



**ALSEA, S.A.B. DE C.V.**

Avenida Revolución No. 1267, Pisos 20-21  
Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón  
Ciudad de México, Código Postal 01040  
México

[www.alsea.com.mx](http://www.alsea.com.mx)

Clave de Cotización "ALSEA\*\*"

Declaración de Información por Reestructura Societaria

30 de noviembre de 2018

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 104, fracción IV, de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), en concordancia con el artículo 35, fracción I, y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"), expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), **Alsea, S.A.B. de C.V.** ("Alsea" o la "Emisora") informa al público inversionista que su subsidiaria **Food Service Project, S.L.** ("FSP" y conjuntamente con sus subsidiarias "Grupo Zena") ha llegado a un acuerdo para la adquisición de **Sigla, S.A.**, sociedad anónima constituida conforme a las leyes del Reino de España ("Sigla" y conjuntamente con sus subsidiarias "Grupo Vips" o "GVIPS").

**Resumen de la Transacción**

Durante el mes de octubre de 2018, FSP y los accionistas de Sigla, a través de un Contrato de Compraventa de Acciones (el "Contrato de Compraventa") llegaron a un acuerdo bajo el cual, FSP adquiriría sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas previstas en dicho contrato, el 100% de las acciones representativas del capital social de Sigla.

Según el Contrato de Compraventa, la adquisición por FSP del capital social de Sigla, se realizará mediante la compra de las acciones de Sigla con el respectivo pago del Precio en Efectivo a los accionistas de Sigla.

GVIPS, es un grupo multimarca y multiformato con más de 50 años de experiencia líder en el sector del servicio de comidas en España, el cual fue fundado por la familia Arango y gestiona en propiedad o bajo régimen de franquicia un total de 6 cadenas en España, Portugal y Andorra: VIPS, VIPS Smart, Ginos, Starbucks, Fridays y Wagamama.

Adicionalmente, GVIPS es propietario de, una fábrica premium de sándwich y ensaladas para llevar, denominado British Sándwich Factory (BSF) y, a través de su subsidiaria SDH Sigla, S.L.U (“SDH”) da soporte de compras y logística tanto a las ubicaciones corporativas como a las franquiciadas.

GVIPS al cierre del septiembre de 2018 administra más de 430 ubicaciones (entre corporativas y franquicias) y 4 centros de distribución de SDH, a través de las cuales atiende a más de 120,000 clientes por día, cuenta con más de 8,000 empleados y cerró el ejercicio 2017 con €339.7 millones de euros en ventas. Grupo Vips figura por segundo año consecutivo en el ranking de las compañías con mejor reputación en España, según el RepTrak® España 2018, siendo la única empresa de hostelería destacada en dicho listado.

La transacción antes señalada (la “Adquisición” u “Operación” o “Transacción”), cuyos detalles se describen en el presente Folleto Informativo, se encuentra sujeta a las autorizaciones corporativas conducentes, destacando la aprobación de la Asamblea de Accionistas de Alsea, en cumplimiento al artículo 47 de la LMV, así como a las gestiones, permisos y autorizaciones regulatorias y gubernamentales que resulten aplicables.

### **Características de los Títulos**

Las acciones representativas del capital social de Alsea se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) a cargo de la CNBV, asimismo dichas acciones se encuentran listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”) y cotizan con la clave de pizarra “ALSEA\*”.

La Operación, que da origen a la presente declaración de información por reestructura societaria (el “Folleto Informativo”), no implica la emisión de nuevas acciones representativas del capital social de Alsea, y tampoco tendrá efecto alguno sobre dichas acciones, ni sobre los derechos y obligaciones conferidos por éstas.

El presente Folleto Informativo no implica una oferta de venta de valores en México ni en ningún otro mercado, éste ha sido preparado exclusivamente para que sea puesto a disposición del público con la intención de dar cumplimiento a lo previsto por la LMV, la Circular Única y demás legislación aplicable, con motivo de la Adquisición.

***“La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes”.***

Este Folleto Informativo puede ser consultado en las oficinas de la Emisora o en su página de Internet <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>; asimismo, a solicitud de cualquier inversionista de la Emisora, se proporcionará copia del documento antes mencionado mediante escrito dirigido al Ing. Rafael Contreras Grosskelwing y/o Lic. Eric Meléndez Camarillo, en sus oficinas ubicadas en Av. Revolución No. 1267, Pisos 20-21, Col. Los Alpes, C.P. 01040, México D.F. o al teléfono (55) 7583-2000, o a las direcciones de correo electrónico: [ri@alsea.com.mx](mailto:ri@alsea.com.mx) y/o [emelendez@alsea.com.mx](mailto:emelendez@alsea.com.mx). La página de Internet de la Emisora es <http://www.alsea.com.mx>. La información sobre la Emisora contenida en su página de Internet no es parte ni objeto de este Folleto Informativo.

## INDICE

<b>1. TERMINOS Y DEFINICIONES.....</b>	<b>6</b>
<b>2. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>9</b>
<b>3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN .....</b>	<b>13</b>
3.1 Descripción Detallada de la Adquisición. ....	13
3.2. Objetivo de la Adquisición.....	15
3.3. Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Adquisición. ....	16
3.4. Fecha de Aprobación de la Adquisición. ....	17
3.5. Características de los Títulos.....	17
3.6. Tratamiento Contable de la Adquisición.....	17
3.7. Consecuencias Fiscales de la Adquisición.....	18
<b>4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN.....</b>	<b>18</b>
4.1 Alsea .....	18
4.1.1. Nombre de la Emisora. ....	18
4.1.2. Descripción del Negocio. ....	18
4.1.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.....	19
4.1.4. Estructura de Capital. ....	19
4.1.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual.....	19
4.2 GVIPS .....	19
4.2.1. Nombre de la sociedad. ....	19
4.2.2. Descripción del Negocio. ....	20
4.2.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.....	21
4.2.4. Estructura de Capital. ....	22
4.2.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros.....	22
<b>5. FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>22</b>
5.1 Factores de Riesgo Relacionados con Alsea.....	22
5.2 Factor de Riesgo Relacionado con la Adquisición. ....	23
<b>6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....</b>	<b>25</b>

<b>7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA...</b>	<b>29</b>
<b>8. CONTRATOS RELEVANTES.....</b>	<b>30</b>
<b>9. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>32</b>
<b>10. ANEXOS</b>	

## 1. TERMINOS Y DEFINICIONES

A continuación, y para su pronta referencia, señalamos algunos de los términos definidos que se utilizan en este Folleto Informativo y que se consideran de mayor utilidad, los cuales se utilizan indistintamente en forma singular o plural, según el contexto en el que son utilizados:

<i>“Asamblea de Accionistas”</i>	Significa la Asamblea de Accionistas de Alsea, que se llevará a cabo el 17 de diciembre de 2018, con motivo de la discusión y en su caso aprobación de la Transacción.
<i>“Adquisición” u “Operación” o “Transacción”</i>	Significa la transacción que se menciona en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“BMV”</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<i>“Circular Única”</i>	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV, e inicialmente publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y modificadas por última ocasión mediante reforma del 11 de agosto de 2017.
<i>“CNBV”</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“Euro” o “€”</i>	Significa Euro, moneda de curso legal en la Unión Europea.
<i>“Emisora” o “Alsea” o “Compañía”</i>	Significa Alsea, S.A.B. de C.V.
<i>“España”</i>	Significa el Reino de España.
<i>“Estados Financieros Proforma”</i>	Significa los estados financieros combinados condensados proforma de la Emisora por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018, mismos que consideran el impacto de la Operación sobre las cifras históricas de Alsea.
<i>“EBITDA”</i>	Significa la utilidad antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización por sus siglas en inglés.
<i>“Folleto Informativo”</i>	Significa la Declaración de Información por Reestructura Societaria.

“FSP”	Significa Food Service Project, S.L., sociedad constituida de conformidad con la legislación española, con domicilio social en Camino de la Zarzuela, 1, 28023, Aravaca, Madrid, España, misma que es subsidiaria de Alsea, de la cual ostenta un 71.76% de su capital social y que con base en ciertos acuerdos contractuales entre la Emisora y otros inversionistas, Alsea tiene el control sobre esta sociedad
“Grupo Vips” o “GVIPS”	Significa Sigla y sus subsidiarias.
“Grupo Zena”	Significa FSP y sus subsidiarias.
“Importe de la Reinversión”	Significa un importe igual a €75,000,000.00 (Setenta y cinco millones de Euros 00/100), distribuido entre los Vendedores Reinversores.
“Importe del Plan de Incentivos Existente”	Significa el importe que se deberá pagar a los beneficiarios del plan de incentivos, el cual previamente fue determinado y ratificado por el consejo de administración de GVIPS.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“NIIF” o “IFRS”	Significan las <i>International Financial Reporting Standards</i> o Normas Internacionales de Información Financiera en español, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
“Pesos” o “\$”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Precio”, <i>Equity Value</i> ”	Significa un importe igual a €500,000,000.00 (Quinientos millones de Euros 00/100) menos el Importe del Plan de Incentivos Existente, sujeto a ciertos ajustes.
“Precio en Efectivo”	Significa el Precio menos el Importe de la Reinversión.
“Reporte Anual”	El reporte anual presentado por Alsea, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la Emisora en la dirección: <a href="http://www.alsea.com.mx">www.alsea.com.mx</a> o en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">http://www.bmv.com.mx</a>
“Reporte Trimestral”	El reporte trimestral y acumulado presentado por Alsea, para el trimestre y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, mismo que puede ser consultado en la

página de internet de la Emisora en la dirección: [www.alsea.com.mx](http://www.alsea.com.mx) o en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

“*Sigla*”

Significa Sigla, S.A., sociedad anónima, constituida de conformidad con la legislación española, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 280, Madrid, España

“*Vendedores*”

Significa ProA Capital Iberian Buyout Fund II, F.C.R. (“ProA”), los socios mayoritarios y fundadores liderados por la Familia Arango (“Socios Mayoritarios”) y los directivos de Grupo Vips en su condición de vendedores (“Miembros del Equipo Directivo”).

“*Vendedores  
Reinversores*”

Significa ciertos Vendedores que acordaron reinvertir parte de los recursos que obtengan con motivo del cierre de la Operación (“Importe de la Reinversión”), a través de una participación en el capital social de Grupo Zena.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una breve descripción de los aspectos más relevantes de la Adquisición y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Folleto Informativo, así como con el último reporte anual de Alsea divulgado por la Emisora al 31 de diciembre de 2017 (el “Reporte Anual”) y el reporte trimestral de Alsea más reciente (el “Reporte Trimestral”), los cuales pueden ser consultados ingresando a la página de internet de Alsea <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

### ALSEA

Consideramos que Alsea es el operador de restaurantes más grande en Latinoamérica y España, y jugador regional líder de marcas a nivel global dentro de los segmentos de comida rápida, cafeterías, comida casual y restaurante familiar, lo anterior con base en estimaciones y análisis internos, tales como cantidad de puntos de venta, el número de marcas que manejamos y las ventas que tenemos. Contamos con un portafolio amplio y diversificado con marcas como Domino’s Pizza, Starbucks, Burger King, Chili’s Grill & Bar, California Pizza Kitchen, PF Chang’s, Italianni’s, The Cheesecake Factory, Vips, El Portón, Foster’s Hollywood, LAVACA, Cañas y Tapas y Archie’s. Al 31 de diciembre de 2017 operamos 3,438 unidades en México, Argentina, Chile, Colombia, Brasil, Uruguay y España.

Propósito	Encender el espíritu de la gente								
Propuesta de Valor	Somos una comunidad determinada y comprometida con la excelencia y la integridad, <b>maximizamos sinergias</b> para entregar una oferta sorprendente a nuestros <b>CLIENTES</b> y asegurar que los Restaurantes generen <b>resultados extraordinarios</b> , aportando <b>dosis de felicidad</b> hasta en los detalles más pequeños para cumplir nuestro propósito de “encender el espíritu de la gente”.								
Marcas									
Cultura Alsea	 <p><b>Cultura centrada en el conocimiento profundo y una experiencia excepcional del CLIENTE</b></p>								
Forma de Ganar	<table border="0"> <tr> <td>Portafolio de Marcas</td> <td>Mejor Talento</td> <td>Mejor Operador</td> <td>Mercadotecnia de Vanguardia</td> </tr> <tr> <td>Tecnología e Innovación</td> <td></td> <td>Sinergia y Masa Crítica</td> <td>Sustentabilidad</td> </tr> </table>	Portafolio de Marcas	Mejor Talento	Mejor Operador	Mercadotecnia de Vanguardia	Tecnología e Innovación		Sinergia y Masa Crítica	Sustentabilidad
Portafolio de Marcas	Mejor Talento	Mejor Operador	Mercadotecnia de Vanguardia						
Tecnología e Innovación		Sinergia y Masa Crítica	Sustentabilidad						

Nuestro exitoso desempeño se debe principalmente a ofrecer a nuestros clientes un portafolio de marcas premium complementado con un servicio de alta calidad que nos permite diferenciarnos de nuestros competidores. En Alsea trabajamos día a día para superar las expectativas de los clientes, bajo la premisa de mantener estándares excelentes de operación. Asimismo, nuestra amplia experiencia operando en la industria de servicios de alimentos y nuestro inigualable posicionamiento regional, nos han convertido en un socio estratégico para marcas líderes a nivel global, lo cual ha resultado en prolongación de contratos, expansión a nuevos mercados, e incorporación de nuevas marcas a nuestro portafolio.

Adicionalmente, manejamos subfranquiciarios de Domino's Pizza, Italianni's, CPK , Burger King, Vips, Foster's Hollywood y Cañas y Tapas, con los cuales mantenemos una sólida relación, comunicación y soporte constante que permite proveerlos de las mejores estrategias para que en conjunto aseguren el posicionamiento y liderazgo de cada marca en Latinoamérica y España.

## **GVIPS**

GVIPS es grupo multimarca y multiformato con más de 50 años de experiencia en el sector del servicio de comidas en España, el cual fue fundado por la familia Arango y gestiona en propiedad o bajo régimen de franquicia un total de 6 cadenas en España, Portugal y Andorra:



GVIPS administra a septiembre de 2018, un total de 439 restaurantes (349 corporativos y 90 franquicias), dicho portafolio tiene las siguientes características

- VIPS (104 restaurantes)

Creado en 1969 en Madrid, la marca VIPS ha sido marca de referencia y de las más reconocidas en la mente del consumidor, la marca cuenta con un centenar de locales repartidos por toda la geografía española, tanto propios como gestionados en franquicia. Vips revolucionó el sector introduciendo por primera vez en España un concepto hasta entonces nunca visto: la combinación de una cafetería y una tienda en un mismo espacio, con un amplio horario de apertura y ofreciendo platos icónicos de la cocina internacional, hoy tiene una excelente propuesta de valor basada en “MY VIPS” , hospitalidad universal, entretenimiento y confianza en la calidad de los productos.

- VIPS Smart (34 restaurantes)

VIPS Smart es la propuesta “fast casual” de Vips que es una combinación de comida rápida, productos de calidad y un gran ambiente. La oferta de VIPS Smart consiste en una selección de los platos más icónicos de Vips, elaborados en el momento y servidos en menos de 8 minutos, en vajilla y con cubiertos como en Vips, pero en un entorno rápido donde el pedido y la recogida del mismo se realizan exclusivamente en la zona de su mostrador. Asimismo, VIPS Smart ofrece platos a un precio más reducido, para disfrutar en un entorno casual y moderno. Este concepto innovador (fast casual) ha tenido gran reconocimiento en Europa y pionero en España, siendo el segmento con mayor crecimiento en EUA.

- Ginos (119 restaurantes)

Creado a finales de los años 80 por GVIPS, Ginos cuenta con más un centenar de establecimientos en toda España. Ginos es una marca de comida Italiana-Mediterranea con ingredientes auténticamente Italianos y cocinados al momento que innova permanentemente y que se preocupa por ofrecer la mejor comida artesanal italiana, a un precio muy asequible, en un entorno moderno y acogedor cuya decoración cosmopolita rehúye de los tópicos tradicionales.

- Starbucks (162 restaurantes)

Starbucks que es la marca mejor conocida de café en el mundo llegó a España en 2002 y a Portugal en 2008 de la mano de GVIPS. Gracias a su excelente acogida y la fidelidad de sus clientes, cuenta a septiembre con 162 locales distribuidos en las principales ciudades y aeropuertos de España, Portugal y Andorra.

- Fridays (15 restaurantes)

Fridays es una marca Americana con 50 años de historia que cuenta con una amplia oferta de cocina americana. Increíbles hamburguesas, sabrosos steaks, genuinos nachos crujientes, alitas picantes o deliciosas costillas con la famosa salsa Jack Daniel's®.

- Wagamama (5 restaurantes)

Inspirado en un auténtico ramen bar japonés y a la celebración de la comida Asiática, wagamama es un concepto de comida casual panasiática que ofrece platos cocinados al momento en un ambiente sencillo, animado y amigable

Adicionalmente, GVIPS es propietario de una fábrica premium de sándwich y ensaladas para llevar, denominado British Sándwich Factory (BSF), la cual fue inaugurada en febrero de 2008 y produce a diario en sus instalaciones una amplia variedad de productos de alta calidad y máxima frescura que vende directamente a un gran número de clientes de todos los sectores, entre los que se incluyen las tiendas Starbucks.



GVIPS administra más de 430 ubicaciones (entre corporativas y franquicias) y 4 centros de distribución de SDH, a través de las cuales atiende a más de 120,000 clientes por día, cuenta con más de 8,000 empleados y cerró el ejercicio 2017 con €339.7 millones de euros en ventas.

Grupo Vips figura por segundo año consecutivo en el ranking de las compañías con mejor reputación en España, según el RepTrak® España 2018, siendo la única empresa de hostelería destacada en dicho listado.

Los ingresos al cierre de 2017 ascendieron a €339.7 millones de euros, con un EBITDA de €30.1 millones de euros.

Los ingresos a septiembre de 2018 ascendieron a €275 millones de euros, con un EBITDA de €14.9 millones de euros y para el cierre de 2018 se estima sean de €373 millones de euros, con un EBITDA ajustado de €43.5 millones de euros.

Para mayor información de GVIPS, consultar la página de internet <https://www.grupovips.com/>

*Fuente: Información pública y proporcionada por GVIPS durante la etapa de auditoría para análisis de compra.*

## **ASPECTOS MÁS RELEVANTES DE LA TRANSACCIÓN**

La Transacción contempla la adquisición por parte de Alsea, a través de su subsidiaria FSP, del 100% de las acciones de Sigla.

Dicha Transacción forma parte de la estrategia de Alsea, que, además de crecimiento orgánico, busca un crecimiento inorgánico con marcas licenciadas de éxito en otros países, y con nuevas marcas propias; en ambos casos con un gran potencial de crecimiento tanto en número de sucursales como en ventas. Como consecuencia de esta adquisición se da la oportunidad de incrementar su participación en Europa con la finalidad de fortalecer su portafolio de negocios, creando con lo anterior un alto valor para los accionistas, y más oportunidades de crecimiento a través de su diversificación geográfica.

El Contrato de Compraventa de las acciones de Sigla establece una serie de disposiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: precio; declaraciones de los Vendedores; declaraciones de FSP; obligaciones de hacer a cargo de las partes; y condiciones para el cierre definitivo de la adquisición.

El valor implícito total de la Operación “Enterprise Value”, asumiendo la adquisición por parte de Alsea, a través de FSP, del 100% de las acciones de Sigla, asciende a €575 millones de euros (cuyo equivalente aplicando un tipo de cambio del 30 de septiembre de 2018 es de Ps.12,563 millones de pesos), por lo que considerando un estimado de ingresos para 2018 de €373 millones de euros, con un EBITDA ajustado de €43.5 millones de euros, los múltiplos de la Transacción son 1.54x ventas y 13.2x EBITDA

La Transacción fue presentada al Comité de Auditoría, Prácticas Societarias y al Consejo de Administración de Alsea, y su aprobación definitiva ha sido recomendada a la Asamblea de Accionistas, esto último en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 47 de la LMV. La Transacción se encuentra igualmente sujeta al cumplimiento de otras condiciones y autorizaciones normales para este tipo de operaciones.

### **3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN**

#### **3.1 Descripción Detallada de la Adquisición.**

La Transacción contempla la adquisición por parte de Alsea, a través de FSP, del 100% de las acciones de Sigla.

Dicha Transacción forma parte de la estrategia de Alsea, que, además de su crecimiento orgánico, busca crecimiento inorgánico con marcas licenciadas que han sido exitosas en otros países, y nuevas marcas propias; en ambos casos con un gran potencial de crecimiento tanto en número de sucursales como en ventas. Como consecuencia de esta adquisición se da la oportunidad de incrementar su participación en Europa con la finalidad de fortalecer su portafolio de negocios, creando con lo anterior un alto valor para

los accionistas, y más oportunidades de crecimiento a través de su diversificación geográfica.

El origen de la Transacción, tuvo lugar el 30 de octubre de 2018 fecha en la que Alsea celebró con los Vendedores el Contrato de Compraventa, conforme al cual adquirirá, sujeto a los términos y condiciones ahí pactados, el 100% de las acciones representativas del capital social de Sigla por un precio “equity value” de €500 millones de euros (cuyo equivalente aplicando un tipo de cambio del 30 de septiembre de 2018 es de Ps.10'925 millones de pesos), pagaderos al Precio en Efectivo, en la fecha de cierre, y que se encuentra sujeto a ciertos ajustes de precio definidos en el Contrato de Compraventa.

El Contrato de Compraventa de las acciones de Sigla establece una serie de disposiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: precio; declaraciones de los Vendedores; declaraciones de FSP; obligaciones de hacer a cargo de las partes; y condiciones para el cierre definitivo de la adquisición.

El Contrato de Compraventa se rige e interpreta por el Derecho común español, y cualquier controversia o disputa relacionada con el mismo se resolverá de forma definitiva conforme el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional por un árbitro nombrado de acuerdo con dicho Reglamento. El idioma del procedimiento arbitral será el español. La sede del arbitraje será Madrid.

El valor implícito total de la Operación “Enterprise Value”, asumiendo la adquisición por parte de Alsea, a través de FSP, del 100% de las acciones de Sigla, asciende a €575 millones de euros (cuyo equivalente aplicando un tipo de cambio del 30 de septiembre de 2018 es de Ps.12,563 millones de pesos), por lo que considerando un estimado de ingresos para 2018 de €373 millones de euros, con un EBITDA ajustado de €43.5 millones de euros, los múltiplos de la Transacción son 1.54x ventas y 13.2x EBITDA

En cumplimiento con las disposiciones aplicables de la LMV, la Adquisición requiere ser aprobada por la Asamblea de Accionistas de Alsea, a propuesta de su Consejo de Administración, el cual adoptó el acuerdo respectivo en su sesión del pasado 23 de octubre de 2018, previa opinión favorable de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, en cumplimiento con lo establecido por la LMV, por tratarse de una operación que excede del 20% de los activos totales consolidados de Alsea.

El surtimiento de efectos de la transacción estará sujeto a otras condiciones, entre las que se encuentran (i) en su caso, la notificación de la concentración resultante de la compra de acciones a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia en España y (ii) las demás autorizaciones gubernamentales aplicables.

El financiamiento para la Transacción incluirá un crédito sindicado con vencimiento a 5 años. Para mayor información sobre las fuentes de financiamiento de la Transacción ver la sección 3.3. “Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación” de esta Declaración de Información.

### 3.2. Objetivo de la Transacción.

Para Alsea, el principal objetivo de la Transacción es agregar valor para sus accionistas y dar continuidad a la estrategia de crecimiento, lo cual se estima lograr a través de las siguientes premisas:

Sinergias:

- Gastos generales y administrativos
- Compras
- Inmobiliario
- Economías de escala
- Apalancamiento en capacidades y procesos de manufactura
- Apoyo central a través del centro de servicios compartidos de Alsea
- Plataformas tecnológicas
- Innovación

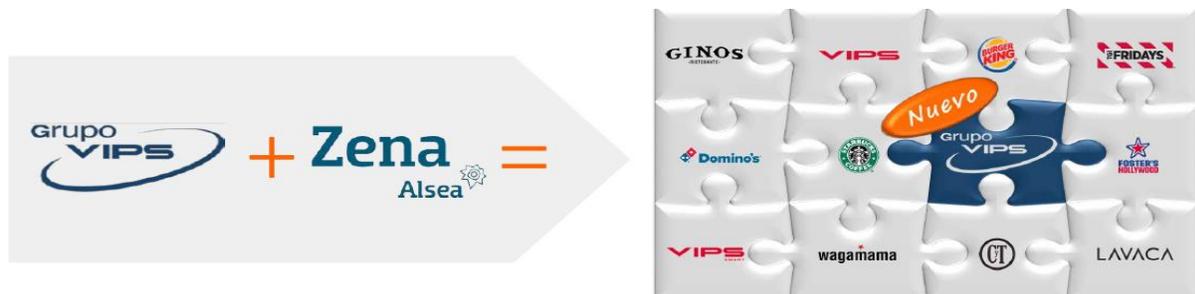
Experiencia de Alsea

- Compartir mejores prácticas entre las diferentes marcas
- Esquema operacional centrado en los clientes
- Prácticas de seguridad alimentaria
- Programas de desarrollo de talento
- “Pensar globalmente, actuar localmente”
- Capacidades de mercadotecnia digital

Crecimiento rentable acelerado

- Enfoque en crecimiento a través de formatos más rentables
- Exportar marcas a diferentes países
- Potencial de penetración de mercado
- Maximizar el potencial de crecimiento por medio de franquicias.

Esta adquisición permitirá a Alsea la creación de un grupo líder multimarca número uno en España y segundo en Europa, además de sumar dos marcas propias a su portafolio (Vips y Ginos) y crecer el foot print de Starbucks en 2 países adicionales (España y Portugal).



Alsea ha sostenido negociaciones directas para la adquisición de GVIPS en los últimos meses y las circunstancias actuales en España, permiten un precio razonable en el mercado actual en relación a otras adquisiciones de compañías del mismo segmento de GVIPS.

### **3.3. Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción.**

#### **Fuentes de Financiamiento.**

Para efectos de financiar la Adquisición, Alsea ha celebrado una carta compromiso con Bank of America, N.A., BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated y Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (las anteriores entidades, conjuntamente, “los Bancos”), conforme a la cual los Bancos han asumido el compromiso de financiar (ellos solos conjuntamente o con otros bancos que se sumen al crédito) hasta el 100% (cien por ciento) del Precio de Adquisición, mediante el otorgamiento de un crédito por la cantidad de hasta €635'000,000.00, dividido en dos tramos (tranches), uno denominado Tramo A, por un importe de hasta €436,400,000, a ser otorgado a Grupo Zena y denominado en euros (una parte del mismo) y en pesos (otra parte), y que destinará para la Adquisición y otro denominado Tramo B, por un importe de hasta € 198,600,000, a ser otorgado a Alsea, también a ser denominado en pesos y euros, y cuya finalidad será en parte el refinanciamiento de deuda existente de Grupo Zena.

El Crédito se documentará a través de un contrato de crédito, a ser celebrado con los Bancos.

Los términos y condiciones bajo los cuales se contratará el Crédito prevén, asimismo, pagos anticipados sin comisión de prepago. Alsea se ha obligado al pago de ciertas comisiones, incluyendo el pago de comisiones por estructuración y saldos no dispuestos.

En adición a los términos anteriormente descritos, el contrato podría contener disposiciones que establezcan obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer a cargo de Alsea, causas de vencimiento anticipado, entre otras disposiciones usuales para este tipo de contratos.

Asimismo, se contempla que el vencimiento del Crédito se realice al quinto aniversario meses de la fecha de cierre y/o disposición. La amortización de principal se llevará a cabo mediante 7 pagos, el primero a los 24 meses de la fecha de cierre, y el segundo y los sucesivos mediante pagos semestrales (el segundo a los 6 meses de la fecha establecida para el primer pago).

Los intereses se pagarán (a) respecto a las partes denominadas en euros semestralmente, a una tasa anual equivalente a la tasa EURIBOR más un porcentaje variable y (b) para las partes denominadas en Pesos: cada 28 días, a una tasa equivalente a TIIE mas un porcentaje variable.

La administración de Alsea considera que los términos y condiciones acordados con los Bancos en relación con el Crédito son de mercado.

### **Gastos Derivados de la Transacción.**

Alsea estima que los gastos relacionados con la Transacción, incluyendo honorarios de asesores, auditores, derechos y otros costos, sin incluir gastos de financiamiento, podrían ascender a aproximadamente a €12.19 millones de euros (cuyo equivalente aplicando un tipo de cambio del 30 de septiembre de 2018 sería de Ps. 266.34 millones).

### **3.4. Fecha de Aprobación de la Adquisición.**

La Asamblea General de Accionistas de Alsea, en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 47 de la LMV, deberá aprobar las operaciones necesarias para que se lleve a cabo la Transacción.

El Consejo de Administración de Alsea, en sesión de fecha 23 de octubre de 2018, aprobó llevar a cabo la Adquisición y someterla a la aprobación de su Asamblea General de Accionistas, así como divulgar este Folleto Informativo, lo anterior, previa opinión favorable de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias de Alsea, en cumplimiento con lo establecido por la LMV, por tratarse de una operación que excede del 20% de los activos totales consolidados de Alsea.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, se convocó a una Asamblea General de Accionistas de Alsea que se celebrará el día 17 de diciembre de 2018, para efectos de aprobar, entre otros asuntos, las operaciones relativas a la Adquisición. Dicha convocatoria se publicó en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, el día 29 de noviembre de 2018 y el mismo día se presentó a la BMV y a la CNBV, a través de los medios electrónicos de dichas instituciones (EMISNET y SITV - 2 respectivamente).

### **3.5. Características de los Títulos.**

La Transacción materia de la presente Declaración de Información no tendrá efecto alguno sobre las acciones representativas del capital social de Alsea, ni sobre los derechos y obligaciones conferidos por dichos títulos.

### **3.6 Tratamiento Contable de la Adquisición.**

Los estados financieros proforma al 31 de diciembre de 2017 de Alsea y de GVIPS, que se incluyen en este Folleto Informativo han sido obtenidos de los estados financieros consolidados de Alsea, mismos que han sido auditados y emitidos de acuerdo a las NIIF y los estados financieros auditados de GVIPS obtenidos por la administración de Alsea en el proceso de la Adquisición.

Los estados financieros proforma al 30 de septiembre de 2018 y 2017 de Alsea y de GVIPS que se incluyen en este Folleto Informativo han sido obtenidos de los estados financieros consolidados no auditados de Alsea que se presentaron a la CNBV y se

divulgaron a través de la BMV el día 24 de octubre de 2018 y los estados financieros no auditados de GVIPS obtenidos por la administración de Alsea en el proceso de la Adquisición.

La incorporación de las operaciones de GVIPS en los resultados y la posición financiera de Alsea se realizará de acuerdo a lo establecido por las IFRS, normatividad que rige los estados financieros consolidados de la Emisora.

Una vez que la Transacción quede autorizada por las autoridades competentes y por tanto ésta se concrete, Alsea procederá a registrar en su información financiera la misma y a partir de ese momento, contará con el periodo de medición que establece IFRS 3 “Combinaciones de negocios” para obtener los valores razonables de los activos intangibles adquiridos.

Con la finalidad de reflejar en los estados financieros consolidados pro forma, los efectos de la Adquisición, se procedió a aplicar a las cifras ciertos ajustes, los cuales se explican de manera detallada en la nota 3 “Ajustes pro forma” de las notas a los estados financieros consolidados pro forma que se anexan al presente Folleto Informativo

Para un mejor entendimiento de las cifras básicas, éstas deben ser leídas en conjunto con los estados financieros consolidados de Alsea antes señalados.

### **3.7. Consecuencias Fiscales de la Adquisición.**

Alsea considera que no existirían consecuencias fiscales importantes exclusivamente como resultado de la adquisición de las acciones representativas de capital social de Sigla. Para efectos fiscales, la Transacción será considerada como una adquisición de acciones y no generará ninguna obligación fiscal a los accionistas de la Emisora.

## **4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN**

### **4.1 Alsea**

#### 4.1.1. Nombre de la Emisora.

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

#### 4.1.2. Descripción del Negocio.

Para información relacionada con la descripción del negocio de Alsea, ver el Reporte Anual y el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a este Folleto Informativo, y pueden ser consultados ingresando a la página de internet de Alsea <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

#### 4.1.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.

La evolución y desempeño que han mostrado los negocios de Alsea en el último año y en fechas recientes se describen en el Reporte Anual y en el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a este Folleto Informativo, y pueden ser consultados ingresando a la página de internet de Alsea <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

#### 4.1.4. Estructura de Capital.

El capital social suscrito y pagado de Alsea, S.A.B. de C.V., al 30 de septiembre de 2018 asciende a la cantidad de \$419'289,362.5 representada por 838'578,725 acciones, ordinarias, nominativas, Serie Única, Clase I, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas y el capital variable será ilimitado.

#### 4.1.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Anual.

Desde la publicación del Reporte Trimestral y del Reporte Anual, no ha habido cambios significativos en sus estados financieros. Asimismo, Alsea no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de sus estados financieros.

### 4.2 GVIPS

#### 4.2.1. Nombre de la sociedad.

Sigla, S.A. sociedad anónima constituida conforme a las leyes de Reino de España.

Grupo Vips, está compuesto por las siguientes sociedades del sector de la hostelería y del comercio SIGLA, S.A., SIGLA IBÉRICA, S.A.U. (con restaurantes de las VIPS, VIPS Smart y GINOS), RESTAURANTES Y SERVICIOS REYSE, S.A.U. (con restaurantes de la marca T.G.I. FRIDAYS), BRITISH SANDWICH FACTORY, S.L.U., GRUPO VIPS FRANCHISING, S.L.U., STARBUCKS COFFEE ESPAÑA, S.L.U. (con cafeterías de la marca STARBUCKS), SDH SIGLA, S.L.U. y KAIZEN RESTAURANTES, S.L.U. (con restaurantes de la marca WAGAMAMA), todas ellas con domicilio social en Paseo de la Castellana, 280 (28046) de Madrid y STARBUCKS COFFEE PORTUGAL, UNIPESOAL, L.D.A. (con cafeterías de la marca STARBUCKS en Portugal), GVIPS RESTAURAÇÃO, UNIPESOAL, L.D.A. y GVIPS PORTUGAL, UNIPESOAL LDA, con domicilio social en "Edificio Monsanto, lote 13, Rua Alto do Montijo 13, Cave 2ª Direita e Esquerda - Distrito: Lisboa - Concelho: Oeiras - Freguesia: Carnaxide e Queijas 2790 045 Carnaxide", en adelante conjunta o individualmente, de manera indistinta, el Grupo o Grupo Vips.

#### 4.2.2. Descripción del Negocio.

GVIPS es un grupo multimarca y multiformato con más de 50 años de experiencia en el sector del servicio de comidas en España, el cual fue fundado por la familia Arango y gestiona en propiedad o bajo régimen de franquicia un total de 6 cadenas en España, Portugal y Andorra.

GVIPS administra a septiembre de 2018, un total de 439 restaurantes (349 corporativos y 90 franquicias), dicho portafolio tiene las siguientes características

- VIPS (104 restaurantes)

Creado en 1969 en Madrid, la marca VIPS ha sido la marca de referencia y de las más reconocidas en la mente del consumidor, la marca cuenta con un centenar de locales repartidos por toda la geografía española, tanto propios como gestionados en franquicia. Vips revolucionó el sector introduciendo por primera vez en España un concepto hasta entonces nunca visto: la combinación de una cafetería y una tienda en un mismo espacio, con un amplio horario de apertura y ofreciendo platos icónicos de la cocina internacional, hoy tiene una excelente propuesta de valor basada en “MY VIPS”, hospitalidad universal, entretenimiento y confianza en la calidad de los productos.

- VIPS Smart (34 restaurantes)

VIPS Smart es la propuesta “fast casual” de Vips que es una combinación de comida rápida, productos de calidad y un gran ambiente. La oferta de VIPS Smart consiste en una selección de los platos más icónicos de Vips, elaborados en el momento y servidos en menos de 8 minutos, en vajilla y con cubiertos como en Vips, pero en un entorno rápido donde el pedido y la recogida del mismo se realizan exclusivamente en la zona de su mostrador. Asimismo, VIPS Smart ofrece platos a un precio más reducido, para disfrutar en un entorno casual y moderno. Este concepto innovador (fast casual) ha tenido gran reconocimiento en Europa y pionero en España, siendo el segmento con mayor crecimiento en EUA.

- Ginos (119 restaurantes)

Creado a finales de los años 80 por GVIPS, Ginos cuenta con más un centenar de establecimientos en toda España. Ginos es una marca de comida Italiana-Mediterránea con ingredientes auténticamente Italianos y cocinados al momento que innova permanentemente y que se preocupa por ofrecer la mejor comida artesanal italiana, a un precio muy asequible, en un entorno moderno y acogedor cuya decoración cosmopolita rehúye de los tópicos tradicionales.

- Starbucks (162 restaurantes)

Starbucks que es la marca mejor conocida de café en el mundo llegó a España en 2002 y a Portugal en 2008 de la mano de GVIPS. Gracias a su excelente acogida y la fidelidad de sus clientes, cuenta a septiembre con 162 locales distribuidos en las principales ciudades y aeropuertos de España, Portugal y Andorra.

- Fridays (15 restaurantes)

Fridays es una marca Americana con 50 años de historia que cuenta con una amplia oferta de cocina americana. Increíbles hamburguesas, sabrosos steaks, genuinos nachos crujientes, alitas picantes o deliciosas costillas con la famosa salsa Jack Daniel's ®.

- Wagamama (5 restaurantes)

Inspirado en un auténtico ramen bar japonés y a la celebración de la comida Asiática , wagamama es un concepto de comida casual panasiática que ofrece platos cocinados al momento en un ambiente sencillo, animado y amigable

Adicionalmente, GVIPS es propietario de una fábrica premium de sándwich y ensaladas para llevar, denominado British Sándwich Factory (BSF), la cual fue inaugurada en febrero de 2008 y produce a diario en sus instalaciones una amplia variedad de productos de alta calidad y máxima frescura que vende directamente a un gran número de clientes de todos los sectores, entre los que se incluyen las tiendas Starbucks.



GVIPS administra más de 430 ubicaciones (entre corporativas y franquicias) y 4 centros de distribución de SDH, a través de las cuales atiende a más de 120,000 clientes por día, cuenta con más de 8,000 empleados y cerró el ejercicio 2017 con €339.7 millones de euros en ventas.

#### 4.2.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.

Los ingresos al cierre de 2017 ascendieron a €339 millones de euros, con un EBITDA de €30 millones de euros.

Los ingresos a septiembre de 2018 ascendieron a €275 millones de euros, con un EBITDA de €14.9 millones de euros y para el cierre de 2018 se estima sean de €373 millones de euros, con un EBITDA ajustado de €43.5 millones de euros.

#### 4.2.4. Estructura de Capital.

<b>Accionista</b>	<b>Porcentaje</b>
Socios mayoritarios y fundadores liderados por la Familia Arango.	70%
ProA Capital.	30%

#### 4.2.5. Cambios Significativos.

No han existido cambios significativos en la información financiera intermedia de GVIPS por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, con respecto a los estados financieros anuales auditados de GVIPS por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

LA INFORMACIÓN RELATIVA AL NEGOCIO GVIPS QUE SE CONTIENE EN ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES RESPONSABILIDAD DE LA EMISORA, Y HA SIDO PROPORCIONADA DIRECTAMENTE POR LOS VENDEDORES O PROVIENE EXCLUSIVAMENTE DE FUENTES PÚBLICAS UTILIZADAS PARA EFECTOS DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE.

## 5. FACTORES DE RIESGO

Se hace notar que los siguientes factores de riesgo son aquellos que actualmente Alsea considera que en caso de que llegaran a ocurrir, pudieran afectar en forma adversa y significativa a la Transacción, así como al negocio, situación financiera o resultados de Alsea.

Es posible que existan riesgos adicionales e incertidumbres que no han sido identificados por Alsea o que en la actualidad no se consideran relevantes y que, de actualizarse, podrían afectar las operaciones, situación financiera o resultados de operación e influir en el precio de las acciones representativas del capital social de Alsea.

### 5.1 Factores de Riesgo Relacionados con Alsea.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en el Reporte Anual de Alsea. Dicho documento puede ser consultado ingresando a la página de internet de Alsea <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

## **5.2 Factores de Riesgo Relacionados con la Adquisición.**

***El cierre del Contrato de Compraventa está sujeto al cumplimiento de diversas condiciones establecidas en dicho documento.***

El perfeccionamiento del Contrato de Compraventa está sujeto a que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo (las cuales son usuales para este tipo de operaciones), respecto de las cuales Alsea no puede asegurar que todas se completen en la forma y tiempo esperados, por lo que, de no serlo, las operaciones, situación financiera y resultados de operación de Alsea podrían verse afectados en forma negativa.

***No hay certeza de que las autoridades de competencia económica aprobarán la Adquisición en los términos convenidos.***

GVIPS y Alsea han presentado ante las autoridades de competencia económica en España notificación solicitando aprobación de la Adquisición. Aún y cuando Alsea considera que la Adquisición no puede afectar en forma alguna al mercado, la industria y el proceso de competencia y libre concurrencia, no puede asegurar que las autoridades en materia de competencia económica aprobarán la Adquisición.

***En relación con la Transacción, Alsea incurrirá en deuda por un monto significativo; el refinanciamiento de dicha deuda dependerá de las condiciones del mercado, que pudieran ser adversas***

La capacidad de Alsea de refinanciar la deuda incurrida en relación con la Transacción en términos y condiciones aceptables depende de diversos factores que están fuera del control de Emisora, tales como las condiciones de mercado y la disponibilidad de recursos en el mismo.

***La pérdida de ejecutivos clave de GVIPS como consecuencia de la Adquisición podría ocasionar afectaciones en las operaciones de Alsea.***

La integración de la administración y las operaciones de Alsea y GVIPS, podría depender en gran medida de ciertos ejecutivos clave de GVIPS quienes conocen detalladamente su administración, sus operaciones y cuentan con amplia experiencia dentro de la industria de servicios de alimentos, por lo que Alsea considera que los resultados proyectados de la Adquisición dependerán en cierta medida de los esfuerzos e integración a Alsea de dichas personas y, por tanto, la pérdida de los servicios de alguna de ellas en el corto plazo, por cualquier causa, podría llegar a afectar las operaciones y los resultados de Alsea.

***Alea podría no ser capaz de operar de una forma oportuna y efectiva en el mercado Español.***

Aun cuando Alea y GVIPS pertenecen a la misma industria de servicios de alimentos, resultará indispensable que, para lograr los beneficios esperados de la Adquisición, Alea logre implementar la transición de manera eficiente, buscando un impacto mínimo para los clientes, proveedores, consumidores y colaboradores de GVIPS en España. Alea no puede asegurar que sus esfuerzos serán exitosos o que se completen en la forma esperada. De no serlo, las operaciones, situación financiera y resultados de operación de la Emisora podrían verse afectados en forma negativa.

***Información financiera proforma que se presenta no es necesariamente indicativa de resultados futuros.***

La información financiera proforma que se incluye deriva de información preparada por GVIPS a partir de sus registros contables, la cual no ha sido verificada por Alea, por lo que se presenta únicamente para fines ilustrativos y permiten mostrar la posición financiera bajo el supuesto de que se realice la Adquisición, por lo que dicha información financiera, no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso que la Adquisición se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas. En consecuencia, la información financiera proforma podría no ser un reflejo de la situación financiera, ni de los resultados de la operación de Alea.

***Suficiencia de la revisión legal, contable y financiera “due diligence”.***

Terceros especialistas llevaron a cabo por encargo de los Vendedores un proceso de revisión, considerando aspectos de auditoría legal, financiera y contable conocida como “due diligence”. Los resultados de dicha revisión fueron proporcionados a Alea y a sus asesores especialistas para su evaluación. Alea no puede asegurar la certeza, integridad o confiabilidad de la información revisada por dichos terceros. Por lo que Alea no puede asegurar que el proceso de revisión antes descrito haya sido exhaustivo, conclusivo o que haya podido identificar todos los temas relevantes relacionados al negocio y/o la Transacción.

***Costos de operación no previstos; inversiones de capital***

La negociación, celebración y perfeccionamiento de la Transacción podrían involucrar gastos y costos adicionales o no previstos dentro de la presente Declaración de Información. Dichos gastos y costos podrían afectar negativamente los resultados de Alea. La operación y administración de GVIPS podría requerir inversiones en activos o inversiones de capital no previstos, mismas que podrían afectar negativamente los resultados de la Emisora.

### ***Información sobre estimaciones y riesgos asociados.***

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Alsea en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en el presente o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Adquisición. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

## **6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

A continuación, se presentan los estados combinados de posición financiera proforma no auditados por la Adquisición de GVIPS, los cuales consideran los efectos de la Transacción. La información financiera seleccionada incluida en el presente apartado fue elaborada con base en la información recibida por parte de GVIPS, así como en el Reporte Anual y el Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Folleto Informativo, y pueden ser consultados ingresando a la página de internet de Alsea <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

Esta información deberá ser leída conjuntamente con la sección "7. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación y Situación Financiera" y con los Estados Financieros Proforma, los cuales en conjunto con la demás información financiera contenida en las tablas debajo, han sido preparados de conformidad con las IFRS y se presentan en miles de pesos.

## Estado consolidado de posición financiera proforma (no auditado)

Al 31 de diciembre de 2017.  
(En miles de pesos)

	31 de diciembre de 2017			
	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)			
	Más	Más (menos)		
Alsea cifras base Consolidadas (Nota 2a)	Grupo VIPS (no auditado) (Nota 2a)	Ajustes pro forma (no auditados) (Nota 3)		Cifras pro forma (no auditadas)
<b>Activo</b>				
<b>Circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1.540.403	\$ 226.367	\$ -	\$ 1.766.770
Cientes, neto	920.264	99.407	-	1.019.671
Impuesto al valor agregado y otros impuestos por recuperar	358.222	11.116	95.206	464.544
Otras cuentas por cobrar	330.324	115.557	-	445.881
Inventarios, neto	2.009.779	383.848	-	2.393.627
Activos disponibles para la venta	87.236	-	-	87.236
Pagos anticipados	411.563	210.171	-	621.734
Total activo circulante	5,657,791	1,046,466	95,206	6,799,463
<b>Activos a largo plazo:</b>				
Depósitos en garantía	414.909	-	-	414.909
Equipo de tienda, mejoras a locales arrendados y propiedades, neto	15,772,479	2,145,672	-	17,918,151
Activos intangibles, neto	15,358,006	130,672	11,329,042	26,817,720
Impuesto a la utilidad diferido	2,348,434	484,870	-	2,833,304
Total activo a largo plazo	33,893,828	2,761,214	11,329,042	47,984,084
Total activo	\$ 39,551,619	\$ 3,807,680	\$ 11,424,248	\$ 54,783,547
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	\$ 1.087.466	\$ 433.245	\$ (433.245)	\$ 1.087.466
Pasivos financieros por arrendamiento	6.799	-	-	6.799
Proveedores	3,960,806	1,051,082	-	5,011,888
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	1,018,691	357,835	403,298	1,779,824
Gastos acumulados y beneficios a empleados	3,195,217	255,154	-	3,450,371
Opción de compra de participación no controladora	3,280,064	-	-	3,280,064
Impuestos a la utilidad	125.512	115.577	-	241.089
Impuestos a la utilidad por consolidación fiscal	19.892	-	-	19.892
Total del pasivo circulante	12,694,447	2,212,893	(29,947)	14,877,393
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulares	6,693,454	835,591	10,402,215	17,931,260
Pasivos financieros por arrendamiento a largo plazo	294,644	-	-	294,644
Créditos bursátiles	6,980,452	-	-	6,980,452
Beneficios a empleados	196,685	-	-	196,685
Impuestos a la utilidad diferido	1,966,100	8,414	-	1,974,514
Otros pasivos	122,711	250,475	3,038	376,224
Total pasivo a largo plazo	16,254,046	1,094,480	10,405,253	27,753,779
Total pasivo	28,948,493	3,307,373	10,375,306	42,631,172
<b>Capital contable</b>				
Capital social	475,869	704,970	(704,970)	475,869
Prima en emisión de acciones	8,625,720	1,194,538	(1,194,538)	8,625,720
Utilidades retenidas	3,607,287	(1,356,790)	1,131,636	3,382,133
Reserva de recompra de acciones	260,384	-	-	260,384
Reserva para compra de participación no controladora	(2,673,053)	(34,601)	34,601	(2,673,053)
Otras partidas de utilidad integral	(814,647)	(7,810)	7,810	(814,647)
Participación controladora	9,481,560	500,307	(725,461)	9,256,406
Participación no controladora	1,121,566	-	1,774,403	2,895,969
Total capital contable	10,603,126	500,307	1,048,942	12,152,375
Suma del pasivo y el capital contable	\$ 39,551,619	\$ 3,807,680	\$ 11,424,248	\$ 54,783,547

## Estados consolidados de resultados proforma no auditados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos)

	31 de diciembre de 2017			
	Alsea cifras base Consolidadas (Nota 2c)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)		Cifras pro forma (no auditadas)
		Más	Más (menos)	
		Grupo VIPS (no auditado) (Nota 2c)	Ajustes pro forma (no auditados) (Nota 3)	
Ventas netas	\$ 42,529,121	\$ 8,071,856	\$ -	\$ 50,600,977
Costo de ventas	12,923,189	2,139,474	-	15,062,663
Gastos de operación	26,418,684	6,022,419	175,391	32,616,494
Otros gastos (ingresos), neto	(527,348)	176,572	-	(350,776)
Gasto por intereses - Neto	1,262,481	23,640	141,931	1,428,052
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	94,968	-	3,038	98,006
Pérdida (utilidad) en cambios, neta	<u>269,133</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>269,133</u>
	2,088,014	(290,249)	(320,360)	1,477,405
Participación en los resultados de compañías asociadas	(437)	-	-	(437)
Utilidad antes de impuestos	2,087,577	(290,249)	(320,360)	1,476,968
Impuesto a la utilidad	<u>835,428</u>	<u>(45,626)</u>	<u>(95,206)</u>	<u>694,596</u>
Utilidad neta	1,252,149	(244,623)	(225,154)	782,372
Participación no controladora	<u>162,651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>162,651</u>
Participación controladora	<u>\$ 1,089,498</u>	<u>\$ (244,623)</u>	<u>\$ (225,154)</u>	<u>\$ 619,721</u>

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018  
(En miles de pesos)

	<b>30 de septiembre de 2018</b>			
	<b>Alsea cifras base Consolidadas (no auditadas) (Nota 2d)</b>	<b>Cifras de ajustes pro forma (no auditados)</b>		<b>Cifras pro forma (no auditadas)</b>
		<b>Más</b>	<b>Más (menos)</b>	
		<b>Grupo VIPS (no auditado) (Nota 2d)</b>	<b>Ajustes pro forma (no auditado) (Nota 3)</b>	
Ventas netas	\$ 33,292,078	\$ 6,023,247	\$ -	\$ 39,315,325
Costo de ventas	10,164,526	1,538,566	-	11,703,092
Gastos de operación	20,773,813	4,575,192	169,244 3e)	25,518,249
Otros gastos (ingresos), neto	12,319	(62,526)	-	(50,207)
Gasto por intereses - Neto	1,125,595	17,565	145,596 3d)	1,288,756
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(220,056)	-	(46,825) 3h)	(266,881)
Pérdida (utilidad) en cambios, neta	<u>17,411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,411</u>
	1,418,470	(45,550)	(268,015)	1,104,905
Participación en los resultados de compañías asociadas	-	-	-	-
Utilidad antes de impuestos	1,418,470	(45,550)	(268,015)	1,104,905
Impuesto a la utilidad	<u>539,019</u>	<u>(2,839)</u>	<u>(94,462)</u> 3f)	<u>441,718</u>
Utilidad neta	879,451	(42,711)	(173,553)	663,187
Participación no controladora	<u>108,308</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,308</u>
Participación controladora	<u>\$ 771,143</u>	<u>\$ (42,711)</u>	<u>\$ (173,553)</u>	<u>\$ 554,879</u>

Los estados financieros incluidos en esta sección, así como sus notas, forman parte de la información financiera presentada en los estados financieros consolidados pro forma, que se anexan al presente Folleto Informativo.

## 7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

La información y comentarios incluidos en esta sección tienen como finalidad proporcionar una descripción de los elementos relevantes de los estados financieros consolidados base de la Emisora y los Estados Financieros Proforma, los cuales reflejan los efectos en los estados financieros consolidados base de la Emisora como consecuencia de la Transacción.

La información financiera combinada proforma que se incluye en el presente Folleto Informativo es únicamente para fines ilustrativos y no representa los resultados de operación reales que se hubieran tenido en caso de que la Adquisición se hubiera llevado a cabo en las fechas supuestas, ni se tiene la intención de que proyecte los resultados de operación o situación financiera futura de Alsea.

La información financiera combinada proforma de Alsea que se incluye en el presente Folleto Informativo debe ser leída en conjunto con el Reporte Anual y el Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Folleto Informativo, y pueden ser consultados ingresando a la página de internet de Alsea <http://www.alsea.com.mx>, así como en las páginas de Internet de la CNBV <http://www.cnbv.gob.mx> y la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

### **RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2018**

La siguiente tabla presenta un Estado de Resultados condensado pro forma en millones de pesos , el margen que cada concepto representa de las ventas netas, así como el cambio porcentual acumulado en los primeros nueve meses de 2018 en comparación con el mismo periodo de 2017:

	<b>9M 18</b>	<b>Margen %</b>	<b>9M 17</b>	<b>Margen %</b>	<b>Cambio %</b>
Ventas Netas	\$39,315	100%	\$36,538	100%	7.6%
Utilidad Bruta	27,612	70.2%	25,566	70.0%	8.0%
EBITDA <sup>(1)</sup>	4,676	11.9%	4,221	11.6%	10.8%
Utilidad Neta	663	1.7%	206	0.6%	222.6%

(1) EBITDA se define como utilidad de operación antes de la depreciación y amortización. \* Cifras en millones de pesos.

## **VENTAS**

Las ventas netas aumentaron 7.6% a 39,315 millones de pesos en los primeros nueve meses de 2018 en comparación con los 36,538 millones de pesos en el mismo periodo del año anterior. Este aumento de 7.6% se debe principalmente al crecimiento en ventas mismas tiendas, así como al incremento de unidades, llegando a un total de 4,308 unidades al cierre de septiembre de 2018, incluyendo 3,303 unidades corporativas y 1,005 subfranquicias.

## **EBITDA**

Como consecuencia de una mejora en el control de costos de venta, se obtuvieron eficiencias que resultaron en una mejora de 20 puntos base en la utilidad bruta, al pasar de 70.0% a 70.2%%, lo cual implica un crecimiento de 8.0%, dado esto el EBITDA incrementó 10.8% para llegar a 4,676 millones de pesos acumulados al cierre del septiembre de 2018, en comparación con los 4,221 millones de pesos del mismo periodo del año anterior. El incremento en el EBITDA por 455 millones de pesos es atribuible principalmente a la mejora en costos mismos que presentan un crecimiento menor al incremento reportado en las ventas, así como al crecimiento en ventas mismas tiendas y aperturas de nuevas unidades.

El margen EBITDA incrementó como porcentaje de las ventas en 30 puntos base al pasar de 11.6% en los primeros nueve meses de 2017, a 11.9% durante el mismo periodo de 2018.

## **UTILIDAD NETA**

La utilidad neta acumulada en los primeros nueve meses de 2018 incrementó 458 millones de pesos en comparación con el mismo periodo del año anterior, cerrando en 663 millones de pesos en comparación con los 206 millones de pesos al mismo periodo de 2017.

## **8. CONTRATOS RELEVANTES**

- Contrato de Compraventa.

El 30 de octubre de 2018, FSP, subsidiaria de Alsea, celebró un Contrato de Compraventa de acciones con los Vendedores, los accionistas de Sigla., entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto con sus subsidiarias constituye Grupo Vips, para adquirir el 100% del capital social de Sigla.

El precio de compra será la cantidad de €500,000,000.00 (Quinientos millones de Euros 00/100), que deberá ser pagado al Precio en Efectivo a los Vendedores en la fecha de cierre de la Adquisición, sujeto a ciertos ajustes.

El Contrato de Compraventa contiene las siguientes condiciones suspensivas que deben cumplirse a efecto de que la transacción se perfeccione: (i) que se obtenga autorización de Starbucks EMEA Ltd para la transacción; (ii) que se obtenga autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia de España para la transacción. Asimismo, la transacción será sometida ante la Asamblea General de Accionista de Alsea.

El Contrato prevé que en la fecha de cierre de la Adquisición los Vendedores Reinvertidores, re-invertirán €75,000,000.00 (Setenta y cinco millones de euros 00/100) en FSP , convirtiéndose en socios minoritarios de ésta, con una participación de 7.7%.

El Contrato de Compraventa contiene una serie de declaraciones realizadas por las partes. Las declaraciones realizadas por los Vendedores se limitan a:

- La situación corporativa y estructura de capital de Grupo Vips; y
- La existencia de las acciones objeto de la transacción y la no existencia de gravámenes adicionales a los específicamente revelados.

Las declaraciones vertidas por FSP son aún más limitadas, conforme a lo usual para compradores en este tipo de transacciones.

El Contrato de Compraventa prevé obligaciones de las partes de indemnizarse mutuamente en el caso de falsedad en declaraciones otorgadas e incumplimiento de obligaciones correspondiente a cada una de dichas partes.

Conforme al Contrato de Compraventa, las partes asumen diversas obligaciones de hacer y prohibiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo obligaciones de los Vendedores de causar que los negocios de Grupo Vips se operen en el curso ordinario de su negocio y prohibiciones de realizar ciertos actos específicos, en ambos casos con el ánimo de mantener el estado del negocio en los mismos términos en que se mantenía al celebrar el Contrato de Compraventa. Adicionalmente, se establecen cláusulas que imponen obligaciones de confidencialidad y obligaciones de realizar actos para consumar la Transacción.

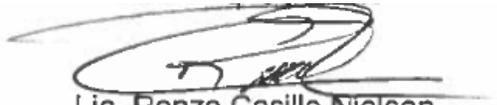
El Contrato de Compraventa puede darse por terminado en caso que las condiciones suspensivas para el cierre de la Transacción no queden cumplidas a más tardar el 30 de abril de 2019.

- Contrato de Crédito.

El financiamiento para la Transacción incluirá un crédito sindicado con vencimiento a 5 años. Para mayor información sobre las características del financiamiento de la Transacción ver la sección 3.3. “Fuentes de financiamiento y gastos derivados de la operación” de esta Declaración de Información.

## 9. PERSONAS RESPONSABLES

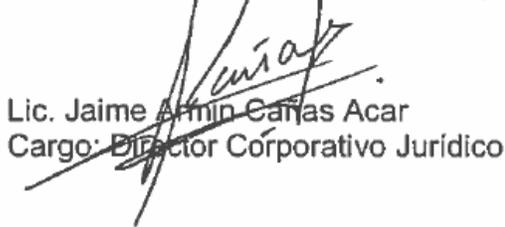
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Lic. Renzo Casillo Nielsen  
Cargo: Director General



Ing. Rafael Contreras Grosskelwing  
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Lic. Jaime Armin Canas Acar  
Cargo: Director Corporativo Jurídico

## 10. ANEXO

Opinión del auditor externo que versa sobre las bases de preparación de la información financiera proforma que se incluye y la cuantificación de la Adquisición.

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

Información financiera pro forma  
no auditada al 31 de diciembre de  
2017 y 30 de septiembre de 2018  
y por los periodos de nueve  
meses que terminaron el 30 de  
septiembre de 2018 y 2017 y por  
el año que terminó el 31 de  
diciembre de 2017



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

# **Información financiera pro forma no auditada al 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2018 y por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017**

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



## **Informe de aseguramiento de los auditores independientes sobre la compilación de la información financiera pro forma incluida en el folleto por reestructuración de Alsea, 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 Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (Alsea), la cual comprende los estados consolidados de posición financiera pro forma al 30 de septiembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultados pro forma por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017, y los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017, y otra información explicativa (juntos información financiera pro forma). Los criterios aplicables sobre la base que Alsea ha recopilado la información financiera pro forma se describen en la Nota 2 (bases de presentación).

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 Alsea al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y sus resultados financieros por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017, y los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017. Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera de Alsea 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 consolidados 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*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés). 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 folleto por reestructuración 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 30 de septiembre 2018 y 2017 y al 31 de diciembre de 2017 y por los periodos terminados en dichas fechas 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 no auditada de Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, y 31 de diciembre de 2017 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. Juan Carlos Reynoso Degollado

27 de noviembre de 2018



## Estados consolidados de posición financiera pro forma no auditados

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017  
(En miles de pesos)

	30 de septiembre de 2018				31 de diciembre de 2017			
	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)			Cifras pro forma (no auditadas)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)			Cifras pro forma (no auditadas)
	Alsea cifras base Consolidadas (no auditado) (Nota 2b)	Más	Más (menos)		Alsea cifras base Consolidadas (Nota 2a)	Más	Más (menos)	
<b>Activo</b>								
<b>Circulante:</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,474,469	\$ 219,439	\$ -	\$ 2,693,908	\$ 1,540,403	\$ 226,367	\$ -	\$ 1,766,770
Clientes, neto	572,761	104,704	-	677,465	920,264	99,407	-	1,019,671
Impuesto al valor agregado y otros impuestos por recuperar	451,734	28,749	94,462	574,945	358,222	111,116	95,206	464,544
Otras cuentas por cobrar	220,398	113,006	-	333,404	330,324	115,557	-	445,881
Inventarios, neto	1,747,806	326,917	-	2,074,723	2,009,779	383,848	-	2,393,627
Activos disponibles para la venta	81,809	-	-	81,809	87,236	-	-	87,236
Pagos anticipados	540,152	225,511	-	765,663	411,563	210,171	-	621,734
Total activo circulante	6,089,129	1,018,326	94,462	7,201,917	5,657,791	1,046,466	95,206	6,799,463
<b>Activos a largo plazo:</b>								
Depósitos en garantía	451,460	-	-	451,460	414,909	-	-	414,909
Equipo de tienda, mejoras a locales arrendados y propiedades, neto	15,604,516	2,498,239	-	18,102,755	15,772,479	2,145,672	-	17,918,151
Activos intangibles, neto	15,048,837	114,224	10,493,240	25,656,301	15,358,006	130,672	11,329,042	26,817,720
Impuesto a la utilidad diferido	2,235,833	450,595	-	2,686,428	2,348,434	484,870	-	2,833,304
Total activo a largo plazo	33,340,646	3,063,058	10,493,240	46,896,944	33,893,828	2,761,214	11,329,042	47,984,084
<b>Total activo</b>	<b>\$ 39,429,775</b>	<b>\$ 4,081,384</b>	<b>\$ 10,587,702</b>	<b>\$ 54,098,861</b>	<b>\$ 39,551,619</b>	<b>\$ 3,807,680</b>	<b>\$ 11,424,248</b>	<b>\$ 54,783,547</b>
<b>Pasivo</b>								
<b>Pasivo circulante:</b>								
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	\$ 4,062,190	\$ 771,533	\$ (771,533)	\$ 4,062,190	\$ 1,087,466	\$ 433,245	\$ (433,245)	\$ 1,087,466
Pasivos financieros por arrendamiento	-	-	-	-	6,799	-	-	6,799
Proveedores	3,347,267	828,998	-	4,176,265	3,960,806	1,051,082	-	5,011,888
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,111,951	256,848	397,803	3,766,602	1,018,691	357,835	403,298	1,779,824
Gastos acumulados y beneficios a empleados	-	254,237	-	254,237	3,195,217	255,154	-	3,450,371
Opción de compra de participación no controladora	3,060,008	-	-	3,060,008	3,280,064	-	-	3,280,064
Impuestos a la utilidad	150,926	120,492	-	271,418	125,512	115,577	-	241,089
Impuestos a la utilidad por consolidación fiscal	-	-	-	-	19,892	-	-	19,892
Total del pasivo circulante	13,732,342	2,232,108	(373,730)	15,590,720	12,694,447	2,212,893	(29,947)	14,877,393
<b>Pasivo a largo plazo:</b>								
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulares	5,739,047	1,098,490	9,978,050	16,815,587	6,693,454	835,591	10,402,215	17,931,260
Pasivos financieros por arrendamiento a largo plazo	290,076	-	-	290,076	294,644	-	-	294,644
Créditos bursátiles	6,981,580	-	-	6,981,580	6,980,452	-	-	6,980,452
Beneficios a empleados	188,706	-	-	188,706	196,685	-	-	196,685
Impuestos a la utilidad diferido	1,826,428	7,773	-	1,834,201	1,966,100	8,414	-	1,974,514
Otros pasivos	198,137	307,453	(46,825)	458,765	122,711	250,475	3,038	376,224
Total pasivo a largo plazo	15,223,974	1,413,716	9,931,225	26,568,915	16,254,046	1,094,480	10,405,253	27,753,779
<b>Total pasivo</b>	<b>28,956,316</b>	<b>3,645,824</b>	<b>9,557,495</b>	<b>42,159,635</b>	<b>28,948,493</b>	<b>3,307,373</b>	<b>10,375,306</b>	<b>42,631,172</b>
<b>Capital contable</b>								
Capital social	478,724	651,301	(651,301)	478,724	475,869	704,970	(704,970)	475,869
Prima en emisión de acciones	8,625,720	-	-	8,625,720	8,625,720	1,194,538	(1,194,538)	8,625,720
Utilidades retenidas	3,542,689	(184,288)	10,735	3,369,136	3,607,287	(1,356,790)	1,131,636	3,382,133
Reserva de recompra de acciones	627,719	-	-	627,719	260,384	-	-	260,384
Reserva para compra de participación no controladora	(2,673,053)	(31,968)	31,968	(2,673,053)	(2,673,053)	(34,601)	34,601	(2,673,053)
Otras partidas de utilidad integral	(1,287,424)	515	(515)	(1,287,424)	(814,647)	(7,810)	7,810	(814,647)
Participación controladora	9,314,375	435,560	(609,113)	9,140,822	9,481,560	500,307	(725,461)	9,256,406
Participación no controladora	1,159,084	-	1,639,320	2,798,404	1,121,566	-	1,774,403	2,895,969
Total capital contable	10,473,459	435,560	1,030,207	11,939,226	10,603,126	500,307	1,048,942	12,152,375
<b>Suma del pasivo y el capital contable</b>	<b>\$ 39,429,775</b>	<b>\$ 4,081,384</b>	<b>\$ 10,587,702</b>	<b>\$ 54,098,861</b>	<b>\$ 39,551,619</b>	<b>\$ 3,807,680</b>	<b>\$ 11,424,248</b>	<b>\$ 54,783,547</b>

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



## Estados consolidados de resultados pro forma no auditados

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(En miles de pesos)

	30 de septiembre de 2018				31 de diciembre de 2017				30 de septiembre de 2017			
	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)			Cifras pro forma (no auditadas)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)			Cifras pro forma (no auditadas)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)			Cifras pro forma (no auditadas)
	Más	Más (menos)	Ajustes pro forma (no auditado)		Más	Más (menos)	Ajustes pro forma (no auditados)		Más	Más (menos)	Ajustes pro forma (no auditado)	
Alsea cifras base Consolidadas (no auditadas) (Nota 2d)	Grupo VIPS (no auditado) (Nota 2d)		Ajustes pro forma (Nota 3)	Alsea cifras base Consolidadas (Nota 2c)	Grupo VIPS (no auditado) (Nota 2c)		Ajustes pro forma (Nota 3)	Alsea cifras base Consolidadas (no auditadas) (Nota 2c)	Grupo VIPS (no auditado) (Nota 2c)		Ajustes pro forma (Nota 3)	Cifras pro forma (no auditadas)
Ventas netas	\$ 33,292,078	\$ 6,023,247	\$ -	\$ 39,315,325	\$ 42,529,121	\$ 8,071,856	\$ -	\$ 50,600,977	\$ 30,912,997	\$ 5,625,417	\$ -	\$ 36,538,414
Costo de ventas	10,164,526	1,538,566	-	11,703,092	12,923,189	2,139,474	-	15,062,663	9,407,449	1,564,770	-	10,972,219
Gastos de operación	20,773,813	4,575,192	169,244	25,518,249	26,418,684	6,022,419	175,391	32,616,494	19,302,427	4,233,929	162,193	23,698,549
Otros gastos (ingresos), neto	12,319	(62,526)	-	(50,207)	(527,348)	176,572	-	(350,776)	43,933	(44,407)	-	(474)
Gasto por intereses - Neto	1,125,595	17,565	145,596	1,288,756	1,262,481	23,640	141,931	1,428,052	970,731	18,059	142,929	1,131,719
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	(220,056)	-	(46,825)	(266,881)	94,968	-	3,038	98,006	(118,787)	-	(27,275)	(146,062)
Pérdida (utilidad) en cambios, neta	<u>17,411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,411</u>	<u>269,133</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>269,133</u>	<u>393,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>393,208</u>
	1,418,470	(45,550)	(268,015)	1,104,905	2,088,014	(290,249)	(320,360)	1,477,405	914,036	(146,934)	(277,847)	489,255
Participación en los resultados de compañías asociadas	-	-	-	-	(437)	-	-	(437)	(11,494)	-	-	(11,494)
Utilidad antes de impuestos	1,418,470	(45,550)	(268,015)	1,104,905	2,087,577	(290,249)	(320,360)	1,476,968	902,542	(146,934)	(277,847)	477,761
Impuesto a la utilidad	<u>539,019</u>	<u>(2,839)</u>	<u>(94,462)</u>	<u>441,718</u>	<u>835,428</u>	<u>(45,626)</u>	<u>(95,206)</u>	<u>694,596</u>	<u>360,974</u>	<u>2,764</u>	<u>(91,547)</u>	<u>272,191</u>
Utilidad neta	879,451	(42,711)	(173,553)	663,187	1,252,149	(244,623)	(225,154)	782,372	541,568	(149,698)	(186,300)	205,570
Participación no controladora	<u>108,308</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,308</u>	<u>162,651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>162,651</u>	<u>103,747</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>103,747</u>
Participación controladora	<u>\$ 771,143</u>	<u>\$ (42,711)</u>	<u>\$ (173,553)</u>	<u>\$ 554,879</u>	<u>\$ 1,089,498</u>	<u>\$ (244,623)</u>	<u>\$ (225,154)</u>	<u>\$ 619,721</u>	<u>\$ 437,821</u>	<u>\$ (149,698)</u>	<u>\$ (186,300)</u>	<u>\$ 101,823</u>

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



## **Notas a los estados financieros consolidados pro forma**

Al 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2018 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos)

### **1. Actividades del negocio**

Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (Alsea o la Compañía), Alsea 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, Italianni’s, The Cheese Cake Factory, Vips, La Finca y el Portón, 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 opera la marca Burger King, P.F. Chang, Chili’s Grill & Bar y Starbucks. En Argentina opera la marca Burger King, P.F. Chang’s y Starbucks. En Colombia, opera las marcas Domino’s Pizza, Burger King, Starbucks, P.F. Chang’s y a partir de 2016 opera Archies’s. A partir de 2015 Alsea opera P.F. Chang’s en Brasil. Y a partir de octubre de 2014, como se menciona más adelante, Alsea opera en España las marcas Foster’s Hollywood, Cañas y Tapas, Il Tempietto, La Vaca Argentina, Burger King y Domino’s Pizza.

#### **Descripción de la operación de adquisición**

En el mes de octubre de 2018, Alsea llegó a un acuerdo con los accionistas de Sigla, S.A. (“Grupo VIPS”) por el cual Food Service Project, S.L. sociedad participada al 71.76% por Alsea y propietaria de la mayoría de Zena en España desde el año 2014, adquirirá el 100% de Sigla, S.A. La valoración del negocio de Grupo VIPS se estima en 500 millones de euros después de deuda. Al mismo tiempo, los actuales accionistas de Grupo VIPS, la familia Arango y ProA Capital reinvertirán 75 millones de euros, mediante una ampliación de capital, en Food Service Project, S.L., convirtiéndose en socios minoritarios de la misma con una participación aproximada al 8%.

Los estados financieros pro forma al 30 de septiembre de 2018 y 2017 y por los períodos de nueve meses terminados en esas mismas fechas, fueron realizados asumiendo que Alsea tendrá el control sobre Grupo VIPS a través de su tenencia accionaria, una vez que se concluyan los acuerdos entre accionistas.

Los estados de resultados (no auditados) de Grupo VIPS al 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017 contienen un importe neto de \$237,054 y \$219,217, respectivamente (10,339 miles de euros) que corresponden a los ingresos y gastos incurridos desde la toma de decisión del cierre de la línea de negocio de tiendas VIPS realizada el 1 de junio de 2017.

El Grupo resultante facturará más de 800 millones de euros en España y Portugal y gestionará más de 1,000 restaurantes. Fruto de esta operación, el nuevo grupo contará en el mercado ibérico con un portafolio de 10 marcas: Foster’s Hollywood, Vips, Domino’s Pizza, Starbucks, Ginos, Burger King, TGI Fridays, LAVACA, Cañas y Tapas y wagamama. El Grupo resultante contará con más de 20,000 empleados, entre empleados propios y unidades franquiciadas y con un EBITDA superior a los 100 millones de euros.

La operación, que será comunicada a las autoridades de la competencia, quedará pendiente de la aprobación de la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC) en España y se cerrará en cuanto dicho organismo dé su conformidad.



Con anterioridad a la operación de compra de Grupo VIPS, Alsea contaba con más de 3,500 restaurantes y registraba unas ventas anuales cerca de 2,000 millones de euros.

Hoy en día, Grupo VIPS es uno de los principales grupos de restaurantes español; opera más de 450 establecimientos, 5 reconocidas marcas (VIPS - en dos formatos: VIPS Cafeterías y VIPS Smart, Ginos, Starbucks, TGI Fridays y wagamama) y cerró el ejercicio 2017 con 415 millones de euros de facturación.

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

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

### Estados consolidados de posición financiera pro forma

- a. Estado de posición financiera pro forma, sumando los estados financieros consolidados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), y los estados financieros consolidados auditados de Grupo VIPS a esa misma fecha.
- b. Estado de posición financiera pro forma sumando los estados financieros consolidados no auditados de Alsea al 30 de septiembre de 2018 y 2017 y por los períodos de nueve meses terminados en esas mismas fechas, presentados con base en IFRS y los estados financieros consolidados pro forma no auditados de Grupo VIPS a esas mismas fechas.

### Estados consolidados de resultados pro forma

- c. Los estados consolidados de resultados pro forma no auditados de Alsea y Grupo VIPS se prepararon con base en:
  - 1) en los estados consolidados de resultados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2017 y no auditados al 30 de septiembre de 2017 presentados con base en IFRS, 2) los estados consolidados de resultados auditados de Grupo VIPS y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y no auditados al 30 de septiembre de 2017 y 3) los ajustes pro forma aplicables en esa transacción.

La información financiera de Grupo VIPS está preparada en euros y Alsea la ha convertido únicamente para fines de los estados financieros consolidados pro forma a pesos aplicando los siguientes tipos de cambio:

	Estados consolidados de posición financiera		Estados consolidados de resultados	
	Tipo de cambio de cierre		Promedio del período	
30 de septiembre 2018	\$	21.8576	\$	22.1234
31 de diciembre 2017	\$	23.6587	\$	22.9269
30 de septiembre 2017	\$	21.4989	\$	21.2017



- d. La información pro forma se preparó como si la transacción hubiera ocurrido el 30 de septiembre de 2018, al 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017, para propósitos de los estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados pro forma a esas fechas.

### 3. Ajustes pro forma

Los ajustes pro forma al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017 incluidos en los estados consolidados de posición financiera pro forma no auditados, y en los estados consolidados de resultados pro forma no auditados por los periodos terminados en dichas fechas, como se describe a continuación, representan la adquisición de los activos netos de Grupo VIPS, las deudas a contratar para cerrar la transacción y activos intangibles a generarse, así como el reconocimiento de intereses y el efecto de impuestos que se generan por dichos intereses. La información no pretende representar los resultados de las operaciones o la posición financiera de Alsea como si Grupo 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 periodo futuro o en fechas futuras.

Con la finalidad de reflejar en los estados financieros consolidados pro forma los efectos de la adquisición, se procedió a aplicar a las cifras ciertos ajustes. Una vez que la transacción quede autorizada por las autoridades competentes, Alsea procederá a registrar en su información financiera la misma y a partir de ese momento, contará con el periodo de medición que establece IFRS 3 *Combinaciones de negocios* para obtener los valores razonables de los activos intangibles adquiridos. Los efectos de los ajustes son los siguientes:

#### *Estados consolidados de posición financiera -*

- a. Corresponde al efecto de la adquisición, principalmente el efecto del crédito mercantil preliminar generado por la adquisición de Grupo VIPS, mediante el cual Alsea pagará \$500,000 miles de Euros en efectivo. Los estados financieros consolidados 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 estarán en etapa de medición, el periodo máximo para concluir la mencionada etapa es de un año a partir de que se finiquita la adquisición por lo que estos importes preliminares están sujetos a cambiar:

Concepto	30 de septiembre 2018	31 de diciembre 2017	30 de septiembre 2017
Activos circulantes	\$ 1,018,326	\$ 1,046,466	\$ 895,071
Inmuebles, equipo e intangibles	3,063,058	2,761,214	2,247,110
Pasivos circulantes y largo plazo	<u>(2,006,504)</u>	<u>(1,532,970)</u>	<u>(1,022,050)</u>
Valor razonable de los activos netos adquiridos	2,074,880	2,274,710	2,120,131
Participación no controladora a valor razonable	1,639,320	1,774,403	1,612,418
Contraprestación pagada en efectivo	<u>10,928,800</u>	<u>11,829,349</u>	<u>10,749,450</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 10,493,240</u>	<u>\$ 11,329,042</u>	<u>\$ 10,241,737</u>

- b. Se reconoció al 30 de septiembre de 2018, 31 diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017, créditos bancarios por \$10,928,800, \$11,829,349 y \$10,749,450, respectivamente (\$500,000 miles de Euros), con vencimiento a largo plazo, con los cuales se financiará la adquisición de Grupo VIPS.



- c. Corresponde al ajuste por consolidación referente a la eliminación del capital contable de Grupo VIPS al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017.

*Estados consolidados de resultados –*

- d. Corresponde al ajuste por los intereses reconocidos de los créditos bancarios por \$500,000 miles de Euros, descritos en el inciso “b” los cuales ascienden a \$155,196 al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017 y al ajuste por los intereses que no se devengaron en la liquidación de la deuda de la Nota 3g.
- e. Corresponde a los gastos de la transacción descrita en la Nota 1 a los estados financieros pro forma al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017 por \$169,244, \$175,391 y \$162,193, respectivamente.
- f. Se reconoció el beneficio en los impuestos a la utilidad corriente en el estado de resultados generado por la deducción de los intereses devengados derivados del financiamiento de los \$500,000 miles de Euros, descritos en el inciso “b” (ver inciso 3d); los gastos de la transacción descrita en la Nota 1 y el impuesto a cargo por los intereses que no se devengaron en la liquidación de la deuda de la Nota 3g., por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017 y que ascienden a \$94,462, \$95,206 y \$91,457, respectivamente; considerando una tasa de impuesto sobre la renta del 30%.
- g. Corresponde a la creación de la participación no controladora que se originó por la reinversión de los socios de Grupo VIPS en Grupo Zena por \$1,639,320, \$1,774,403 y \$1,612,418, al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2017, respectivamente. Con el flujo reinvertido, se pagó deuda bancaria a corto plazo por \$771,533 y a largo plazo por \$867,787, al 30 de septiembre de 2018 y deuda bancaria a corto plazo por \$433,245 y a largo plazo por \$1,341,158 a largo plazo, al 31 de diciembre de 2017 de Grupo VIPS.
- h. Corresponde al cambio en el valor razonable del diferencial en la opción de venta de la participación no controladora para que los accionistas minoritarios perciban una cantidad o importe equivalente a la que habrían percibido si hubieran recibido el valor razonable de su participación en efectivo, los importes al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017 son por \$(46,825), \$3,038 y \$(27,275), respectivamente.

\* \* \* \* \*

