



REPORTE DE RESULTADOS 4TO TRIMESTRE 2018

Febrero, 2019

Este reporte de gerencia y análisis debe ser leído en conjunto con los estados financieros del 4T'18 preparados individualmente para las siguientes empresas:

- InRetail Perú Corp.
- InRetail Pharma
- InRetail Shopping Malls

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

ÍNDICE

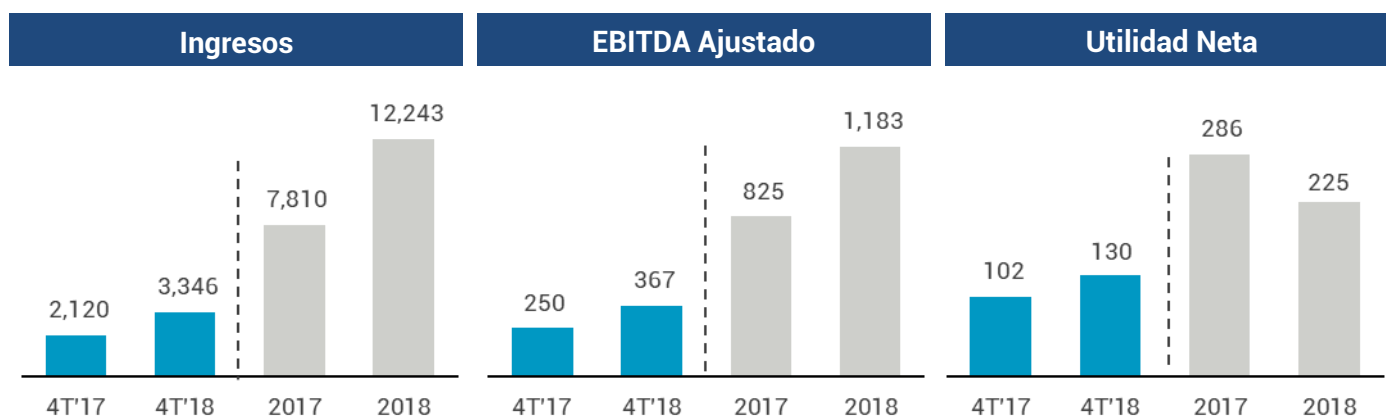
- I. Resultados del Cuarto Trimestre 2018.....3
- II. Estados Financieros Consolidados5
- III. Análisis de Resultados7
- IV. Principales Indicadores19

RESUMEN DEL CUARTO TRIMESTRE 2018



InRetail Perú Consolidado

- Ingresos consolidados de S/3,346 millones, 57.9% superior al 4T'17
- EBITDA Ajustado de S/367 millones, 46.8% superior al 4T'17
- Margen EBITDA Ajustado de 11.0%, comparado con 11.8% en el 4T'17
- Utilidad Neta consolidada de S/130 millones, 27.3% superior al 4T'17
- Margen Neto de 3.9%, comparado con 4.8% en el 4T'17



Food Retail

- Ingresos de S/1,459 millones, 12.2% superior al 4T'17
- Las ventas mismas tiendas crecieron 7.8% en el 4T'18
- EBITDA Ajustado de S/117 millones, 6.7% superior al 4T'17
- Margen EBITDA Ajustado de 8.0%, comparado con 8.4% en el 4T'17
- Apertura de Economax Sullana (+4.5 mil m²), Economax Piura (+4.5 mil m²), Economax Zarate (+4.5 mil m²), Plaza Vea Ilo (+3.7 mil m²), Plaza Vea Tarapoto (+3.7 mil m²) y 38 nuevas tiendas netas Mass (+5.1 mil m²) en el 4T'18.

Pharma

- Ingresos de S/1,770 millones, 151.0% superior al 4T'17
- EBITDA de S/168 millones, 172.0% superior al 4T'17
- Margen EBITDA de 9.5%, comparado con 8.7% en el 4T'17

Farmacias ^{1/}

- Ingresos de S/1,251 millones, 77.4% superior al 4T'17
- Crecimiento de ventas mismas tiendas de 4.8% en el 4T'18
- EBITDA de S/143 millones, 132.7% por encima del 4T'17
- Margen EBITDA de 11.5%, comparado con 8.7% en el 4T'17
- 4 tiendas abiertas y 9 cerradas en el 4T'18



Manufactura, Distribución y Marketing

- Ingresos de S/717 millones
- EBITDA de S/24 millones
- Margen EBITDA de 3.3%

Shopping Malls

- Ingresos de S/137 millones, 6.3% superior al 4T'17
- Crecimiento de ventas mismas tiendas de locatarios de 5.8% en el 4T'18
- EBITDA Ajustado de S/85 millones, 3.3% superior al 4T'17
- EBITDA Ajustado de InRetail Shopping Malls dividido entre los ingresos por alquileres, neto, de 81.1%, comparado con 83.4% en el 4T'17

INRETAIL PERÚ CONSOLIDADO

	Food Retail	Pharma ⁵	Shopping Malls	
2018 (S/ mm; %)				
Ingresos ²	5,145	6,704	504	12,243
% de Ingresos	42%	54%	4%	
EBITDA Ajust. ³	344	540	311	1,183
Margen EBITDA Ajust. ⁴	6.7%	8.1%	80.4%	9.7%
% de EBITDA Ajust.	29%	45%	26%	
# Tiendas / S. Malls	413	2,063	21	
Sala de ventas / GLA	361,253 m2	N/A	676,073 m2	
# Empleados	16,483	21,064	461	38,008

¹ Farmacias hace referencia a la unidad que opera principalmente las tiendas de Inkafarma y Mifarma. MDM hace referencia a la unidad de Manufactura, Distribución y Marketing. Información de segmentos considera números de gestión.

² Resultados consolidados de InRetail incluye eliminaciones intercompañía y ajustes de consolidación.

³ Definimos EBITDA Ajustado como la utilidad operativa, más depreciación y amortización. EBITDA ajustado excluye la valoración a mercado de nuestras propiedades para los segmentos de Food Retail y Shopping Malls. El EBITDA Ajustado de InRetail Perú incluye gastos de la matriz y eliminaciones entre compañías.

⁴ El Margen EBITDA Ajustado para InRetail Shopping Malls es calculado como el EBITDA/Ingresos por alquileres, neto. Los ingresos por alquileres, neto, son definidos como el total de ingresos menos los costos de operación relacionados al mantenimiento y operación de nuestros centros comerciales.

⁵ Cifras consolidadas del 2018 consideran once meses de la operación de Quicorp y gastos únicos relacionados a la adquisición.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



Estado de Resultados Consolidado

Cuarto trimestre del 2018, comparado con el cuarto trimestre del 2017

Doce meses terminados al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017

InRetail Perú Estado de Situación Financiera Consolidado	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2018	2017	Var. %	2018	2017	Var. %
En Millones (S/)						
Ingresos:						
Food Retail	1,459	1,300	12.2%	5,145	4,652	10.6%
Pharma	1,770	705	151.0%	6,704	2,734	145.2%
Shopping Malls	137	129	6.3%	504	476	5.9%
Total ingresos	3,346	2,120	57.9%	12,243	7,810	56.8%
Costo de ventas:						
Food Retail	-1,056	-948	11.4%	-3,784	-3,425	10.5%
Pharma	-1,267	-471	169.0%	-4,769	-1,833	160.2%
Shopping Malls	-45	-42	7.5%	-165	-157	5.3%
Total costo de ventas	-2,366	-1,461	61.9%	-8,671	-5,416	60.1%
Utilidad bruta:						
Food Retail	403	352	14.4%	1,360	1,227	10.9%
Pharma	503	234	115.0%	1,935	901	114.7%
Shopping Malls	92	87	5.8%	339	319	6.2%
Total utilidad bruta	980	658	48.8%	3,572	2,394	49.2%
Gastos de administración y ventas	-700	-463	51.3%	-2,666	-1,767	50.9%
Otros ingresos (gastos) operativos, neto	7	23	-72.0%	33	39	-14.0%
Utilidad operativa	286	219	30.8%	939	665	41.1%
Ingresos (gastos) financieros, neto	-94	-52	78.7%	-517	-192	169.3%
Impuesto a la Renta	-63	-64	-2.7%	-197	-187	5.1%
Utilidad neta	130	102	27.3%	225	286	-21.3%

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017 (auditado)

InRetail Perú Estado de Situación Financiera Consolidado En Millones (S/)	Al 31 de diciembre, 2018	Al 31 de diciembre, 2017
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	643	280
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	20	289
Existencias	1,736	1,003
Inversiones financieras disponible para la venta	8	30
Otros activos corrientes	951	295
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	3,404	2,723
Propiedades de inversión	3,331	2,870
Activos intangibles, neto	1,206	1,197
Otros activos no corrientes	2,311	129
Total activos	13,610	8,817
Pasivo:		
Obligaciones financieras de corto plazo	438	172
Otros pasivos de corto plazo	3,507	1,999
Obligaciones financieras de largo plazo	4,631	2,532
Otros pasivos de largo plazo	815	455
Total pasivo	9,392	5,157
Patrimonio neto atribuible a accionistas	4,218	3,660
Total pasivo y patrimonio	13,610	8,817

Estado de Flujo de Caja Consolidado

Doce meses terminados al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre del 2017.

InRetail Peru Corp Estado de Flujo de Caja Consolidado En Millones (S/)	Doce meses terminados el 31 de diciembre	
	2018	2017
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	1,379	814
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-2,431	-543
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	1,415	-234
Disminución neta de efectivo y depósitos a corto plazo	363	37
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	280	244
Efectivo y equivalente de efectivo al fin del periodo	643	280

ANÁLISIS DE RESULTADOS



El siguiente análisis compara los resultados de InRetail Perú durante el cuarto trimestre del 2018 con el mismo periodo del 2017.

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

En las siguientes páginas, comentaremos sobre las diferentes líneas del Estado de Situación Financiera, comenzando por la visión consolidada a nivel de **InRetail Perú**, posteriormente explicando los segmentos de **Food Retail**, **Pharma** y **Shopping Malls**. El segmento de **Pharma** se dividirá en las unidades de: Farmacias y MDM, el último haciendo referencia a la unidad de Manufactura, Distribución y Marketing.

Ingresos

InRetail Perú registró un crecimiento en ingresos de S/1,227 millones, o 57.9% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017, debido principalmente a la adquisición de Quicorp en enero del 2018, la adquisición de Real Plaza Pucallpa, apertura de nuevas tiendas y crecimiento en las ventas mismas tiendas. Los ingresos de InRetail Perú en el 2018 fueron S/12,243 millones, 56.8% por encima del 2017.

Los ingresos de **Food Retail** crecieron S/159 millones, o 12.2% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017, explicado principalmente por (i) un fuerte crecimiento en las ventas mismas tiendas de 7.8%, el cual estuvo positivamente impactado por la (ii) apertura de 3 tiendas Economax y 38 (neto) tiendas Mass. Adicionalmente, al final del trimestre abrimos 2 tiendas Plaza Vea, en Ilo y Tarapoto. Los ingresos en el 2018 fueron S/5,145 millones, 10.6% por encima del 2017, con un crecimiento mismas tiendas de 7.9%.

Los ingresos de **Pharma** crecieron S/1,065 millones, o 151.0% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. Los ingresos continuaron creciendo a doble dígito debido a la incorporación de las operaciones de Quicorp y a un buen crecimiento mismas tiendas de 4.8%. Los ingresos fueron S/6,704 millones en el 2018^{1/}, un incremento de 145.2% con respecto al 2017, y ventas mismas tiendas de 5.3%.

^{1/} Los resultados UDM incluyen once meses de operación de Quicorp

- Los ingresos en **Farmacias** crecieron S/546 millones, o 77.4% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. Esto se explica principalmente por la consolidación de las operaciones de Mifarma y por un crecimiento de las ventas mismas tiendas de 4.8%. Los ingresos en el 2018 fueron S/4,743 millones, 73.5% por encima del 2017, con un crecimiento de ventas mismas tiendas de 5.3%.
- Los ingresos en **MDM** fueron S/717 millones en el cuarto trimestre del 2018, incluyendo ventas a Inkafarma. Los ingresos acumulados a diciembre 2018 fueron S/2,594 millones.

Shopping Malls registró un crecimiento en ingresos de S/8 millones, o 6.3% en el cuarto trimestre del 2018, en comparación al mismo periodo del 2017. Este crecimiento se explica principalmente por la adquisición de Real Plaza Pucallpa y un buen desempeño de los locatarios por una exitosa campaña navideña. Los ingresos de Shopping Malls fueron S/504 millones en el 2018, 5.9% por encima del 2017.

Los ingresos por alquileres, neto, son definidos como el total de ingresos menos los costos de operación relacionados al mantenimiento y operación de nuestros centros comerciales. Estos costos de operación son refacturados a nuestros locatarios y son reportados como ingresos por prestación de servicios. Los ingresos por alquileres, neto, incrementaron de S/99 millones en el cuarto trimestre del 2017 a S/105 millones en el mismo periodo del 2018 (un crecimiento de 6.2%). Los ingresos por alquileres, neto, incrementaron de S/364 millones en el 2017 a S/386 millones en el 2018 (un crecimiento de 6.2%).

Costo de Ventas

InRetail Perú registró un crecimiento en costo de ventas de S/905 millones, o 61.9% durante el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. El costo de ventas de InRetail Perú en el 2018 fue S/8,671 millones, 60.1% por encima del 2017.

El costo de ventas de **Food Retail** incrementó S/108 millones, u 11.4% durante el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. El crecimiento fue inferior a los ingresos debido a mayores contribuciones de proveedores asociados a la apertura de tiendas y al continuo crecimiento del volumen de ventas. El costo de ventas de Food Retail fue S/3,784 millones en el 2018, 10.5% por encima del 2017.

El costo de ventas de **Pharma** incrementó S/796 millones, o 169.0% en el cuarto trimestre del 2018, en comparación al mismo periodo del 2017. El costo de ventas fue S/4,769 millones en el 2018, 160.2% por encima del 2017.

- El costo de ventas de **Farmacias** incrementó S/323 millones, o 68.5% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. Este crecimiento se explica principalmente por las operaciones de Quicorp, mencionado anteriormente. El costo de ventas fue S/3,137 millones en el 2018, 71.2% por encima del 2017.
- El costo de ventas de **MDM** fue S/646 millones en el cuarto trimestre del 2018. El costo de ventas fue S/2,212 millones en el 2018.

El costo de ventas de **Shopping Malls** fue S/45 millones en el cuarto trimestre del 2018, un incremento de S/3 millones o 7.5% comparado con el mismo periodo en 2017 explicado

por un incremento en los gastos de personal. El costo de ventas fue S/165 millones en el 2018, un incremento de S/8 millones en comparación al 2017.

Utilidad Bruta

InRetail Perú registró un crecimiento en utilidad bruta de S/322 millones, o 48.8% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. La utilidad bruta fue S/3,572 millones en el 2018, 49.2% por encima del 2017.

El margen bruto (utilidad bruta expresada como porcentaje de los ingresos) disminuyó a 29.3% en el cuarto trimestre del 2018 comparado con 31.1% en el mismo periodo del 2017 por la incorporación de la unidad de MDM que opera con márgenes más bajos, compensado por un sólido desempeño en Food Retail y Farmacias. El margen bruto disminuyó a 29.2% en el 2018 de 30.7% en el año anterior.

La utilidad bruta de **Food Retail** se incrementó en S/51 millones, o 14.4% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. El margen bruto aumentó de 27.1% en el 4T'17 a 27.6% en el mismo periodo del 2018, explicado principalmente por un crecimiento en las contribuciones de proveedores asociadas a apertura de tiendas y a al crecimiento del volumen de ventas. La utilidad bruta y el margen bruto en el 2018 fueron S/1,360 millones y 26.4%, respectivamente en el 2018, comparado con S/1,227 millones y 26.4% en el 2017.

La utilidad bruta de **Pharma** creció S/269 millones, o 115.0% en el cuarto trimestre del 2018, en comparación al mismo periodo del 2017. El margen bruto decreció de 33.2% en el cuarto trimestre del 2017 a 28.4% en el mismo periodo del 2018 debido a la incorporación de la unidad MDM de Quicorp. La utilidad bruta y el margen bruto en el 2018 fueron S/1,935 millones y 28.9%, respectivamente, comparado con S/901 millones y 33.0% en el 2017.

- La utilidad bruta de **Farmacias** incrementó en S/223 millones, o 95.4% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. El margen bruto aumentó de 33.2% en el cuarto trimestre del 2017 a 36.6% en el mismo periodo del 2018, debido a un incremento en la penetración de productos de marca propia en ambas cadenas Inkafarma y Mifarma y a mayores contribuciones de productos regulares. La utilidad bruta y el margen bruto en el 2018 fueron S/1,606 millones y 33.9%, respectivamente, comparado con S/901 millones y 33.0% en el 2017.
- La utilidad bruta y el margen bruto de **MDM** fueron S/71 millones y 9.9% respectivamente en el 4T'18. El margen bruto del trimestre estuvo impactado por el efecto anual de la reclasificación de gastos logísticos relacionados a la distribución de productos, que pasaron de otros gastos operativos al costo de ventas, en adecuación a la NIIF15. La utilidad bruta y margen bruto reportado para el 2018 incluyendo la adecuación a NIIF15 fue S/382 millones y 14.7%, respectivamente. Excluyendo el efecto de la reclasificación, el margen bruto hubiese sido 17.4% en el 2018.

Shopping Malls registró un crecimiento en la utilidad bruta de S/5 millones, o 5.8% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. El margen bruto disminuyó de 67.4% en el 4T'17 a 67.0% en el mismo periodo del 2018, principalmente por un mayor costo de ventas, como se explicó anteriormente. La utilidad bruta y el margen bruto en el 2018 fueron S/339 millones y 67.2%, respectivamente, comparado con S/319 millones y 67.0% en el 2017.

Gastos de Administración y Ventas

La siguiente tabla muestra los gastos de administración y ventas de **InRetail Perú** para el cuarto trimestre del 2018 y 2017, y por los doce meses terminados a diciembre 2018 y diciembre 2017:

InRetail Peru Corp Gastos de Administración y Ventas	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2018	2017	Var. %	2018	2017	Var. %
En Millones (S/)						
Food Retail	325	278	17.1%	1,163	1,055	10.2%
Pharma	378	184	105.8%	1,504	713	110.9%
Shopping Malls	11	11	-0.3%	41	36	11.8%
Total gastos de administración y ventas	700	463	51.3%	2,666	1,767	50.9%

InRetail Perú registró un crecimiento en gastos de administración y ventas de S/237 millones, o 51.3% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas fueron 20.9% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con 21.8% en el mismo periodo del 2017.

Los gastos de administración y ventas de InRetail Perú en el 2018 fueron S/2,666 millones, 50.9% superior al 2017. Como porcentaje de ingresos, los gastos de administración y ventas en el 2018 fueron 21.8%, comparado con 22.6% en el 2017.

Food Retail registró un crecimiento en gastos de administración y ventas de S/47 millones, o 17.1% en el cuarto trimestre del 2018 comparado con el mismo periodo del 2017. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas se incrementaron de 21.4% en el cuarto trimestre del 2017 a 22.3% en el mismo periodo del 2018. Los gastos de administración y ventas en el 2018 fueron S/1,163 millones, 10.2% superior al 2017. Como porcentaje de los ingresos, los gastos de administración y ventas disminuyeron ligeramente de 22.7% en el 2017 a 22.6% en el 2018.

Pharma registró un crecimiento en gastos de administración y ventas de S/194 millones, o 105.8% en el cuarto trimestre del 2018 comparado con el mismo periodo del 2017. Este incremento es explicado principalmente por la adquisición de Quicorp. Como porcentaje de ventas, los gastos de administración de ventas fueron 21.3% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con 26.0% en el mismo periodo del 2017 debido al progreso en el plan de sinergias y la incorporación del negocio de MDM que opera con menores ratios de gastos de administración y ventas sobre ingresos. Los gastos de administración y ventas en el 2018 fueron S/1,504 millones, 110.9% superior al 2017, que incluyen gastos no recurrentes relacionados a la adquisición. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos acumulados a diciembre disminuyeron de 26.1% en el 2017 a 22.4% en el 2018.

- Los gastos de administración y ventas de **Farmacias** crecieron S/148 millones, u 80.9% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. Como porcentaje de los ingresos, los gastos administrativos y de ventas incrementaron ligeramente de 26.0% en el cuarto trimestre del 2017 a 26.5% en el mismo periodo del 2018. Los gastos de administración y ventas en el 2018 fueron S/1,204 millones, 68.8% superior al 2017. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos disminuyeron de 26.1% en el 2017 a 25.4% en el 2018.

- Los gastos de administración y ventas de **MDM** fueron S/44 millones en el cuarto trimestre del 2018. Como porcentaje de los ingresos, los gastos administrativos y de ventas fueron 6.2%, impactado positivamente por la reclasificación de gastos logísticos en adecuación a la NIIF15, como mencionado anteriormente. Los gastos de administración y ventas en el 2018 fueron S/298 millones. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos fueron 11.5% en el 2018.

Los gastos de administración y ventas de **Shopping Malls** en el cuarto trimestre del 2018 fueron S/11 millones, en línea al mismo periodo del 2017. Como porcentaje de ingresos, el gasto de administración y ventas fue 8.0% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con 8.6% en el mismo periodo del 2017. Los gastos de administración y ventas en el 2018 fueron S/41 millones, un incremento de 11.8% comparado con el año anterior, debido principalmente a mayores gastos de personal. Como porcentaje de los ingresos, estos gastos aumentaron de 7.6% en el 2017 a 8.1% en el 2018.

Otros Ingresos (Gastos) Operativos, Neto

InRetail Perú registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, por S/7 millones de ingresos en el cuarto trimestre del 2018, menor a S/23 millones de ingresos registrados en el mismo periodo en el 2017, debido principalmente a menores otros ingresos (gastos) operativos, neto, en el segmento de Food Retail. Otros ingresos (gastos) operativos, neto, ascendieron a S/33 millones en el 2018, comparado con un ingreso de S/39 millones en el 2017.

Food Retail registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, por S/5 millones de ingresos en el cuarto trimestre del 2018, comparado con un ingreso de S/10 millones en el mismo periodo del 2017. Los otros ingresos operativos incluyen (i) S/10 millones del resultado neto del consorcio con Financiera Oh!, comparado con S/1 millón en el mismo periodo del 2017, (ii) S/4 millones de ingresos por valorización de inmuebles, comparado con S/6 millones en el cuarto trimestre del 2017, (iii) S/5 millones de gastos no recurrentes relacionados a la baja de activos del antiguo dentro de distribución y centro de producción, y, (iv) S/4 millones de otros gastos no recurrentes. Otros ingresos (gastos) operativos, neto, ascendieron a S/14 millones en el 2018, comparado con un ingreso de S/22 millones en el 2017.

Pharma registró otros ingresos (gastos) operativos, neto, por S/5 millones de gastos en el cuarto trimestre del 2018, comparados con un gasto de S/2 millones en el mismo periodo del 2017, debido a la incorporación del segmento MDM. Otros ingresos (gastos) operativos, neto, resultaron en gasto por S/5 millones en el 2018, en línea con el 2017.

Shopping Malls registra otros ingresos operativos principalmente debido a incrementos en el valor razonable de inversiones en propiedades, determinado de acuerdo con las reglas contables de IFRS. En el cuarto trimestre del 2018, los otros ingresos operativos por cambios en el valor de las inversiones en propiedades a valor de mercado fue S/7 millones, comparado con S/6 millones en el mismo periodo en el 2017, principalmente explicado por ajustes menores en la valoración de nuestros malls actuales. Otros ingresos (gastos) operativos, neto, resultaron en S/18 millones en el 2018, comparado con un ingreso de S/11 millones en el 2017.

Utilidad Operativa

La siguiente tabla muestra la utilidad operativa de **InRetail Perú** durante el cuarto trimestre del 2017 y 2018, y por los doce meses terminados a diciembre 2018 y diciembre 2017:

InRetail Peru Corp Utilidad Operativa	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2018	2017	Var. %	2018	2017	Var. %
En Millones (S/)						
Food Retail	83	85	-2.4%	212	194	9.3%
Pharma	120	48	149.1%	426	184	132.1%
Shopping Malls	91	87	3.9%	325	302	7.7%
Total utilidad operativa	286	219	30.8%	939	665	41.1%

InRetail Perú registró un aumento en la utilidad operativa de S/67 millones, o 30.8%, en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. El margen operativo fue 8.6% en el cuarto trimestre del 2018, por debajo de 10.3% registrado en el mismo periodo del 2017. La utilidad operativa en el 2018 ascendió a S/939 millones, 41.1% superior al 2017. El margen operativo de InRetail Perú fue 7.7% en el 2018, comparado con 8.5% en el 2017.

Food Retail disminuyó su utilidad operativa en S/2 millones o 2.4% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017 debido a gastos no recurrentes relacionados a la baja de activos, explicado anteriormente. El margen operativo fue 5.7% en el cuarto trimestre del 2018, por debajo del 6.5% del mismo periodo del 2017. La utilidad operativa y el margen operativo en el 2018 fueron S/212 millones y 4.1%, respectivamente, comparado con S/194 millones y 4.2% en el 2017.

Pharma incrementó su utilidad operativa en S/72 millones o 149.1% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con el mismo periodo del 2017, debido principalmente a la adquisición de Quicorp. El margen operativo en el cuarto trimestre del 2018 se mantuvo en línea comparado con el mismo periodo en el 2017 en 6.8%. La utilidad operativa y el margen operativo en el 2018 fueron S/426 millones y 6.4%, respectivamente, comparado con S/184 millones y 6.7% en el 2017. El margen operativo se vio afectado parcialmente por gastos no recurrentes asociados a la adquisición, que se registraron en el 1T'18.

- La utilidad operativa de **Farmacias** aumentó en S/77 millones, o 158.8% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. El margen operativo aumentó a 10.0% en el cuarto trimestre del 2018 de 6.8% en el mismo periodo del 2017, debido principalmente a un incremento en la penetración de marca propia y a mayores contribuciones de productos regulares que afectaron positivamente al margen bruto. La utilidad operativa y el margen operativo fueron S/392 millones en el 2018 y 8.3%, respectivamente, comparado con S/184 millones y 6.7% en el 2017.
- La utilidad operativa de **MDM** fue S/20 millones en el cuarto trimestre del 2018 con un margen operativo de 2.8%. La utilidad operativa y el margen operativo acumulado en el 2018 fueron S/86 millones y 3.3%, respectivamente.

Shopping Malls registró un aumento en utilidad operativa de S/3 millones, o 3.9% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. El margen operativo fue 66.4% en el cuarto trimestre del 2018 comparado con 67.9% en el mismo periodo del 2017.

La utilidad operativa y el margen operativo en el 2018 fueron S/325 millones y 64.5%, respectivamente, comparado con S/302 millones y 63.4% en el 2017.

Ingresos (Gastos) Financieros, Neto

Los gastos financieros, neto, (incluyendo ganancia/pérdida por tipo de cambio) de **InRetail Perú** ascendieron a S/94 millones en el cuarto trimestre del 2018, comparado con gastos financieros, neto, de S/52 millones en el mismo periodo del 2017. Este incremento es explicado principalmente por un aumento de S/35 millones en gastos financieros debido a deuda adicional.

Los gastos financieros, neto, de InRetail Perú del 2018 fueron S/517 millones, comparado con un gasto financiero, neto, de S/192 millones en el 2017. Los gastos financieros en el 2018 de InRetail Perú fueron S/510 millones comparado con S/222 millones en el 2017, debido a (i) gastos no recurrentes relacionados a la adquisición de Quicorp y a su respectivo financiamiento y (ii) a deuda adicional. Adicionalmente, el incremento se debe a una pérdida de S/38 millones por tipo de cambio en el 2018, comparado a una ganancia de S/17 millones en el 2017.

Impuesto a la Renta

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

En el cuarto trimestre del 2018 se registró un gasto de S/63 millones, comparado con S/64 millones en el mismo periodo en el 2017.

El gasto por impuesto a la renta del 2018 fue S/197 millones, un aumento de S/10 millones o 5.1% comparado con el 2017. Este monto incluye S/65 millones de impuestos diferidos relacionado a Shopping Malls.

Utilidad Neta

InRetail Perú registró una utilidad neta de S/130 millones en el cuarto trimestre del 2018 comparado a una utilidad neta de S/102 millones en el mismo periodo del 2017, principalmente relacionado a la adquisición de Quicorp. El margen neto (utilidad neta como porcentaje de los ingresos) fue 3.9% en el cuarto trimestre del 2018, menor que 4.8% registrado en el mismo periodo del 2017.

La utilidad neta de InRetail Perú fue S/225 millones en el 2018, comparado con S/286 millones en el 2017. El margen neto fue 1.8% en el 2018, en comparación a 3.7% en el 2017, debido a gastos financieros adicionales registrados en 1T'18 y 2T'18, como se explicó anteriormente.

EBITDA Ajustado¹

La siguiente tabla muestra el EBITDA ajustado de **InRetail Perú** para el cuarto trimestre del 2017 y 2018, y por los doce meses terminados a diciembre 2018 y diciembre 2017:

InRetail Peru Corp EBITDA Ajustado	Cuarto Trimestre			Doce meses terminados el 31 de diciembre		
	2018	2017	Var. %	2018	2017	Var. %
En Millones (S/)						
Food Retail	117	110	6.7%	344	310	11.2%
Pharma	168	62	172.0%	540	231	134.1%
Shopping Malls	85	82	3.3%	311	294	5.6%
EBITDA ajustado	367	250	46.8%	1,183	825	43.4%

InRetail Perú registró un incremento en EBITDA ajustado de S/117 millones, o 46.8% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. El margen EBITDA ajustado (EBITDA ajustado como porcentaje de los ingresos) fue 11.0% en el cuarto trimestre del 2018, comparado con 11.8% en el mismo periodo del 2017.

El EBITDA ajustado fue S/1,183 millones en el 2018, 43.4% superior al 2017. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 10.6% en el 2017 a 9.7% en el 2018.

Food Retail registró un incremento en EBITDA ajustado de S/7 millones, o 6.7% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 8.4% en el cuarto trimestre del 2017 a 8.0% en el mismo periodo del 2018.

El EBITDA ajustado fue S/344 millones en el 2018, un incremento de 11.2% en comparación al 2017. El margen EBITDA ajustado fue 6.7% en el 2018, en línea con lo reportado en el 2017.

Pharma registró un incremento en EBITDA ajustado de S/106 millones, o 172.0% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017, debido principalmente a la adquisición de Quicorp y a la ejecución del plan de sinergias. El margen EBITDA ajustado aumentó de 8.7% en el cuarto trimestre del 2017 a 9.5% en el mismo periodo del 2018. El EBITDA ajustado del 2018 fue S/540 millones, un incremento de 134.1% en comparación al 2017.

El margen EBITDA ajustado, disminuyó de 8.4% en el 2017 a 8.1% en el 2018, principalmente afectado por la incorporación de la unidad de MDM, negocio que opera con un menor margen EBITDA y a gastos no recurrentes relacionados a la adquisición en el 1T'18, a pesar de la importante ejecución de sinergias, explicado anteriormente.

- El EBITDA ajustado de **Farmacias** aumentó S/82 millones, o 132.7% en el cuarto trimestre del 2018 en comparación al mismo periodo del 2017. El margen EBITDA ajustado fue 11.5%, comparado a 8.7% en el 4T'17. El EBITDA ajustado del 2018 fue S/465 millones, un incremento de 101.8% en comparación al 2017. El margen EBITDA ajustado aumentó de 8.4% en el 2017 a 9.8% en el 2018.

^{1/} Definimos EBITDA ajustado como la utilidad operativa, más depreciación y amortización más -menos- el impacto del cambio en el valor de nuestras propiedades de inversión

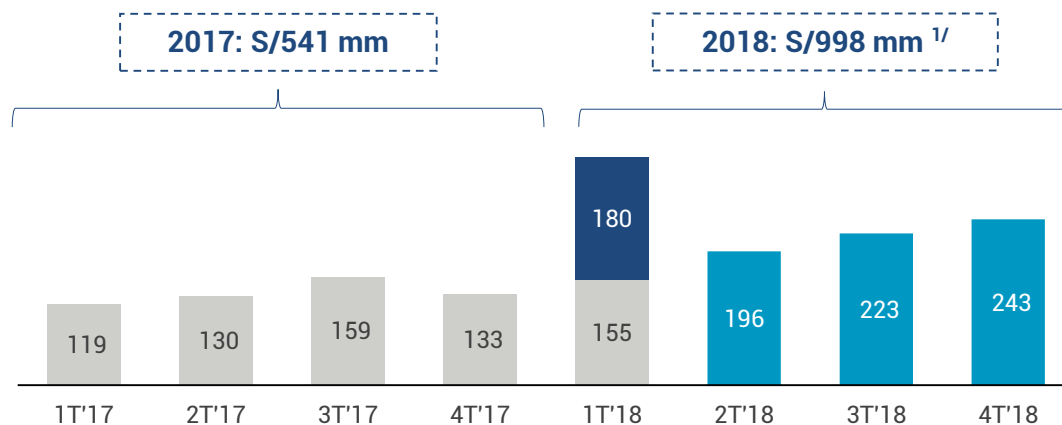
- El EBITDA ajustado de **MDM** fue S/24 millones en el cuarto trimestre del 2018 y el margen EBITDA ajustado fue 3.3%, impactado por S/6.8 millones de gastos extraordinarios relacionados a reducción de personal en Perú y Ecuador. El EBITDA ajustado acumulado del 2018 fue S/101 millones, y el margen EBITDA ajustado fue 3.9%.

Shopping Malls registró un incremento en EBITDA ajustado de S/3 millones, o 3.3% en el cuarto trimestre del 2018 comparado al mismo periodo del 2017. El margen EBITDA ajustado disminuyó de 63.9% en el cuarto trimestre del 2017 a 62.1% en el mismo periodo del 2018. El EBITDA ajustado del 2018 fue S/311 millones, un incremento de 5.6% con respecto al 2017. El margen EBITDA ajustado disminuyó ligeramente de 61.8% en el 2017 a 61.7% en el 2018.

El EBITDA ajustado de Shopping Malls dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 81.1% en el cuarto trimestre del 2018, menor a 83.4% registrado en el mismo periodo del 2017. El EBITDA ajustado dividido entre los ingresos por alquileres, neto, fue 80.4% en el 2018 comparado con 80.9 % en el 2017.

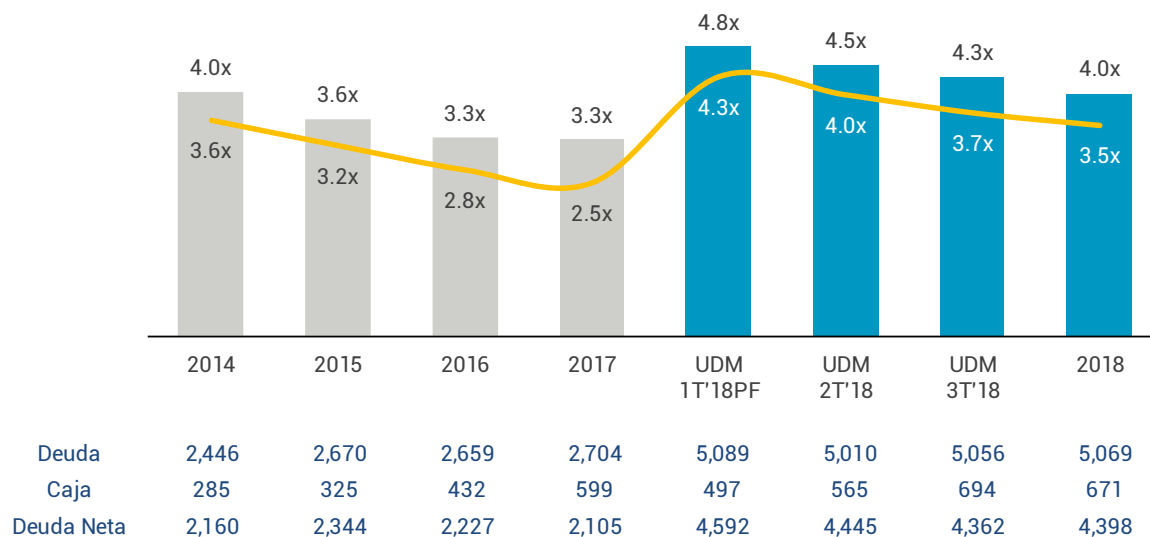
CAPEX Consolidado

La siguiente tabla muestra la evolución del CAPEX de **InRetail Perú Corp.** por trimestre usado principalmente para financiar la apertura de nuevos centros comerciales y nuevas tiendas. En el 2017 y 2018 el CAPEX ha sido también utilizado para la construcción del nuevo Centro de Distribución, Centro de Producción y Almacén de Frescos para el Food Retail.



Deuda Financiera Consolidada^{2/}

El siguiente gráfico muestra los principales ratios financieros de InRetail Perú, consolidado para los años 2014-2017, los últimos doce meses a marzo, junio, setiembre y diciembre del 2018.

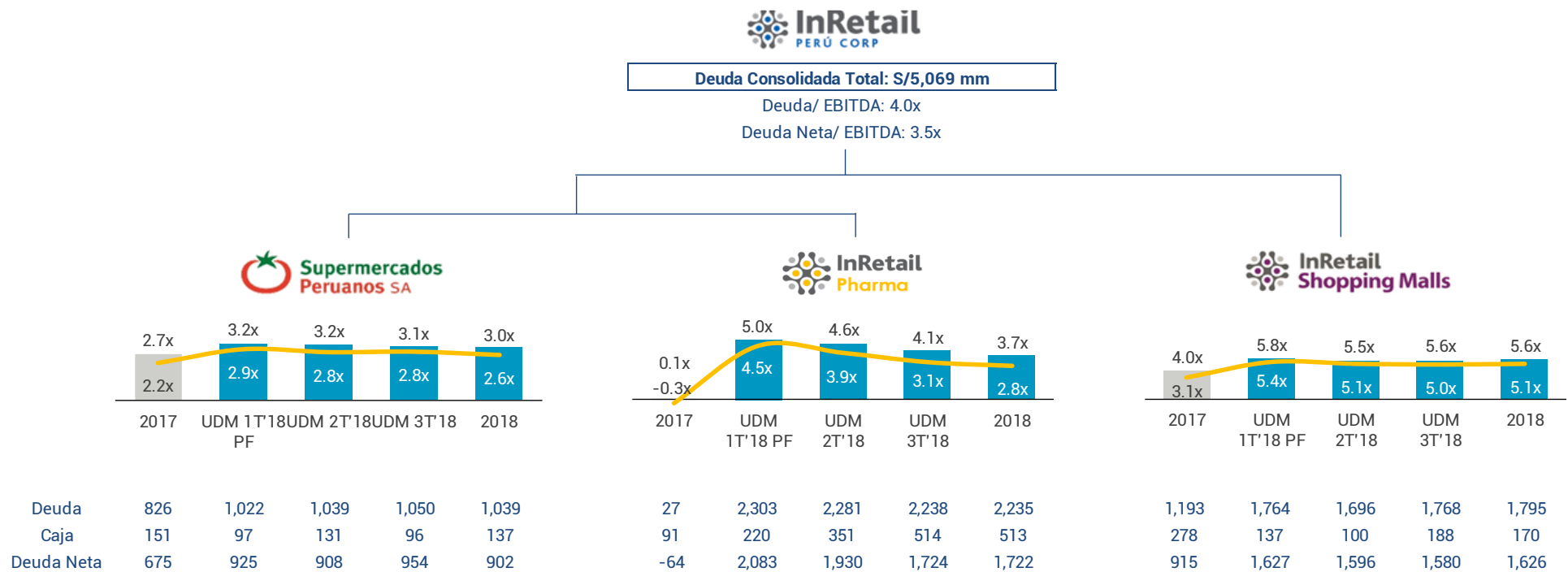


^{1/} El CAPEX del 1T'18 incluye aprox. S/180 millones asociado a la compra de Real Plaza Pucallpa y Estación Central.

^{2/} Periodos del 2018 consideran un EBITDA normalizado, el cual incluye los UDM EBITDA de Quicorp y excluye gastos no recurrentes relacionados a la adquisición de Quicorp. Incluye equivalente de efectivo como caja. Desde el 2015, los ratios mostrados se ajustan por cobertura de tipo de cambio.

Deuda Financiera por Segmento^{1/}

El siguiente diagrama muestra la deuda financiera consolidada por segmento para el año 2017 y los últimos doce meses a marzo, junio, setiembre y diciembre 2018.



^{1/} Periodos del 2018 para InRetail Pharma considera un EBITDA normalizado, el cual incluye los UDM EBITDA de Quicorp y excluye gastos no recurrentes relacionados a la adquisición de Quicorp. Incluye equivalente de efectivo y acciones en tesorería como caja. Los ratios mostrados se ajustan por cobertura de tipo de cambio.

Covenants Financieros

Bonos InRetail Pharma emitidos en 2018

	4T'18		Covenants
Deuda Neta / EBITDA ^{1/}	2.9x	<4.0x	desde el 2 de mayo 2018 al 2 de mayo 2019

Bonos Shopping Malls emitidos en 2018

	4T'18	Covenants
Deuda Total / Activos Totales	40.3%	<=60%
Secured Debt / Activos Totales	3.3%	<=30%
EBITDA ajustado/ Gastos por Intereses	2.4x	>=1.75x
Unencumbered Assets / Unsecured Debt	234%	>=150%

^{1/} Deuda Neta / EBITDA es 2.8x incluyendo equivalentes de caja y acciones en tesorería como caja.

Nota: Todos los covenants son solo de incurrencia. Los valores utilizados para calcular los ratios Deuda Total / EBITDA y Deuda Neta / EBITDA, han sido ajustados para reflejar el monto protegido por los Call Spreads de USD750 millones. Los Call Spreads nos han protegido de una devaluación del tipo de cambio entre S/3.26 a S/3.379 (precio spot a diciembre 2018) por un monto de USD400 millones para InRetail Pharma y USD350 millones para InRetail Shopping Malls, respectivamente. Ambos Call Spreads nos protegen hasta un tipo de cambio de S/3.75 hasta el vencimiento de ambos bonos.

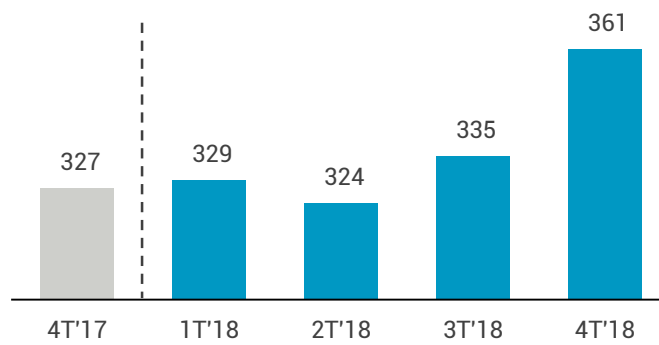
PRINCIPALES INDICADORES



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

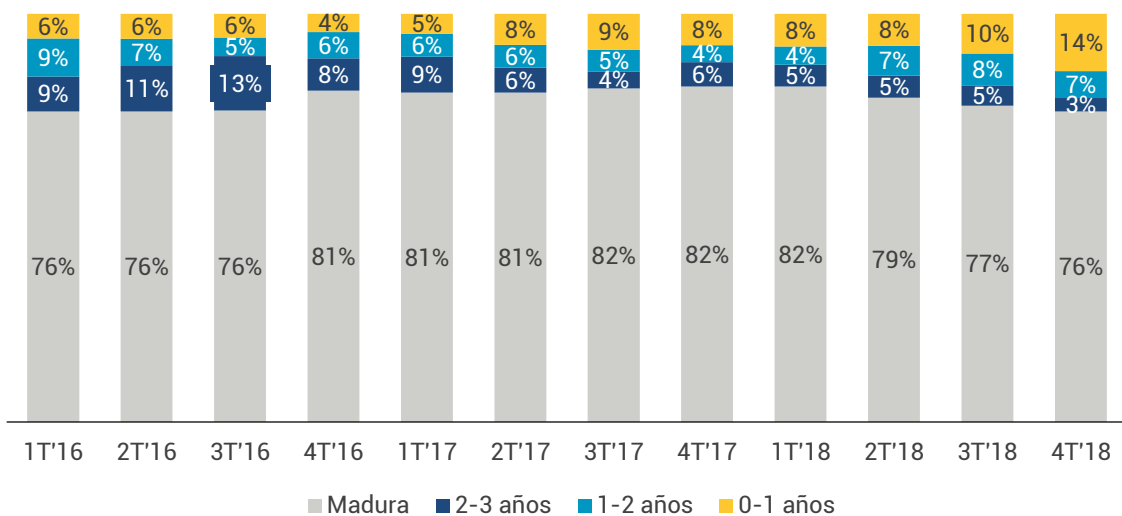
Food Retail

Área de ventas ('000 m2)



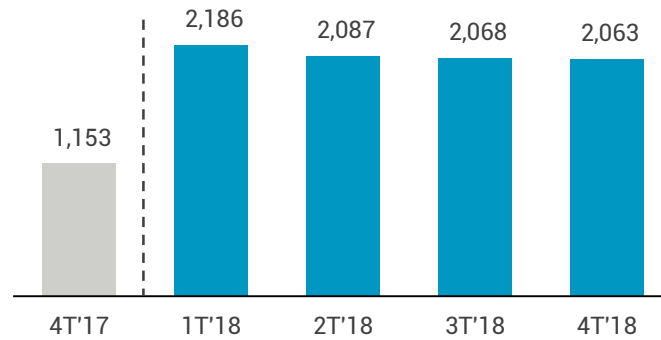
N° Spms	107	106	104	104	106
N° Economax	-	-	-	1	4
N° Mass ^{1/}	161	180	208	261	303

Antigüedad de las tiendas de Food Retail



^{1/} Incluye 18 tiendas Mimarket.

Farmacias Nº Tiendas



Nota:

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

2017: 73 tiendas abiertas y 27 cerradas (46 tiendas adicionales)

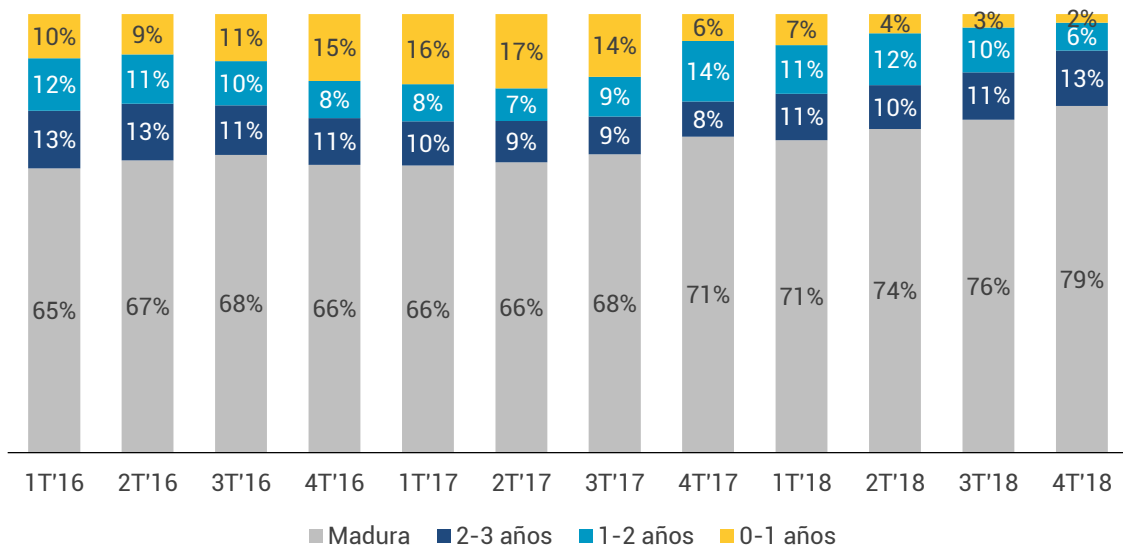
1T'18: 1,051 tiendas adicionales Mifarma (15 tiendas abiertas y 33 cerradas)^{1/}, 5 tiendas abiertas de Inkafarma y 23 tiendas cerradas en 1T'18

2T'18: 11 tiendas abiertas y 110 cerradas

3T'18: 9 tiendas abiertas y 11 cerradas. 17 tiendas Mimarket fueron transferidas al segmento Food Retail^{2/}

4T'18: 4 tiendas abiertas y 9 cerradas

Antigüedad de las Farmacias^{3/}



^{1/} Incluye 5 tiendas Mifarma abiertas y 4 tiendas Mifarma cerradas en Enero 2018, antes de la adquisición.

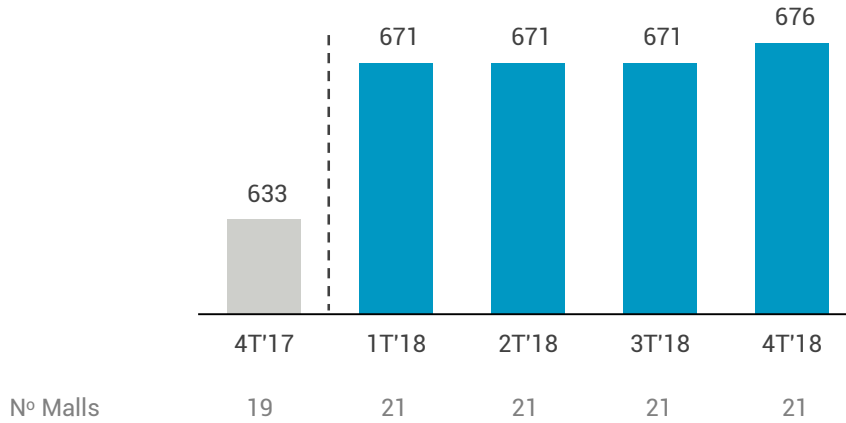
^{2/} 2 tiendas Mimarket cerradas y 1 temporalmente cerrada en 4T'18. 14 tiendas Mimarket en el segmento Food Retail a fin de 4T'18.

^{3/} 2018 Incluye las tiendas de Inkafarma y Mifarma. No incluye Mifarma Bolivia.

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

Centros Comerciales

Área Arrendable ('000 m²)



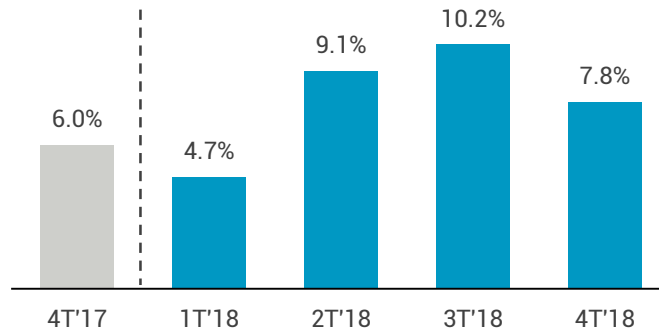
Área Arrendable por Mall

A Diciembre 2018

Mall	m2	Fecha de apertura
Salaverry	72,525	May 14
Piura	53,186	Nov 10
Centro Cívico	49,688	Ene 10
Chiclayo	46,026	Ene 06
Trujillo	45,939	Nov 07
Huancayo	44,844	Ene 09
Cusco	39,186	Dic 13
Pucallpa	36,259	Dic 13
Primavera	35,990	Sep 01
Cajamarca	34,465	Dic 13
La Curva	30,219	Dic 16
Juliaca	29,597	Abr 11
Huánuco	29,424	Dic 12
Arequipa	25,147	Sep 10
Pro	21,930	Ene 08
Santa Clara	21,719	Abr 09
Guardia Civil	20,062	Oct 11
Sullana	14,342	Dic 13
Chimbote	11,824	Dic 13
Unión	11,712	Dic 13
Estación Central	1,989	Dic 13
Total GLA	676,073	

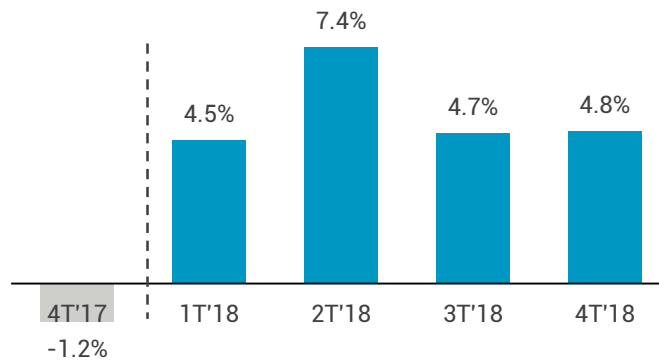
CRECIMIENTO EN VENTAS DE LAS MISMAS TIENDAS (SSS) POR SEGMENTO

Food Retail



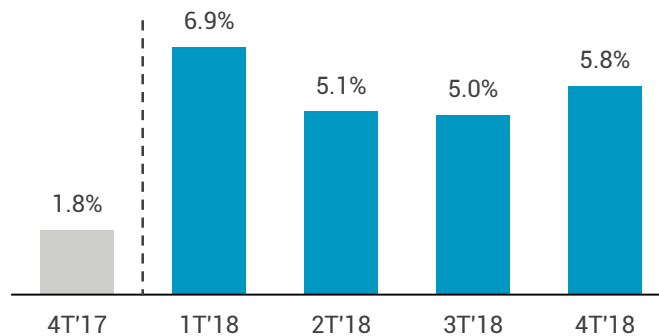
Promedio SSS 2015: 3.7% 2016: 1.2% 2017: 5.9% 2018: 7.9%

Farmacias



Promedio SSS 2015: 5.1% 2016: 5.9% 2017: -3.6% 2018: 5.3%

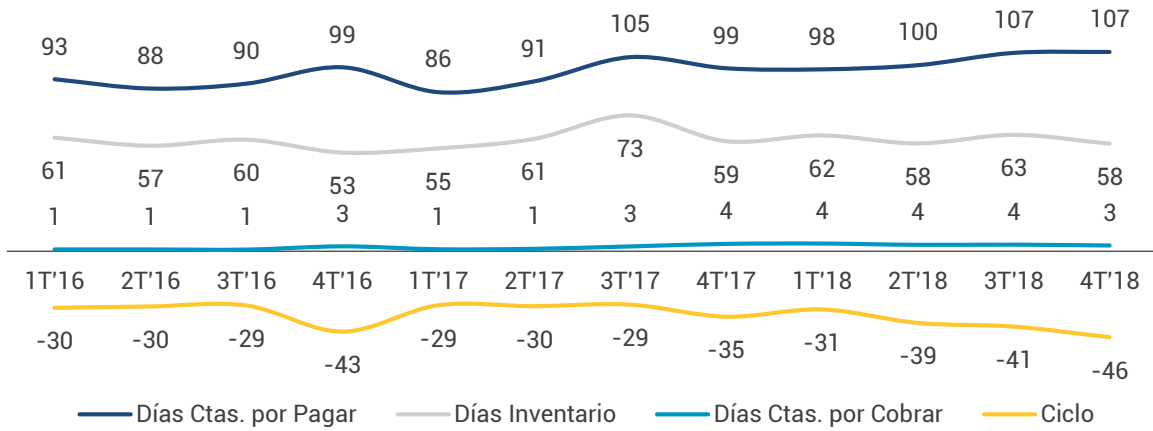
Centros Comerciales



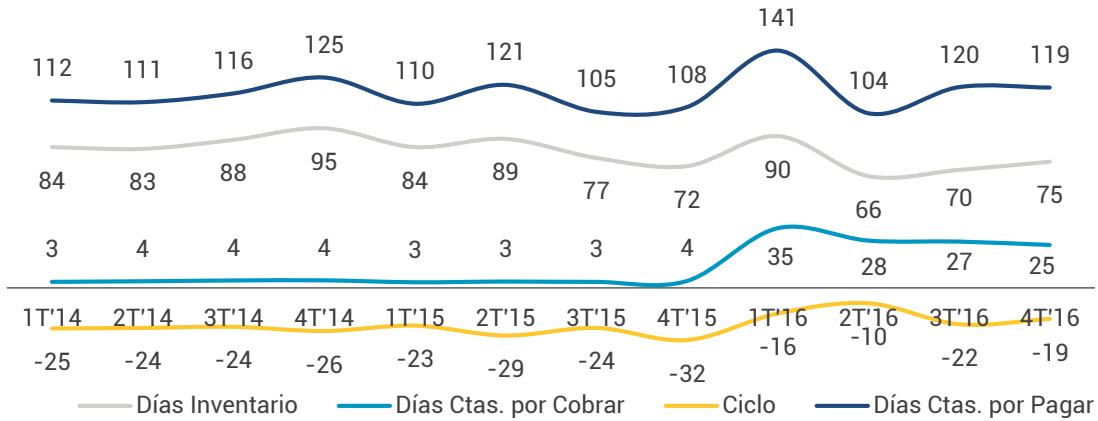
Promedio SSS 2015: 4.7% 2016: 5.2% 2017: 2.6% 2018: 5.7%

CICLO DE CAJA POR TRIMESTRE (N° DÍAS)

Food Retail



Pharma ^{1/}



^{1/} 4T'18 considera solo once meses de las operaciones de Quicorp.

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

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

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

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

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