de farmacias y en los centros comerciales.

Al cierre del 2012 estos activos se reflejan de la siguiente forma en el Estado de Situación Financiera:

En Millones	(nuevos soles)	
Efectivo y equivalente de efectivo	542	353
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	555	20
Existencias	602	615
Otros activos corrientes	320	202
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	1,764	1,515
Propiedades de inversión	1,104	761
Activos intangibles, neto	1,137	1,117
Otros activos no corrientes	27	14
Total Activos	6,050	4,596

2.2.3.6. Número de personal empleado

InRetail no cuenta, al 31 de diciembre de 2012, 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:

- En noviembre de 2011, InRetail Peru Corp. obtuvo un préstamo de InterCorp Retail Trust, una entidad no relacionada. Asimismo, como parte de la misma operación y en la misma fecha, Supermercados Peruanos S.A. obtuvo un préstamo del Bank of America. El importe consolidado de estos préstamos ascendió a S/.728,190,000 (US\$270,000,000) los cuales devengan intereses a una tasa de interés nominal anual de 8.875 por ciento. Estos préstamos fueron registrados en los estados financieros

consolidados al costo amortizado a una tasa de interés efectiva de 10.134 por ciento después de considerar los respectivos cargos iniciales de S/.9,293,000 y un depósito en garantía por un importe de S/.35,997,000 (equivalente a US\$13,312,000), el cual no es reembolsable y será aplicado al principal del préstamo obtenido con el Bank of América a la fecha de vencimiento. InRetail destinó los fondos obtenidos, principalmente, a la cancelación de pagarés y papeles comerciales, al pago por adquisición de terrenos y la construcción de nuevos locales comerciales para sus subsidiarias.

- Deutsche Bank AG, London Branch otorgó un préstamo a Interproperties Holding en noviembre de 2011, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, asciende aproximadamente a S/.456,014,000 y S/.480,718,000, respectivamente. Los fondos provenientes de dicho financiamiento fueron utilizados para la compra de propiedades, inversiones de nuevos proyectos inmobiliarios y pago de deudas, incluyendo los honorarios y gastos relacionados con esta transacción.
- En Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2007, se aprobaron los términos y condiciones generales para la emisión del Primer Programa de Bonos Subordinados Supermercados Peruanos S.A., hasta un máximo de US\$30,000,000 o su equivalente en nuevos soles. El monto máximo del programa es revolvente, es decir, el monto total aprobado de emisiones bajo el programa podrá exceder el monto del programa siempre que el monto total del saldo deudor de las emisiones no exceda el monto del programa.

Durante el año 2007, Supermercados Peruanos S.A. realizó la subasta pública de sus Bonos Subordinados por US\$12,000,000, US\$7,005,000 y S/.21,540,000 correspondientes a la primera, segunda y tercera emisión respectivamente. El capital de dichas emisiones será amortizado al vencimiento (2014). Dichas emisiones están garantizadas con el patrimonio de Supermercados Peruanos S.A. y no cuentan con otras garantías específicas.

- Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía y sus Subsidiarias mantienen en circulación bonos corporativos por S/.204,170,000 y S/.65,984,000, respectivamente, los cuales devengan intereses a tasas anuales que fluctúan entre 6.70 y 8,00 por ciento, y cuyos vencimientos son entre los años 2015 y 2019.

En Mayo 2012, InRetail Real Estate emitió bonos corporativos a través de una oferta privada por US\$58,000,000 (equivalentes aproximadamente a S/.154,918,000). Los fondos provenientes de dicha emisión se utilizaron para la compra de propiedades, generan una tasa de interés nominal anual de 8.00 por ciento y su fecha de vencimiento es en junio del 2015.

2.2.3.6 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:

InkaFarma (Eckerd Perú S.A.)

- InkaFarma es parte de dos diferentes procedimientos ante las autoridades tributarias peruanas, en donde la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (Sunat) alega una omisión en el pago del Impuesto General a las Ventas (IGV) correspondiente a diversos meses de los años 2004 y 2005. 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 de IGV; no obstante lo anterior, SUNAT alega que InkaFarma debió pagar dichos impuestos porque las actividades “administrativas”, condición requerida por ley para encontrarse dentro de dicha excepción, no fueron llevadas a cabo dentro de la Amazonía. En conjunto estos procedimientos alegan que InkaFarma ha omitido el pago de aproximadamente S/. 18.7 millones.
- InkaFarma, junto con otras seis cadenas de farmacias, es uno de los demandados en un procedimiento iniciado en Diciembre de 2010 por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) por una supuesta concertación de precios de 75 productos (OTC y medicamentos con receta) entre el 2008 y 2009. Esta denuncia se inició antes de que adquiriésemos InkaFarma el 20 de Enero de 2011. INDECOPI inició este procedimiento en base a la revisión de correos electrónicos. Dado que la denuncia no revelaba el contenido de los correos electrónicos que daban el sustento a esta última, InkaFarma y otros dos de los denunciados presentaron un recurso de apelación contra la denuncia en los tribunales administrativos de INDECOPI alegando una falta de debido proceso. El recurso de apelación fue declarado fundado y recientemente INDECOPI emitió una nueva denuncia en la que reveló el contenido de dichos correos electrónicos. Luego de evaluar la denuncia y los correos electrónicos presentados por INDECOPI, a efectos de determinar la verosimilitud de los hechos alegados, ya contestamos la denuncia y estamos a la espera de que nos corran traslado de las demás contestaciones.

Dado a la ausencia de precedentes significativos en casos similares y tomando en consideración que esta denuncia se encuentra en su etapa inicial, no nos encontramos en una posición para estimar de manera adecuada si es que vamos a ser sancionados o no, así como el monto de cualquier multa que nos pueda ser impuesta en el caso que seamos sancionados.

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
- **AUGUSTO REY VALLARINO**
Gerente Financiero
- **GIANINA GOTUZZO OLIVA**
Gerente Legal
- **GONZALO ROSELL RAMÍREZ-GASTÓN**
Gerente Corporativo de Finanzas y Relación con Inversionistas
- **JORGE GILBERTO ARÉVALO FLORES**
Contador General

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 2012 estuvo conformado por los señores Carlos Rodríguez Pastor Persivale, Ramón Barúa Alzamora, Julio Luque Badenes, Pablo Turner Gonzalez y Luis Carranza Ugarte. Los principales funcionarios de la sociedad son el señor Juan Carlos Vallejo Blanco, Gerente General, Augusto Rey Vallarino, Gerente Financiero, Gianina Gotuzzo Oliva, Gerente Legal, Gonzalo Rosell Ramírez Gastón, Gerente de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas, 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 Badenes	Luque	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. y (v) Colegios Peruanos S.A.
Pablo González	Turner	Director	No	No	Director de (i) Intercorp Retail Inc., (ii) Supermercados Peruanos S.A., (iii) Financiera Uno S.A., (iv) Tiendas Peruanas S.A. y (iv) Homecenters Peruanos S.A.
Luis Ugarte	Carranza	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 2012 comparado con el acumulado a Diciembre 2011

InRetail Peru Corp

Estado de Resultados Consolidados

(expresado en Millones)	Acumulado al 31 de Diciembre,		
	2012	2011	Var.
	(Nuevos Soles)		%
Ingresos:			
Supermercados	3,060	2,820	8.5%
Farmacias	1,600	1,333	20.0%
Centros Comerciales	160	114	39.8%
Transacciones Intercompañía	-36	-26	39.3%
Total Ingresos	4,784	4,242	12.8%
Costo de Ventas:			
Supermercados	-2,254	-2,090	7.9%
Farmacias	-1,139	-964	18.1%
Centros Comerciales	-44	-34	30.2%
Transacciones Intercompañía	-	0	-
Total Costo de Ventas	-3,437	-3,087	11.3%
Utilidad Bruta:			
Supermercados	805	730	10.3%
Farmacias	462	370	24.9%
Centros Comerciales	116	80	43.8%
Transacciones Intercompañía	-36	-25	40.6%
Total Utilidad Bruta	1,347	1,155	16.6%
Gastos de Administración y Ventas	-1,031	-931	10.8%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	51	40	29.7%
Utilidad Operativa	367	264	39.3%
Ingresos (gastos) financieros, neto	-58	-77	-25.0%
Impuesto a la Renta	-91	-63	44.9%
Utilidad Neta	218	124	76.7%

InRetail Peru Corp

EBITDA Ajustado

(expresado en Millones)	Acumulado al 31 de Diciembre,		
	2012	2011	Var.
	(Nuevos Soles)		%
Supermercados	198	176	12.2%
Farmacias	135	92	47.4%
Centros Comerciales	83	55	51.0%
Total	416	323	28.8%
Gastos de la holding	-4	-10	-58.2%
Transacciones Intercompañía	-	-	-
EBITDA ajustado	412	313	31.7%

Ingresos

Los ingresos de InRetail acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 4,784 millones, 12.8% más altos que el mismo periodo del 2011, debido principalmente a la apertura de nuevas tiendas y el crecimiento de las ventas de tiendas existentes.

Análisis de Ingresos de InRetail por Segmento

- Los ingresos del segmento de supermercados acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 3,060 millones, 8.5% superiores al mismo periodo del 2011. Los principales factores que explican este crecimiento son el incremento de 3.2% en ventas de mismas tiendas, la apertura de 3 tiendas entre Enero y Setiembre del 2012, y la apertura de 8 tiendas en el cuarto trimestre del 2012 (un incremento total de área de ventas de 20,707 metros cuadrados, o 10.1%).
- Los ingresos del segmento de farmacias acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 1,600 millones, 20.0% superiores al mismo periodo del 2011, principalmente debido al incremento de 13.6% en ventas de mismas tiendas, 73 tiendas adicionales entre Enero y Setiembre del 2012, y 77 tiendas adicionales en el cuarto trimestre del 2012 (durante el 2012 se abrieron 157 tiendas, y se cerraron 7 tiendas: 5 en el T2, una en el T3 y una en el T4).
- Los ingresos del segmento de centros comerciales acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 160 millones, 39.8% superiores al mismo periodo del 2011, debido al incremento de los ingresos por rentas de los centros comerciales existentes, 6 expansiones de centros comerciales culminadas y la apertura del centro comercial Real Plaza Huánuco en el último trimestre del 2012 (un total de 55,646 metros cuadrados adicionales de área arrendable bruta, 26.3% de incremento).

Utilidad Bruta

La utilidad bruta de InRetail acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 1,347 millones, 16.6% superior al mismo periodo del 2011.

Definimos el margen bruto como la utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos. Como resultado de lo explicado anteriormente, el margen bruto de InRetail mejoró de 27.2% acumulado a Diciembre del 2011, a 28.2% para el mismo periodo en el 2012.

Análisis de Utilidad Bruta de InRetail por Segmento

- La utilidad bruta del segmento de supermercados acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 805 millones, 10.3% superior al mismo periodo del 2011. El margen bruto de supermercados se incrementó de 25.9% acumulado a Diciembre 2011, a 26.3% en el mismo periodo del 2012.
- La utilidad bruta del segmento de farmacias acumulada a Diciembre 2012 fue S/. 462 millones, 24.9% superior al mismo periodo del 2011. El margen bruto de farmacias mejoró de 27.7% acumulado a Diciembre del 2011, a 28.8% en el mismo periodo del 2012.

- La utilidad bruta del segmento de centros comerciales acumulada a Diciembre 2012 fue S/.116 millones, 43.8% superior al mismo periodo del 2011. El margen bruto de centros comerciales aumentó de 70.4% acumulado a Diciembre del 2011, a 72.4% en el mismo periodo del 2012.

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de InRetail acumulados a Diciembre 2012 y 2011.

InRetail Peru Corp

Gastos de Administración y Ventas

	Acumulado al 31 de Diciembre,		
	2012	2011	Var.
	(Nuevos Soles)		
	%		
(expresado en Millones)			
Supermercados	683	629	8.5%
Farmacias	342	290	18.1%
Centros Comerciales	34	27	26.0%
Gastos de la holding	4	10	-58.2%
Transacciones Intercompañía	-38	-26	46.9%
Ajustes de Consolidación	6	1	659.2%
Total Gastos de Administración y Ventas	1,031	931	10.8%

Los gastos de administración y ventas de InRetail acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 1,031 millones, 10.8% superior al mismo periodo del 2011. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas acumulados a Diciembre del 2012 fueron 21.6%, comparado con 21.9% registrado en el mismo periodo del 2011.

Análisis de Gastos de administración y ventas por segmento

- Los gastos de administración y ventas del segmento de supermercados acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 683 millones, 8.5% superior al mismo periodo del 2011. Como porcentaje de los ingresos del segmento supermercados, los gastos de administración y ventas de supermercados acumulados a Diciembre del 2012 fueron 22.3%, el mismo porcentaje registrado en el mismo periodo del 2011. Los principales factores que afectaron a los gastos de administración y ventas de supermercados fueron el mayor número de tiendas en operación y el incremento del salario mínimo en 25% (12.5% en Septiembre del 2011 y un 11.1% adicional el 30 de Junio del 2012).
- Los gastos de administración y ventas del segmento de farmacias acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 342 millones, 18.1% superior al mismo periodo del 2011, disminuyendo de 21.7% a 21.4% como porcentaje de los ingreso del segmento de farmacias, a pesar de mayores gastos de tienda, logísticos y de almacenaje por las nuevas tiendas aperturadas.

- Los gastos de administración y ventas del segmento de centros comerciales acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 34 millones, 26.0% superior al mismo periodo del 2011.

Este incremento en los gastos de administración y ventas del segmento de centros comerciales se explica principalmente por gastos relacionados con la apertura y operación del centro comercial Real Plaza Huánuco y 6 expansiones de centros comerciales. Adicionalmente, como consecuencia de la restructuración corporativa finalizada en Agosto del 2012, incurrimos en gastos extraordinarios de impuestos, e incluimos los gastos del equipo de *real estate* que previamente estaba distribuido en varias empresas relacionadas.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

Los otros ingresos (gastos) operativos, neto de InRetail acumulados a Diciembre del 2012 ascendieron a S/. 51 millones de ingreso, en comparación con S/. 40 millones de ingreso en el mismo periodo del 2011.

Los otros ingresos operativos son generados principalmente por nuestro segmento de centros comerciales debido a incrementos en el valor razonable de inversiones en propiedades, determinado de acuerdo con las reglas contables de IFRS. Los otros ingresos operativos por cambios en el valor de las inversiones en propiedades a valor de mercado acumulados a Diciembre 2012 fueron S/. 54 millones comparados con S/. 51 millones en el mismo periodo del 2011.

Adicionalmente, hubo una reducción de S/. 9 millones en otros gastos operativos en el segmento de supermercados por la ausencia de gastos excepcionales registrados en el 2011.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de InRetail acumulada a Diciembre 2012 y 2011

InRetail Peru Corp Utilidad Operativa

	Acumulado al 31 de Diciembre,		
	2012	2011	Var.
	(Nuevos Soles)		%
(expresado en Millones)			
Supermercados	122	91	33.5%
Farmacias	119	77	55.5%
Centros Comerciales	160	116	37.9%
Gastos de la holding	-4	-10	-58.2%
Transacciones Intercompañía	-1	-1	51.8%
Ajustes de Consolidación	-29	-10	201.4%
Total Utilidad Operativa	367	264	39.3%

La utilidad operativa de InRetail acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 367 millones, 39.3% superior al mismo periodo del 2011. El margen operativo (utilidad operativa expresada como porcentaje de los ingresos) se incrementó de 6.2% acumulado a Diciembre del 2011, a 7.7% en el mismo periodo del 2012.

Análisis de Utilidad Operativa por Segmento

- La utilidad operativa del segmento de supermercados acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 122 millones, 33.5% superior al mismo periodo del 2011, mejorando su margen operativo de 3.2% a 4.0%, principalmente por el incremento en ingresos y utilidad bruta, y un mayor margen bruto.
- La utilidad operativa del segmento de farmacias acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 119 millones, 55.5% superior al mismo periodo del 2011, mejorando su margen operativo de 5.8% a 7.5% principalmente por el incremento en ingresos y utilidad bruta, y un mayor margen bruto.
- La utilidad operativa del segmento de centros comerciales acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 160 millones, 37.9% superior al mismo periodo del 2011, debido a los mayores ingresos y utilidad bruta, y un mayor margen bruto, a pesar del incremento de los gastos de administración y ventas.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los ingresos financieros de InRetail acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 98 millones, 296.7% superior al mismo periodo del 2011, como resultado de ingresos por intereses generados por inversiones de corto plazo y ganancias por diferencias en cambio. Debido al efecto de la apreciación del Nuevo Sol en relación al dólar americano en nuestras obligaciones financieras denominadas en dólares americanos, registramos una ganancia neta de tipo de cambio acumulada a Diciembre del 2012 de S/. 77 millones.

Los gastos financieros de InRetail acumulados a Diciembre del 2012 fueron S/. 156 millones, 53.0% superior al mismo periodo del 2011. El principal factor que impactó los gastos financieros fue el incremento en nuestro endeudamiento utilizado principalmente para financiar la apertura de tiendas y nuevos centros comerciales, y al refinanciamiento de deuda de corto plazo por deuda de mayor duración a una mayor tasa de interés.

Impuesto a la Renta

InRetail paga impuesto a la renta por la utilidad de las ventas e ingreso por rentas de nuestros segmentos y adicionalmente pagamos impuesto a las ganancias de capital por las ganancias y pérdidas realizadas en los valores de nuestras inversiones en propiedades.

El impuesto a la renta de InRetail acumulado a Diciembre del 2012 fue S/. 91 millones, 44.9% superior al mismo periodo del 2011.

Utilidad Neta

La utilidad neta de InRetail acumulada a Diciembre del 2012 fue S/. 218 millones, 76.7% superior al mismo periodo del 2011. El margen neto (utilidad neta como porcentaje de los ingresos) mejoró de 2.9% acumulado a Diciembre del 2011, a 4.6% en el mismo periodo del 2012.

EBITDA Ajustado

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de InRetail acumulado a Diciembre 2012 y 2011.

InRetail Peru Corp	Acumulado al 31 de Diciembre,		
	2012	2011	Var.
EBITDA Ajustado	(Nuevos Soles)		
(expresado en Millones)			%
Supermercados	198	176	12.2%
Farmacias	135	92	47.4%
Centros Comerciales	83	55	51.0%
Total	416	323	28.8%
Gastos de la holding	-4	-10	-58.2%
Transacciones Intercompañía	-	-	-
EBITDA ajustado	412	313	31.7%

El EBITDA ajustado de InRetail acumulado a Diciembre del 2012 fue S/. 412 millones, 31.7% superior al mismo periodo del 2011. El margen EBITDA ajustado (EBITDA ajustado como porcentaje de los ingresos) se incrementó de 7.4% acumulado a Diciembre del 2011, a 8.6% en el mismo periodo del 2012.

Análisis del EBITDA ajustado por segmento

- El EBITDA ajustado del segmento de supermercados acumulado a Diciembre del 2012, fue S/. 198 millones, 12.2% superior al mismo periodo del 2011. El margen EBITDA ajustado (EBITDA ajustado como porcentaje de los ingresos) mejoró de 6.3% acumulado a Diciembre del 2011, a 6.5% en el mismo periodo del 2012.
- El EBITDA ajustado del segmento de farmacias acumulado a Diciembre del 2012 fue S/.135 millones, 47.4% superior al mismo periodo del 2011. El margen EBITDA ajustado del segmento de farmacias mejoró de 6.9% acumulado a Diciembre del 2011, a 8.4% en el mismo periodo del 2012.
- El EBITDA ajustado del segmento de centros comerciales acumulado a Diciembre del 2012, fue S/. 83 millones, 51.0% superior al mismo periodo del 2011. El margen EBITDA ajustado del segmento de centros comerciales mejoró de 48.3% acumulado a Diciembre 2011, a 52.2% en el mismo periodo del 2012.

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

InRetail Peru Corp

Estado de Situación Financiera Consolidado

al 31 de Diciembre,

En Millones	al 31 de Diciembre,	
	2012	2011
	(nuevos soles)	
Efectivo y equivalente de efectivo	542	353
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	555	20
Existencias	602	615
Otros activos corrientes	320	202
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	1,764	1,515
Propiedades de inversión	1,104	761
Activos intangibles, neto	1,137	1,117
Otros activos no corrientes	27	14
Total Activos	6,050	4,596
Pasivos de corto plazo	84	80
Otros pasivos de corto plazo	1,260	1,119
Pasivos de largo plazo	1,584	1,481
Otros pasivos de largo plazo	222	185
Total Pasivo	3,150	2,864
Participación minoritaria	0	2
Patrimonio neto atribuible a accionistas	2,901	1,730
Total Pasivo y Patrimonio	6,050	4,596

Al 31 de Diciembre del 2012, el activo total de InRetail Perú Corp. ascendió a S/. 6,050 millones, 31.6% superior al 2011, principalmente debido al aumento en la cuenta de Inversiones a valor razonable con cambios en resultados en S/. 535 millones, el incremento en Inversiones Inmobiliarias por S/. 343 millones, equivalente al 45.1%, el aumento en Efectivo y Equivalentes en S/. 189 millones y el incremento en Inmuebles, Mobiliario y Equipo, neto, por S/. 248 millones.

El patrimonio neto de la compañía fue S/. 2,901 millones, mayor en S/. 1,170 millones respecto al 31 de Diciembre del 2011. Este incremento se debió principalmente al aumento de capital como resultado de la colocación de la OPI de 23,000,000 de nuevas acciones comunes emitidas a un precio de US\$20 por acción (menos comisiones) en Octubre del 2012 (considerando la emisión inicial y el ejercicio de la opción de sobre colocación, descritas anteriormente).

SECCION IV
ANEXO I

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

Descripción Del Valor	N° de Series	Monto Registrado	Monto en Circulación
ACCIONES COMUNES	N/A	102,807,319 (*)	102,807,319 (*)

(*) Expresado en número de acciones