



## Documento con Información Clave para la Inversión Preliminar

(La información contenida en este documento con información para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambio, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv))

Cuarta y Quinta Emisión de Certificados Bursátiles de Alsea, S.A.B de C.V. al amparo de un Programa (“Alsea”, la “Emisora” o la “Compañía”)

“ALSEA 17” y “ALSEA 17-2”

La información aquí presentada es pública y se encuentra en la página de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El presente documento forma parte integral de los Suplementos informativos correspondientes. Para mayor información de las características y términos de los valores se sugiere consultar el título, los avisos de oferta pública y de colocación, así como el Suplemento informativo respectivo en las páginas web: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), y [www.alsea.com.mx](http://www.alsea.com.mx). Todos los términos utilizados en el presente documento, que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en los Suplementos informativos correspondientes.

### A. Datos Generales:

#### Características de la Cuarta Emisión

**Denominación Social de la Emisora:**

Alsea, S.A.B. de C.V.

**Clave de Pizarra:** ALSEA 17.

**Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente:**

Hasta \$10,500,000,000.00 M.N. o su equivalente en Unidades de Inversión

**Tipo de valor:** Certificados bursátiles.

**Tipo de Oferta:** Primaria, nacional.

**Número de emisión al amparo del Programa:** Cuarta.

**Monto Total de la Oferta:**

Hasta \$3,000,000,000.00 M.N., en el entendido que conjuntamente con el monto de la emisión identificada con clave de pizarra ALSEA 17-2, no podrá exceder de \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Número Total de Certificados Bursátiles a ser Emitidos:**

Hasta 30,000,000 (treinta millones).

**Denominación de los Certificados Bursátiles:** Pesos.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:** \$100.00 M.N. cada uno.

**Precio de Colocación:** \$100.00 M.N. cada uno.

**Serie:** Única.

**Fecha de la Oferta:** 29 de septiembre de 2017.

**Fecha de Emisión:** 4 de octubre de 2017.

**Fecha de Cierre de Libro:** 2 de octubre de 2017.

**Monto Mínimo de cada Orden:** \$100,000.00 M.N.

**Intermediarios Colocadores:**

(i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, (ii) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, (iii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y (iv) Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

**Datos de Contacto de los Intermediarios Colocadores:**

**Actinver Casa de Bolsa**

Domingo Díaz 1103 6797 [ddiaz@actinver.com.mx](mailto:ddiaz@actinver.com.mx)

Juan Antonio Sotres 5268 0904 [jsotres@actinver.com.mx](mailto:jsotres@actinver.com.mx)

María Dolores Orvañanos 5268 0850

[morvananos@actinver.com.mx](mailto:morvananos@actinver.com.mx)

**Santander**

#### Características de la Quinta Emisión

**Denominación Social de la Emisora:**

Alsea, S.A.B. de C.V.

**Clave de Pizarra:** ALSEA 17-2.

**Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente:**

Hasta \$10,500,000,000.00 M.N. o su equivalente en Unidades de Inversión

**Tipo de valor:** Certificados bursátiles

**Tipo de Oferta:** Primaria, nacional.

**Número de emisión al amparo del Programa:** Quinta.

**Monto Total de la Oferta:**

Hasta \$3,000,000,000.00 M.N., en el entendido que conjuntamente con el monto de la emisión identificada con clave de pizarra ALSEA 17, no podrá exceder de \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Número Total de Certificados Bursátiles a ser Emitidos:**

Hasta 30,000,000 (treinta millones).

**Denominación de los Certificados Bursátiles:** Pesos.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:** \$100.00 M.N. cada uno.

**Precio de Colocación:** \$100.00 M.N. cada uno

**Serie:** Única.

**Fecha de Oferta:** 29 de septiembre de 2017.

**Fecha de Emisión:** 4 de octubre de 2017.

**Fecha de Cierre de Libro:** 2 de octubre de 2017.

**Monto Mínimo de cada Orden:** \$100,000.00 M.N.

**Intermediarios Colocadores:**

(i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, (ii) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, (iii) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y (iv) Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

**Datos de Contacto de los Intermediarios Colocadores:**

**Actinver Casa de Bolsa**

Domingo Díaz 1103 6797 [ddiaz@actinver.com.mx](mailto:ddiaz@actinver.com.mx)

Juan Antonio Sotres 5268 0904 [jsotres@actinver.com.mx](mailto:jsotres@actinver.com.mx)

María Dolores Orvañanos 5268 0850

[morvananos@actinver.com.mx](mailto:morvananos@actinver.com.mx)

**Santander**

Xavier Ormaechea 5261 5113 [xormaechea@santander.com.mx](mailto:xormaechea@santander.com.mx)  
Horacio Gil 5269 8792 [hgil@santander.com.mx](mailto:hgil@santander.com.mx)  
Luis Miguel Fernández 5269 8843  
[lmfernandez@santander.com.mx](mailto:lmfernandez@santander.com.mx)  
**Casa de Bolsa BBVA Bancomer**  
Francisco Rivera 5621 9148 [francisco.rivera@bbva.com](mailto:francisco.rivera@bbva.com)  
Luis Madero 5621 9135 [luis.madero@bbva.com](mailto:luis.madero@bbva.com)  
Samuel Vargas 5621 9666 [samuel.vargas@bbva.com](mailto:samuel.vargas@bbva.com)  
**Scotia Inverlat Casa de Bolsa**  
Jorge González 9179 5101 [jorge.gonzalez@scotiabank.com](mailto:jorge.gonzalez@scotiabank.com)  
Paola Valdés 9179 5102 [paola.valdes@scotiabank.com](mailto:paola.valdes@scotiabank.com)  
Roberto Calderón 9179 5104 [roberto.calderon@scotiabank.com](mailto:roberto.calderon@scotiabank.com)

#### **Derechos de los Tenedores:**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir como pago el valor nominal de los Certificados Bursátiles más los intereses que se devenguen de conformidad con lo establecido en el Título. Adicionalmente (i) los Tenedores tendrán derecho a votar en la Asamblea General de Tenedores; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea General de Tenedores, especificando en sus peticiones los puntos que en la Asamblea deberán de tratarse, así como en el lugar y la hora en que deberán de celebrarse dichas Asambleas; (iii) los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de las actas así como copia de los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas Generales de Tenedores o del Representante Común; (iv) los Tenedores tendrán, de conformidad con lo dispuesto en el Título, los derechos que les otorga el artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### **Posibles Adquirentes:**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar cuidadosamente la Sección de “Régimen Fiscal” contenida en el Prospecto, en el Suplemento y en el Título respectivo. Asimismo, deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, en el Suplemento y en el Título, especialmente la incluida en la Sección “Factores de Riesgo”.

#### **Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La tasa de retención aplicable a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y personas morales residentes en México a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2017, así como la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en el artículo 153 y demás aplicables de la LISR vigente. Para efectos del impuesto al valor agregado, el régimen fiscal está contenido en los artículos 1, 14, 15, fracción X, inciso i), 16, primer párrafo, 24, fracción V y 25, fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Se recomienda a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen

Xavier Ormaechea 5261 5113 [xormaechea@santander.com.mx](mailto:xormaechea@santander.com.mx)  
Horacio Gil 5269 8792 [hgil@santander.com.mx](mailto:hgil@santander.com.mx)  
Luis Miguel Fernández 5269 8843  
[lmfernandez@santander.com.mx](mailto:lmfernandez@santander.com.mx)  
**Casa de Bolsa BBVA Bancomer**  
Francisco Rivera 5621 9148 [francisco.rivera@bbva.com](mailto:francisco.rivera@bbva.com)  
Luis Madero 5621 9135 [luis.madero@bbva.com](mailto:luis.madero@bbva.com)  
Samuel Vargas 5621 9666 [samuel.vargas@bbva.com](mailto:samuel.vargas@bbva.com)  
**Scotia Inverlat Casa de Bolsa**  
Jorge González 9179 5101 [jorge.gonzalez@scotiabank.com](mailto:jorge.gonzalez@scotiabank.com)  
Paola Valdés 9179 5102 [paola.valdes@scotiabank.com](mailto:paola.valdes@scotiabank.com)  
Roberto Calderón 9179 5104 [roberto.calderon@scotiabank.com](mailto:roberto.calderon@scotiabank.com)

#### **Derechos de los Tenedores:**

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir como pago el valor nominal de los Certificados Bursátiles más los intereses que se devenguen de conformidad con lo establecido en el Título. Adicionalmente (i) los Tenedores tendrán derecho a votar en la Asamblea General de Tenedores; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea General de Tenedores, especificando en sus peticiones los puntos que en la Asamblea deberán de tratarse, así como en el lugar y la hora en que deberán de celebrarse dichas Asambleas; (iii) los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de las actas así como copia de los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas Generales de Tenedores o del Representante Común; (iv) los Tenedores tendrán, de conformidad con lo dispuesto en el Título, los derechos que les otorga el artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### **Posibles Adquirentes:**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar cuidadosamente la Sección de “Régimen Fiscal” contenida en el Prospecto, en el Suplemento y en el Título respectivo. Asimismo, deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, en el Suplemento y en el Título, especialmente la incluida en la Sección “Factores de Riesgo”.

#### **Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La tasa de retención aplicable a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y personas morales residentes en México a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2017, así como la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en el artículo 153 y demás aplicables de la LISR vigente. Para efectos del impuesto al valor agregado, el régimen fiscal está contenido en los artículos 1, 14, 15, fracción X, inciso i), 16, primer párrafo, 24, fracción V y 25, fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Se recomienda a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen

fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2017 y la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

**Datos de Contacto:**

Salvador Villaseñor Barragán. Tel. 52 (55) 7583-2000  
ri@alsea.com.mx

**Plazo de vigencia de la emisión:**

1,820 días, representados por 65 periodos de aproximadamente 28 días cada uno.

**Fecha de Vencimiento:** 28 de septiembre de 2022.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:**

A+(mex). Las calificaciones nacionales 'A' indican expectativas de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país, sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento.

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:**

HR AA- en escala local con perspectiva estable. La calificación asignada significa que Alsea o la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda; asimismo, mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “-” representa una posición de debilidad relativa dentro de la misma calificación.

La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento.

**Tasa de Interés:**

[●]

**Periodicidad y forma de Amortización:**

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal o, en su caso, sobre su Saldo Principal Insoluto, en un solo pago en la fecha de vencimiento conforme a lo establecido en el Título, contra entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, los Certificados Bursátiles se amortizarán el día hábil inmediato siguiente, sin que se considere un incumplimiento.

**Amortización Anticipada:**

La Emisora tendrá el derecho a amortizar de manera total los Certificados Bursátiles en cualquier fecha de pago de intereses que tenga lugar en o después del [●] período de intereses, conforme al calendario de pago de los intereses establecido en el apartado 1.31 “Periodicidad en el pago de intereses” del Suplemento, considerando el valor más alto entre: (i) el importe de principal pendiente de pago, o (ii) el promedio de precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos treinta días en que haya existido información disponible conforme a la valuación proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado,

fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2017 y la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

**Datos de Contacto:**

Salvador Villaseñor Barragán. Tel. 52 (55) 7583-2000  
ri@alsea.com.mx

**Plazo de vigencia de la emisión:**

3,640 días, representados por 20 periodos de aproximadamente 182 días cada uno.

**Fecha de Vencimiento:** 22 de septiembre de 2027.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:**

A+(mex). Las calificaciones nacionales 'A' indican expectativas de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país, sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento.

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:**

HR AA- en escala local con perspectiva estable. La calificación asignada significa que Alsea o la emisión se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda; asimismo, mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “-” representa una posición de debilidad relativa dentro de la misma calificación. La calificación antes mencionada no constituye una recomendación de inversión por parte de la agencia calificadora y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con lo señalado en el dictamen que se acompaña al Suplemento.

**Tasa de Interés Bruto Anual:**

[●]

**Periodicidad y forma de Amortización:**

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal en un solo pago en la fecha de vencimiento conforme a lo establecido en el Título, contra entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, los Certificados Bursátiles se amortizarán el día hábil inmediato siguiente, sin que se considere un incumplimiento.

**Amortización Anticipada:**

La Emisora tendrá, a partir del [●], es decir, el [●] de [●] de [●], el derecho de pagar anticipadamente la totalidad, pero no menos de la totalidad, del valor nominal de los Certificados Bursátiles, conforme a lo previsto en el apartado “Amortización Anticipada” del Suplemento.

S.A. de C.V. (VALMER), sin estar obligada a pagar prima por prepago alguna. La Emisora publicará en su página de internet <http://www.alsea.com.mx>, de manera pública, gratuita y en idioma español dicha información.

**Aval o Garantía:**

Los Certificados Bursátiles no tienen garantía específica, es decir, son quirografarios.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento. En el caso de los intereses moratorios, los mismos serán pagaderos en las oficinas del Representante Común, en la misma moneda que la suma del principal.

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

**Aval o Garantía:**

Los Certificados Bursátiles no tienen garantía específica, es decir, son quirografarios.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento. En el caso de los intereses moratorios, los mismos serán pagaderos en las oficinas del Representante Común, en la misma moneda que la suma del principal.

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

## B. Factores de Riesgo

De manera adicional a los factores de riesgos considerados en este apartado, se debe tomar en cuenta, analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el suplemento, principalmente en la sección 4. “Factores de Riesgo”:

*Algunos de los acreedores a los que se pagará con recursos derivados de la Emisión y los Intermediarios Colocadores, pudieran formar parte del mismo grupo financiero*

Algunos de los acreedores de la Emisora forman parte del mismo grupo empresarial al que pertenece su respectivo Intermediario Colocador. Derivado de lo anterior, pudiera existir un interés adicional por parte de algunos de los Intermediarios Colocadores en la presente Emisión ya que parte de los recursos derivados de la misma se utilizarán para prepagar una porción de la deuda que se tiene con las instituciones bancarias que forman parte del mismo grupo financiero que algunos los Intermediarios Colocadores. En virtud de la existencia de este interés adicional, los intereses de algunos de los Intermediarios Colocadores podrían diferir de los intereses de los posibles inversionistas. Para mayor detalle del monto que se pagará a los acreedores, se deberá consultar la sección “2. Destino de los Fondos” de los suplementos.

*El precio de los Certificados Bursátiles podría fluctuar significativamente y los inversionistas perder todo o parte de su inversión*

El precio de cotización de los Certificados Bursátiles de Alsea podría experimentar volatilidad y amplias fluctuaciones en respuesta a diversos factores, incluyendo factores que se encuentran fuera de nuestro control. Los factores del mercado y de la industria podrían afectar en forma adversa y significativa el precio de nuestros valores, independientemente del desempeño operativo de la misma.

*Implementación de las nuevas IFRS 9, 15 y 16*

En relación con la entrada en vigor de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), IFRS 9 “Instrumentos Financieros” e IFRS 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, a partir del 1º de enero de 2018, así como IFRS 16 “Arrendamientos”, a partir del 1º de enero de 2019, su aplicación inicial en Alsea puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales. En Alsea estamos analizando con sumo detalle su impacto, por lo que hasta el momento consideramos que la implementación de la IFRS 9 tendrá un impacto principalmente en la revelación en las notas a los estados financieros de la Emisora y que la implementación de la IFRS 15 no tendrán un impacto material. En relación con la implementación de la IFRS 16, de acuerdo al diagnóstico preliminar dentro del proyecto de Adopción implementado en Alsea, si habrá impactos en los procesos internos de generación de información como por ejemplo en la Información Financiera para gestión ya que se modificarán sustancialmente los activos, pasivos, amortización e intereses. Lo anterior está en proceso de cuantificar la estimación de los impactos. En relación a los registros contables se impactarán en el mismo sentido. Hasta este momento, Alsea no ha definido el método que aplicará, sin embargo, la generación de información ya sea como parte de los estados financieros o para efectos del análisis del público inversionista y de los diferentes usuarios internos y externos de la información de Alsea, consideramos que por el momento debiera de ser suficiente para analizar correctamente ejercicios antes mencionados. Seguimos avanzando en los análisis correspondientes por lo que esta información podría verse modificada en un futuro.

*Accionistas Principales*

Los Accionistas Principales, ejercen una influencia significativa en nuestras estrategias de negocio, administración y operaciones. Asimismo, los Accionistas Principales tienen la facultad de elegir a la mayoría de los miembros del consejo de administración y determinar las resoluciones de dicho órgano colegiado, así como las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas.

*Tenemos operaciones en otros países y estamos expuestos a riesgos en los mercados en los que opera*

Actualmente operamos: (i) la marca de Burger King en Argentina, Chile y Colombia a través de las empresas Fast Food Sudamericana, S.A., Fast Food Chile, S.A. y Operadora Alsea Colombia, S.A.; (ii) la marca Domino’s en Colombia operada por Dominalco S.A.; (iii) la

marca Starbucks en Argentina y Chile a través de Starbucks Coffee Argentina, S.R.L., y Starbucks Coffee Chile S.A., respectivamente y en Colombia a través de Estrella Andina, S.A.S.; y (iv) la marca de PF Chang's en Chile, Colombia y Argentina operada a través de Establecimientos Gastronómicos Asian Food Limitada, Asian Bistro Colombia, S.A.S. y Asian Bistro Argentina, S.R.L., respectivamente, así como la marca Archie's en Colombia por Gastronomía Italiana en Colombia, S.A.S.; y nuestros planes de expansión contemplan operar alguna de las marcas que actualmente operamos en México, en otros países, y en particular en América Latina; con este objetivo hemos ya celebrado contratos para operar la marca PF Chang's en Brasil a través de Empresa Operadora de Restaurantes Internacionais, Ltda., Starbucks en Colombia y The Cheesecake Factory en México y Chile y Chili's en Chile a través de Castrococina Sur, SPA. Las economías de algunos países de América Latina podrían estar en diversas etapas de desarrollo socioeconómico. Asimismo, podríamos estar expuestos a riesgos relacionados con fluctuaciones en el tipo de cambio, disponibilidad para adquirir dólares u otras monedas, variaciones en las tasas de interés, inflación, cambios fiscales, estabilidad social y otros eventos políticos, económicos o sociales, así como patrones y preferencias de consumo en dichos países, que pudieran afectar nuestros resultados de operación.

### C. Características de la Oferta

Ofrecer públicamente en México de forma simultánea y conjunta hasta \$3,000,000,000.00 en certificados bursátiles a cargo de Alsea, S.A.B. de C.V., donde los inversionistas tendrán la oportunidad de adquirir (i) certificados bursátiles con plazo a 5 años, pagos de intereses cada 28 días a tasa de interés Flotante - TIIIE hasta 29 días y posibilidad de prepagos totales o parciales, y/o (ii) certificados bursátiles con plazo a 10 años, pagos de intereses semestrales a Tasa Fija M Bono y posibilidad de prepagos totales exclusivamente.

### D. La Emisora

Alsea es un operador de restaurantes en Latinoamérica y jugador regional de marcas a nivel global dentro de los segmentos de comida rápida, cafeterías y comida casual. La Emisora cuenta con un portafolio amplio y diversificado con marcas como Domino's Pizza, Starbucks, Burger King, Chili's Bar & Grill, California Pizza Kitchen, PF Chang's, Archies, Italianni's, The Cheesecake Factory, Vips, El Portón, Foster's Hollywood, LAVACA, Cañas y Tapas e Il Tempetto.

### E. Información Financiera

Para conocer la situación financiera detallada de la Emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el prospecto, los suplementos y estados financieros respectivos, así como la información financiera correspondiente al segundo trimestre de 2017 presentada a la BMV y CNBV el 26 de julio de 2017.

#### E.1. Información Financiera Seleccionada:

Para conocer la situación financiera detallada de la Emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el suplemento y estados financieros respectivos.

<i>Cifras en millones de pesos</i>	2T 2017	2T 2016	2016	2015	2014
Total de Ingresos	\$19,926	\$17,133	\$37,702	\$32,288	\$22,787
Utilidad Neta	312	281	1,126	1,033	624
UPA	1.18	1.00	1.17	1.17	0.85
EBITDA	2,694	2,258	5,155	4,302	2,802
	2T 2017	2T 2016	2016	2015	2014
Disponibilidades	\$6,354,015	\$4,535,941	\$ 5,842,153	\$ 4,006,487	\$ 3,785,087
Activo Fijo	14,062,337	11,956,362	13,673,445	11,137,776	10,021,037
Otros Activos	17,507,569	17,698,255	18,682,925	17,709,237	17,065,465
<b>Total de Activos</b>	<b>37,923,921</b>	<b>34,190,558</b>	<b>38,198,523</b>	<b>32,853,500</b>	<b>30,871,589</b>
Pasivos Bursátiles	\$3,991,271	\$6,481,051	\$ 3,988,845	\$ 6,479,795	\$ 2,491,356
Pasivos Bancarios	11,536,822	6,769,604	10,851,044	5,753,546	8,747,823
Otros Pasivos	12,788,296	11,655,989	13,231,182	10,772,008	10,041,237
<b>Total Pasivo</b>	<b>28,316,389</b>	<b>24,906,644</b>	<b>28,071,071</b>	<b>23,005,349</b>	<b>21,280,416</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>\$9,607,532</b>	<b>\$9,283,914</b>	<b>\$ 10,127,452</b>	<b>\$ 9,848,151</b>	<b>\$ 9,591,173</b>

#### E.2. Comentarios y Análisis de la Información Financiera

Los siguientes comentarios deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016. Los Estados Financieros Consolidados Auditados 2016 y 2015, así como los Estados Financieros Consolidados Auditados 2015 y 2014 fueron preparados de conformidad con IFRS. A menos que se especifique lo contrario, la información financiera contenida en esta sección se presenta en millones de Pesos nominales de cada período.

La siguiente tabla presenta un Estado Consolidado de Resultados condensado en millones de Pesos (excepto la UPA), el margen que cada concepto representa de las ventas netas, así como el cambio porcentual del año completo terminado el 31 de diciembre de 2016 en comparación con el mismo periodo de 2015 y 2014:

(cifras en millones de Pesos)	Estado Consolidado de Resultados Del segundo trimestre de 2017 y de 2016, y al 31 de Diciembre de 2016, 2015 y 2014							
	2T 2017	2T2016	2016	Margen %	2015	Margen %	2014	Margen %
Ventas Netas	\$10,344	\$9,066	\$37,702	100%	\$32,288	100%	\$22,787	100.0%

Utilidad Bruta	7,214	6,237	25,922	68.8%	22,139	68.6%	15,515	68.1%
EBITDA	1,406	1,223	5,155	13.7%	4,302	13.3%	2,802	12.3%
Utilidad de operación	747	643	2,767	7.3%	2,354	7.43	1,469	6.4%
Utilidad Neta Consolidada	\$94	\$231	1,126	3.0%	1,033	3.2%	624	2.7%

#### *Análisis Comparativo de los Ejercicios Terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014*

Las ventas netas aumentaron 16.8% a 37,702 millones de pesos en el 2016 en comparación con los 32,288 millones de pesos del año anterior. Este aumento se debe principalmente al crecimiento de 8.9% en ventas mismas tiendas, los ingresos provenientes del segmento de distribución y producción, así como al incremento de 219 unidades corporativas, llegando a un total de 2,502 unidades corporativas al cierre de diciembre 2016, lo cual representa un crecimiento de 9.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El incremento en ventas fue parcialmente contrarrestado por el efecto negativo de la devaluación del peso argentino, mismo que fue compensado parcialmente con la apreciación del euro contra el peso mexicano. El portafolio de negocios en México registró un crecimiento de 5.9% en ventas mismas tiendas al cierre del 2016 y nuestras marcas en Sudamérica presentaron un crecimiento de 23.5% en ventas mismas tiendas, habiendo logrado un crecimiento ligeramente por debajo de un dígito medio en transacciones. De igual forma, nuestras marcas en España presentaron resultados positivos en el año, con un crecimiento en ventas mismas tiendas de 4.3% en comparación con el año anterior. El costo de ventas aumentó 1,630 millones de pesos durante los doce meses terminados en 2016 respecto de 2015, al cerrar en 11,779.6 millones de Pesos en comparación con los 10,149.3 millones de Pesos del mismo periodo en 2015. Durante los doce meses terminados en 2016 nuestra utilidad bruta presentó un aumento de 3,783.1 millones de Pesos al llegar a 25,922.2 millones de Pesos con un margen bruto de 68.8% en comparación con el 68.6% registrado en el mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia del crecimiento de 17.1% en la utilidad bruta y el incremento de 16.4% en los gastos de operación (excluyendo depreciación y amortización), el EBITDA creció 19.8% para llegar a 5,155 millones de pesos al cierre del 2016, en comparación con los 4,302 millones de pesos del año anterior. El incremento en el EBITDA por 854 millones de pesos es atribuible principalmente al crecimiento ventas mismas tiendas, a las eficiencias operativas, así como al incremento en el número de unidades y a la contribución positiva por la incorporación a nuestro portafolio de Archie's en Colombia. Dicho incremento fue parcialmente contrarrestado por el impacto en resultados derivado de la depreciación del peso mexicano en comparación del dólar, así como por el incremento en gastos relacionados con la estrategia de mejora en la compensación del personal de tienda y por el aumento en las tarifas de servicios de energía. El margen EBITDA incrementó como porcentaje de las ventas en 40 puntos base al pasar de 13.3% en el 2015, a 13.7% en el 2016.

Durante los últimos doce meses finalizados al 31 de diciembre de 2016 la utilidad de operación presentó un incremento de 18%, equivalente a 413.2 millones de Pesos al cerrar en 2,767.0 millones de Pesos en comparación con los 2,353.8 millones de Pesos del mismo periodo en 2015. Lo anterior se debió principalmente al incremento de 853.5 millones de Pesos en el EBITDA, efecto que fue compensado con el aumento de 440.3 millones de Pesos en la depreciación y amortización. El margen operativo decreció 40 puntos base contra el año completo 2015, principalmente como consecuencia del incremento en gastos de operación.

La utilidad neta del año incrementó 94 millones de pesos en comparación con el mismo periodo del año anterior, cerrando en 1,126 millones de pesos en comparación con los 1,033 millones de pesos del año anterior, debido principalmente al aumento de 413 millones de pesos en la utilidad de operación. Dicha variación fue parcialmente compensada por el incremento de 320 millones de pesos en el resultado integral de financiamiento como consecuencia de la variación negativa por la revalorización del pasivo relacionado con las opciones de compra y venta del restante 28.24% de Grupo Zena como consecuencia de la depreciación del peso mexicano frente al euro, así como al aumento de 164 millones de pesos en intereses pagados - netos y en menor medida al incremento de 39 millones de pesos en los impuestos a la utilidad.

El resultado integral de financiamiento en el 2016 incrementó a 1,179 millones de pesos en comparación con los 859 millones de pesos del año anterior. Dicha variación es atribuible principalmente al incremento en el efecto negativo por la revalorización del pasivo relacionado con las opciones de compra y venta del restante 28.24% de Grupo Zena como consecuencia de la variación en el tipo de cambio del peso mexicano frente al euro en el año, aunado a un incremento en intereses pagados netos, lo cual fue parcialmente compensado por la utilidad cambiaria registrada en el 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, la deuda total de Alsea aumentó 2,607 millones de pesos, al cerrar en 14,840 millones de pesos en comparación con 12,233 millones de pesos en la misma fecha del año anterior. La deuda neta consolidada de la empresa en comparación con el cierre del 2015, aumentó 1,255 millones de pesos, al cerrar en 12,292 millones de pesos al 31 de diciembre de 2016 en comparación con los 11,038 millones de pesos.

#### **F. Leyendas y Medios de Acceso a más Información**

Alsea, S.A.B. de C.V., Tel. +52 (55) 7583- 2000. Domicilio: Av. Revolución 1267, Torre Corporativo, Piso 21, Colonia Los Alpes, Álvaro Obregón, 01040, Ciudad de México. *Relación con inversionistas:* Salvador Villaseñor Barragán. Tel. +52 (55) 7583- 2000.

Documento con Información Clave para la Inversión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. 153/10772/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017.

Los Certificados Bursátiles relativos a la Cuarta Emisión y a la Quinta Emisión se encuentran inscritos con los números 2608-4.15-2017-005-1 y 2608-4.15-2017-005-2, respectivamente, en el Registro Nacional de Valores.

Documento con Información Clave para la Inversión a disposición con los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado, junto con los demás documentos preliminares con relación a la Emisión, en las siguientes direcciones de Internet: <http://www.bmv.com.mx>; [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv); y <http://www.alsea.com.mx>.