

**Alsea, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Información financiera pro forma no  
auditada, por los periodos de tres meses  
que terminaron el 31 de marzo de 2014  
y 2013 y por el año que terminó el 31 de  
diciembre de 2013

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

# Información financiera pro forma por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2014 y 2013, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados de situación financiera pro forma	3
Estados de resultados pro forma	4
Notas a los estados financieros pro forma	5

## **Informe de aseguramiento de los auditores independientes sobre la compilación de la información financiera pro forma incluida en el prospecto por colocación de Asea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias**

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los ajustes pro forma a la información financiera no ajustada para reflejar la información financiera pro forma de Asea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (“Asea”), la cual comprende los estados de situación financiera pro forma al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, los estados de resultados pro forma por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2013, y otra información explicativa (juntos “información financiera pro forma”). Los criterios aplicables sobre la base que Asea ha recopilado la información financiera pro forma se describen en la Nota 2 (“los criterios”).

La información pro forma financiera ha sido preparada por la administración para ejemplificar el impacto de los ajustes pro forma establecidos en la Nota 3 sobre la posición financiera de Asea al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y sus resultados financieros por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y los doce meses terminados el 31 diciembre de 2013. Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera de Asea y los resultados financieros ha sido recopilada por la administración, de las fuentes detalladas en la Nota 2.

### ***Responsabilidad de la Administración por la información financiera pro forma***

La administración es responsable de la compilación, preparación y presentación razonable de esta información financiera pro forma y la fuente de los criterios de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2, así como del control interno que la administración determine necesario para que la preparación de los estados financieros pro forma se realice libre de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión con base en nuestro trabajo de aseguramiento, sobre si la información financiera pro forma se ha compilado, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de aseguramiento, de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420, “*Trabajos de aseguramiento para reportar la compilación de información financiera pro forma incluida en un prospecto*”. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos procedimientos para obtener una seguridad razonable acerca de si la administración ha compilado, en todos sus aspectos importantes, la información financiera pro forma sobre las bases descritas en la Nota 2.

Para los efectos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir algún informe o dictamen sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera pro forma, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera pro forma.

El propósito de la información financiera pro forma incluida en el prospecto de colocación es únicamente para ejemplificar el impacto de un evento significativo o transacción sobre la información financiera no ajustada de Alsea como si el evento hubiera ocurrido o la transacción se hubiera realizado antes de la fecha seleccionada para efectos de la ejemplificación. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de la transacción descrita en la Nota 2, al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y por los periodos terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y 31 de diciembre de 2013 hubiera sido como se ha presentado.

Un trabajo de aseguramiento para informar sobre si la información financiera pro forma se ha elaborado, en todos sus aspectos materiales, en la base de los criterios aplicables implica realizar procedimientos para asegurar si los criterios aplicables utilizados por la administración en la compilación de la información financiera pro forma proporcionan una base razonable para la presentación de los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción o evento, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- Los ajustes pro forma relacionados dan un efecto apropiado a esos criterios, y
- La información financiera pro forma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera no ajustada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, teniendo en cuenta el entendimiento del auditor sobre Alsea, la naturaleza del evento o transacción respecto de la información financiera pro forma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

El trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera pro forma.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Opinión**

En nuestra opinión, la información financiera pro forma de Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por los periodos terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y 31 de diciembre de 2013 ha sido compilada, en todos sus aspectos importantes, de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Francisco Torres Uruchurtu

2 de junio de 2014



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

**Estados de resultados pro forma no auditados**

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013  
(En miles de pesos)

	31 de marzo de 2014							31 de diciembre de 2013							31 de marzo de 2013							
	VIPS				Más (menos)			VIPS				Más (menos)			VIPS			Más (menos)				
	Alsea cifras consolidadas base	OVI	ARE	SRE(no auditado)	HRE	Ajustes	Cifras pro forma	Alsea cifras consolidadas base	OVI	ARE	SRE	HRE	Ajustes	Cifras pro forma	Alsea cifras consolidadas base	OVI	ARE	Ajustes	Cifras pro forma			
	(no auditado) (Nota 2b)	(no auditado) (Nota 2b)	(no auditado) (Nota 2b)	(no auditado) (Nota 2b)	(no auditado) (Nota 2b)	pro forma (Nota 3)		(no auditado) (Nota 2b)	(Nota 2b)	(Nota 2b)	(Nota 2b)	(Nota 2b)	pro forma (Nota 3)		(no auditado) (Nota 2b)	(no auditado) (Nota 2b)	(no auditado) (Nota 2b)	pro forma (Nota 3)				
Ventas netas	\$ 3,992,036	\$ 1,459,596	\$ 46,323	\$ 142,858	\$ 272,504	\$ (480,574)	3j	\$ 5,432,743	\$ 15,718,543	\$ 6,204,924	\$ 214,439	\$ 308,872	\$ 629,638	\$ (1,233,371)	3j	\$ 21,843,045	\$ 3,398,746	\$ 1,491,749	\$ 59,937	\$ (79,573)	3j	\$ 4,870,859
Costo de ventas	1,336,476	389,990	-	-	-	32,543	3j	1,759,009	5,227,739	1,791,757	-	-	-	122,981	3	7,142,477	1,162,341	417,097	-	30,645	3j	1,610,083
Gastos de operación	2,497,145	1,033,011	20,550	131,863	268,610	(578,138)	3k	3,373,041	9,398,528	4,245,067	107,055	319,844	631,436	(1,611,925)	3k	13,090,005	2,057,657	1,056,386	32,485	(194,100)	3k	2,952,428
Otros gastos (ingresos), neto	(19,585)	1,005	(735)	(603)	3,587	(1,244)	3k	(17,575)	(22,799)	2,223	(117,457)	(478)	2,055	(491)	3k	(136,946)	9,380	276	(1,307)	1,031	3k	9,380
Intereses pagados (cobrados), neto	85,346	2,854	(2,632)	749	1,437	65,107	3l	152,861	202,345	58,121	(20,108)	1,912	2,308	155,747	3l	400,325	33,224	9,716	(6,282)	65,635	3l	102,293
Pérdida cambiaria, neta	2,237	-	-	-	-	-	-	2,237	8,125	-	-	-	-	-	-	8,125	22,752	-	-	-	-	22,752
	90,417	32,736	29,140	10,849	(1,130)	1,158	-	163,170	904,605	107,756	244,949	(12,406)	(6,162)	100,317	-	1,339,059	113,392	8,274	35,041	17,216	-	173,923
Participación en los resultados de compañías asociadas	5,722	-	-	-	-	-	-	5,722	43,582	-	-	-	-	-	-	43,582	3,148	-	-	-	-	3,148
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	96,139	32,736	29,140	10,849	(1,130)	1,158	-	168,892	948,187	107,756	244,949	(12,406)	(6,162)	100,317	-	1,382,641	116,540	8,274	35,041	17,216	-	177,071
Impuesto a la utilidad	27,717	8,896	8,742	3,255	(339)	(18,200)	3m	31,071	284,867	38,097	61,684	(3,451)	(1,912)	(50,600)	3m	328,685	43,588	2,896	8,824	(18,200)	3m	37,108
Utilidad (pérdida) neta	68,422	22,840	20,398	7,594	(791)	19,358	-	137,821	663,320	69,659	183,265	(8,955)	(4,250)	150,917	-	1,053,956	72,952	5,378	26,217	35,416	-	139,963
Participación no controladora	(18,356)	-	-	-	-	-	-	(18,356)	(17,694)	-	-	-	-	-	-	(17,694)	7,803	-	-	-	-	7,803
Participación controladora	\$ 86,778	\$ 22,840	\$ 20,398	\$ 7,594	\$ (791)	\$ 19,358	-	\$ 156,177	\$ 681,014	\$ 69,659	\$ 183,265	\$ (8,955)	\$ (4,250)	\$ 150,917	-	\$ 1,071,650	\$ 65,149	\$ 5,378	\$ 26,217	\$ 35,416	-	\$ 132,160

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros pro forma no auditados.

## Notas a los Estados Financieros Pro forma

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

### 1. Actividades del negocio

Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (Alsea o la Compañía), se dedica principalmente a operar unidades de comida rápida "QSR", cafeterías y de comida casual "Casual Dining". En México opera las marcas Domino's Pizza, Starbucks, Burger King, Chili's Grill & Bar, California Pizza Kitchen, P.F. Chang's, Pei Wei Asian Diner y a partir de marzo de 2012 Italianni's, teniendo para la operación de sus multiunidades el respaldo de su centro de servicios compartidos que incluye la cadena de suministro a través de Distribuidora e Importadora Alsea, S.A. de C.V. (DIA), los servicios inmobiliarios y de desarrollo, así como los servicios administrativos tales como financieros, de recursos humanos y de tecnología. En Chile y Argentina opera la marca Burger King y Starbucks. En Colombia, a partir de 2008, opera las marcas Domino's Pizza y Burger King. En mayo de 2011, Alsea concretó los acuerdos de desarrollo y operación exclusiva de PFCCB International, Inc., para opera la marca de P.F. Chang's China Bistro en Argentina, Colombia y Chile, país en el que abrió durante 2012 su primer unidad de esta marca.

#### Descripción de la operación de adquisición

En el mes de septiembre de 2013, Alsea llegó a un acuerdo con Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V. (Grupo Wal-Mart) para adquirir el 100% de VIPS, la división de restaurantes de Grupo Wal-Mart por un monto que asciende a \$8,200,000, el cual estará financiado con deuda.

La operación de VIPS incluye un total de 360 restaurantes de los cuales 262 son de la marca "Vips", 90 unidades de "El Portón", 6 unidades de "Ragazzi" y 2 restaurantes de "La Finca". Adicionalmente la operación comprende: I) los derechos de la propiedad intelectual de las cuatro marcas, menús, desarrollo del producto, procesos de operación y otros; II) la adquisición de 18 bienes inmuebles; III) las construcciones de 214 unidades; y IV) un comisariato dedicado a la estandarización de productos, compras a granel, centralización de entregas de proveedores, así como la producción de postres, salsas y aderezos. La transacción incluyó la adquisición de las empresas Operadora VIPS, S. de R.L. de C.V. (OVI) y Arrendadora de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (ARE), así como el traspaso de personal que presta los servicios a VIPS y que a la fecha de la transacción laboraban en empresas de servicios de Grupo Wal-Mart; el traspaso de dicho personal ya se hizo efectivo a partir de agosto de 2013 a las empresas Servicios Ejecutivos de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (SRE) y Holding de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (HRE), recientemente constituidas en abril de 2013. Con fecha 28 de octubre de 2013 los accionistas de Alsea aprobaron la adquisición de VIPS y al 30 de abril de 2014 se obtuvo la autorización de la transacción por parte de la Comisión Federal de Competencia. Dado la cercanía de la fecha de adquisición a la fecha de reporte, la información completa de la adquisición del negocio aun no está disponible, por lo cual, no se han incluido las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

### 2. Bases de presentación de los estados financieros pro forma

Con motivo de la adquisición de VIPS arriba referida, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ha requerido a Alsea preparar información financiera pro forma con las siguientes bases de presentación:

- a. Los estados de situación financiera consolidados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 y no auditados al 31 de marzo de 2014, presentados con base en IFRS y los estados de situación financiera auditados de OVI, ARE, SER y HRE, al 31 de diciembre de 2013 y no auditados al 31 de marzo de 2014 con base en IFRS.

- b. Los estados de resultados consolidados auditados de Alsea por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y no auditados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013, presentados con base en IFRS, y los estados de resultados auditados de OVI y ARE por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y auditados de SRE y HRE por el período del 26 de abril al 31 de diciembre de 2013 y no auditados por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 preparados con base en IFRS.

La información pro forma se preparó como si la transacción hubiera ocurrido al: (i) el 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, para propósitos de los estados de situación financiera pro forma a esas fechas y (ii) al 1 de enero de 2013 para propósitos de los estados de resultados pro forma.

### 3. Ajustes pro forma

Los ajustes pro forma incluidos en los estados de situación financiera pro forma al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, y en los estados de resultados pro forma revisados por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 y auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, como se describe a continuación, representan la adquisición de los activos netos de VIPS, las deudas a contratar para cerrar la transacción, así como el reconocimiento de obligaciones laborales relacionadas a empleados de empresas de Grupo Wal-Mart, que no estaban en OVI y ARE y que se consideran parte de la transacción de VIPS (sin embargo, en marzo de 2014 y diciembre de 2013, estas obligaciones laborales ya se encuentran reconocidas), transferencia de propiedades como terrenos, edificio y mobiliario y equipo, que forman parte de la operación de ARE, eliminación de saldos y operaciones con partes relacionadas principalmente, en la preparación de la información. La información no pretende representar los resultados de las operaciones o la situación financiera del Alsea como si VIPS y las transacciones de información relacionadas ocurrieran en las fechas indicadas, ni tampoco la información pretende proyectar los resultados de la operación y situación financiera de Alsea en ningún período futuro o en fechas futuras.

Con la finalidad de reflejar en los estados financieros pro forma los efectos de la adquisición, se procedió a aplicar a las cifras ciertos ajustes. Como se mencionó anteriormente, en abril de 2014 Alsea obtuvo la autorización de la transacción por las autoridades competentes, por lo tanto, procederá a registrar en su información financiera la adquisición, aplicando los requisitos de IFRS 3 "*Combinaciones de negocios*" aplicado el período de medición para obtener los valores razonables finales de los activos netos adquiridos. Los efectos de los ajustes son los siguientes:

#### *Estados de situación financiera -*

- a. Eliminación del efectivo de VIPS, ya que la transacción no contempló la transferencia de efectivo.
- b. Corresponde principalmente a reclasificaciones de saldos con partes relacionadas (otras cuentas por cobrar y proveedores) e impuestos por recuperar para homologar sus políticas de presentación.
- c. Corresponde al neteo del impuesto sobre la renta a favor (pagos anticipados efectuados al Servicio de Administración Tributaria) contra los impuestos por pagar a cargo.
- d. Se eliminaron las operaciones con partes relacionadas de VIPS. Los saldos con partes relacionadas que se consideran en el estado de situación financiera pro forma son aquellas actividades que tienen que ver con la operación del negocio (principalmente las relacionadas con suministros, compra de insumos y venta de los productos VIPS a supermercados de Grupo Wal-Mart).
- e. Corresponde a reclasificaciones entre cuentas por temas de presentación de activos no monetarios a activos monetarios.

- f. Corresponde principalmente al efecto de la adquisición, incluyendo el efecto del crédito mercantil generado por la adquisición de VIPS, mediante el cual la Compañía pagará \$8,200,000 en efectivo. Los estados financieros pro forma reflejan la siguiente asignación del precio de compra preliminar del costo de adquisición sobre los valores razonables de los activos netos adquiridos y que están en etapa de medición. Dado que está en el periodo de medición, lo cual se estima que concluirá en febrero de 2015, los montos preliminares abajo están sujetos a cambiar:

Concepto	Marzo 2014	Diciembre 2013
Activos circulantes	\$ 335,646	\$ 308,731
Inmuebles, equipo e intangibles(1)	3,008,242	3,027,863
Pasivos circulantes y largo plazo	<u>(974,646)</u>	<u>(959,534)</u>
Valor razonable de los activos netos adquiridos	2,369,242	2,377,060
Contraprestación pagada en efectivo	<u>8,200,000</u>	<u>8,200,000</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 5,830,758</u>	<u>\$ 5,822,940</u>

- (1). Dentro de este saldo se realizaron ajustes pro forma en donde se transfieren propiedades como terrenos y edificios, equipo de tienda, mejoras a locales arrendados y otros activos que son propiedad de otras subsidiarias de Grupo Wal-Mart pero con las que VIPS opera, como se muestra en la tabla arriba. En adición, se eliminaron propiedades de ARE que son arrendados por otras subsidiarias de Grupo Wal-Mart, y que dicho ajuste no está reflejado en la tabla arriba. Los ajustes netos al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son por \$649,750 y \$638,125, respectivamente.
- g. Se reconoció al 31 de marzo de 2014 y 31 diciembre de 2013, créditos bancarios por \$5,200,000 con vencimiento a corto plazo y \$3,000,000 a largo plazo, con los cuales se financiará la adquisición de VIPS.
- h. Corresponde a ajustes de otras cuentas por pagar, así como obligaciones de arrendamientos financieros de mobiliario y equipo, los cuales son pasivos que no formarán parte de la adquisición.
- i. Corresponde al ajuste por consolidación referente a la eliminación del capital contable de las compañías de VIPS (OVI, ARE, SRE y HRE al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013).

**Estados de resultados –**

- j. Se eliminaron ingresos y reclasificaron costos relacionados a los comedores que quedan fuera de la transacción. Así mismo se canceló los efectos en resultados del ingreso de arrendamiento de ARE relacionado a los activos transferidos de ARE a las entidades inmobiliarias de Grupo Wal-Mart.

Al 31 de marzo de 2014, 31 de diciembre de 2013 y 31 de marzo de 2013, los ingresos eliminados antes mencionados ascienden a \$65,212, \$294,861 y \$79,573, respectivamente. Adicionalmente, se realizó la eliminación de los ingresos generados por SER y HRE (compañías constituidas durante abril de 2013, como se menciona en la nota 1), a OVI correspondientes a prestación de servicios desde la fecha de creación y por los 3 meses terminados hasta el 31 de marzo de 2014 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013; el saldo de los ingresos fue por \$415,362 y \$938,510, respectivamente.

- k. Se eliminaron los siguientes gastos:
- Se eliminó la renta actual entre partes relacionadas pagada por OVI a otras entidades inmobiliarias del Grupo Wal-Mart, por los activos transferidos en la adquisición que no estaban registrados en ARE (principalmente de alquiler de restaurantes, edificios y terrenos a un costo soportado por un estudio de precios de transferencia), y se reconoció la renta a nombre de ARE, así mismo se incluyó un cargo de depreciación y amortización por dichos activos transferidos en ARE.

- Para todos los terrenos de restaurantes y edificios que van a pertenecer al Grupo Wal-Mart y que estaba registrados en ARE, se eliminó la renta entre partes relacionadas pagada por OVI a otras entidades inmobiliarias y se incluye un cargo de renta a terceros (entidades de Grupo Wal-Mart) a precio de mercado por un estudio de precios de transferencia.
- Se realizó la reclasificación de los gastos por los servicios de personal en OVI registrados en empresas de Grupo Wal-Mart, es decir, personal del restaurante VIPS, personal de entrega y los gerentes de restaurantes que no estaban en OVI. Dichos gastos se reconocían como una transacción entre partes relacionadas.
- Se eliminó el cargo de las regalías en OVI que era pagado a Grupo Wal-Mart.
- Se eliminaron flujos entre partes relacionadas de OVI y ARE, así como los impuestos locales, servicios de asesoramiento y jurídicos y los gastos de seguros.
- Se eliminaron los gastos del centro de distribución (laborales, renta y depreciación y amortización), como el personal y activos que no serán transferidos, así como los honorarios del servicio de distribución. Estos incluyen los costos de personal centralizado del centro de distribución, centro de llamadas y gestión, principalmente, así como los costos de formación de personal, que no están directamente asignados a cada restaurante.

Al 31 de marzo de 2014, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2013, los gastos eliminados antes mencionados ascienden a \$162,776, \$673,415 y \$194,100. Adicionalmente se realizó la eliminación de los gastos efectuados por SER y HRE a OVI desde la fecha de creación y hasta el 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013; dichos gastos ascienden a \$415,362 y \$938,510, respectivamente.

- l. Intereses pagados por inversiones que se tenían registradas a nivel Grupo Wal-Mart con VIPS, así como la eliminación del total de los intereses/gastos con partes relacionadas, generados principalmente por préstamos a partes relacionadas por \$4,440, (\$12,920) y \$4,968, al 31 de marzo de 2014, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2013, respectivamente. Adicionalmente, se reconoció los intereses de los créditos bancarios por \$8,200,000, descritos en el punto "i" los cuales ascienden a \$60,667, al 31 de marzo de 2014 y 2013, y \$168,667 al 31 de diciembre de 2013.
- m. Se reconoció el beneficio en impuesto a la utilidad corriente en el estado de resultados generados por los intereses del crédito a largo plazo por los periodos terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013 por \$18,200, y al 31 de diciembre de 2013 por \$50,600, considerando una tasa de impuesto sobre la renta del 30%.

\* \* \* \* \*