

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

---

E



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

### ALSEA 19

Con base en el programa revolvente de colocación de certificados bursátiles de corto plazo y largo plazo establecido por el Alsea, S.A.B. de C.V., descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de \$10,000'000,000.00 M.N. (Diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en unidades de inversión ("UDIs") (el "Programa"), se llevó a cabo la oferta pública de 40,000,000 (cuarenta millones) de Certificados Bursátiles con valor nominal de \$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno (la "Emisión").

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento (el "Suplemento"), tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

#### MONTO TOTAL DE LA OFERTA

**\$4,000'000,000.00 M.N. (CUATRO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

EN EL ENTENDIDO QUE DICHO MONTO CONSIDERA EL MONTO CORRESPONDIENTE A LA PRIMERA EMISIÓN REALIZADA AL AMPARO DEL PROGRAMA E IDENTIFICADA CON CLAVE DE PIZARRA "ALSEA 19", EN CONJUNTO CON EL MONTO DE LA SEGUNDA EMISIÓN IDENTIFICADA CON CLAVE DE PIZARRA "ALSEA 19-2" (LA "PRIMERA EMISIÓN" Y LA "SEGUNDA EMISIÓN", RESPECTIVAMENTE).

#### CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:

<b>Emisor:</b>	Alsea, S.A.B. de C.V.
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados bursátiles (los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
<b>Tipo de oferta:</b>	Pública, primaria, nacional.
<b>Monto Total Autorizado del Programa:</b>	\$10,000'000,000.00 M.N. (Diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado, y sin que las Emisiones de Corto Plazo excedan de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs.
<b>Número de Certificados Bursátiles:</b>	40,000,000 (cuarenta millones) de Certificados Bursátiles, considerando los Certificados Bursátiles relativos a la Primera Emisión y los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión.
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$1,350'000,000.00 M.N. (Mil trescientos cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), bajo la modalidad de vasos comunicantes.
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.
<b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.
<b>Clave de Pizarra:</b>	"ALSEA 19".
<b>Número de Emisión:</b>	Primera emisión.
<b>Denominación:</b>	Pesos.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 años a partir del 13 de mayo 2019, fecha en que la CNBV autorizó el Programa.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	1,820 (un mil ochocientos veinte) días equivalentes a 65 (sesenta y cinco) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno, aproximadamente 5 (cinco) años.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>	13 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:</b>	13 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles:</b>	14 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles:</b>	14 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:</b>	16 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Registro en la Bolsa de los Certificados Bursátiles:</b>	16 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:</b>	16 de mayo de 2019.
<b>Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles:</b>	9 de mayo de 2024
<b>Recursos Netos obtenidos por el Emisor de la colocación de los Certificados Bursátiles:</b>	\$3,980'338,898.16 (Tres mil novecientos ochenta millones



trescientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y ocho Pesos 16/100 Moneda Nacional), considerando los recursos derivados de la Primera Emisión y la Segunda Emisión.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con aval o garantía real o personal alguna.

**Tasa de Interés:** A partir de su fecha de Emisión de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del Suplemento y del Título que representa los Certificados Bursátiles y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses que se determinará conforme al calendario de pagos que aparece en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del Suplemento y del Título que representa los Certificados Bursátiles (cada uno de dichos Días Hábiles anteriores, la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días ("Tasa de Interés de Referencia" o "TIIE") y en caso de que no se publicara la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días se utilizará la TIIE al plazo más cercano, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días. La Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título que representa los Certificados Bursátiles y que se reproduce en el Suplemento.

**Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles: 9.46%** (nueve punto cuarenta y seis por ciento).

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios), sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al Periodo de Intereses en el que ocurra dicho incumplimiento (en el entendido que si el incumplimiento se da en una Fecha de Pago de Intereses, se considerará la tasa aplicable al Periodo de Intereses que termina en dicha Fecha de Pago de Intereses), más 2% (dos por ciento).

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento y hasta que la suma vencida de principal de los Certificados Bursátiles haya quedado íntegramente cubierta y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora en el entendido de que todas las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán en primer lugar al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al pago de principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser pagada en la misma moneda que la suma de principal y en el domicilio del Representante Común ubicado en Cordillera de los Andes 265 segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, contra entrega de las constancias que S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") haya expedido, conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento o, si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil, durante la vigencia de la Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 13 de junio de 2019.

**Amortización de Principal:** Los Certificados Bursátiles serán amortizados en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento. El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles.

**Amortización Anticipada Voluntaria:** El Emisor tendrá el derecho de realizar una amortización total de forma anticipada de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses que tenga lugar en o después del 39° (trigésimo noveno) período de intereses, conforme al calendario de pago de los intereses establecido en el apartado "Periodicidad en el pago de intereses" del Suplemento, mediante aviso a la CNBV, a través del STIV-2, a la Bolsa a través del EMISNET, y al Indeval por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con copia al Representante Común, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada, debiendo señalar la fecha en que se llevará a cabo la amortización correspondiente. En caso de que se dé la amortización anticipada, el Emisor pagará el valor más alto entre: (i) el importe de principal pendiente de pago, o (ii) el promedio de precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días en que haya existido información disponible conforme a la valuación proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). En caso de que el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a recibir el pago de una prima por amortización anticipada. Asimismo, en caso que la amortización total anticipada no se realice en una Fecha de Pago de Intereses, el Emisor cubrirá los intereses generados respecto al monto de la amortización anticipada en la fecha de la amortización anticipada, de conformidad con la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del Suplemento.

Cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través del Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, o mediante sistema electrónico de transferencia de fondos.

**Obligaciones del Emisor:** Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en un caso de vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones señaladas en la sección "Características de la Oferta – Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" del Suplemento y en el Título que documente la presente Emisión.

**Casos de Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones para el Emisor, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en el Suplemento en la sección "Características de la Oferta – Casos de Vencimiento Anticipado".

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la presente Emisión:** "HR A+" la cual significa una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento. La calificación otorgada o su confirmación no constituyen una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a la presente Emisión:** "A+ (mex)" la cual significa una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento. La calificación otorgada o su confirmación no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.



**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento (o, en su caso, en la fecha en que sean amortizados anticipadamente) y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México (o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas), contra entrega del título o las constancias que para tales efectos expida dicha institución, según corresponda, o, en caso de mora, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.

**Depositario:** Indeval. Con del depósito se justifica la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que, de conformidad con la legislación aplicable, deban ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Régimen Fiscal:** La tasa de retención aplicable, en la fecha del Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, por lo que los posibles adquirentes deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen legal aplicable.

**En su caso, Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:** Conforme a los términos del título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el título que documenta la presente Emisión.

**Legislación aplicable y jurisdicción:** Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se registrarán en interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra razón.

**Representante Común:** CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Intermediarios Colocadores:** Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa.

**Factores de Riesgo:** La aplicación inicial de las nuevas normas de información financiera (NIF) puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales del Emisor, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. Asimismo, en caso de aplicación, podrá haber una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada conforme a las nuevas normas, con la divulgada en ejercicios anteriores.

Las calificaciones de la Emisora presentaron una revisión a la baja por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., pasando de "HR AA-" a "HR A+" y de "AA-(mex)" a "A+(mex)" respectivamente, lo anterior como consecuencia en el incremento en los niveles de deuda financiera total producto de las adquisiciones realizadas por la Emisora en Europa, así como del riesgo asociado a los resultados del proyecto y la adquisición del remanente de las acciones de Grupo Zena a través de un financiamiento en el 2T2019. Al respecto no existe certeza de que la Emisora pueda mantener los niveles de apalancamiento conforme a los cuales se otorgaron las calificaciones vigentes, situación que podría afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisora.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Santander México



Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



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



Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un Programa autorizado por la CNBV y se encuentran inscritos bajo el No. 2608-4.19-2019-001 en el RNV y dichos Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el número 2608-4.19-2019-001-01 en el RNV y son objeto de listado en el listado correspondiente de la Bolsa.



La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto del Programa y el Suplemento, los cuales son complementarios, podrán consultarse en la página de internet de la Bolsa en la dirección: <https://www.bmv.com.mx>, en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y en la página de internet del Emisor en la dirección [www.alsea.net](http://www.alsea.net) Ninguna de dichas páginas de internet forma parte del Suplemento.

El Prospecto del Programa y el Suplemento se encuentran disponibles con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, México a 14 de mayo de 2019.

Autorización CNBV para la inscripción preventiva No. 153/11767/2019 de fecha 13 de mayo de 2019.

Oficio de notificación CNBV para su publicación No. 153/11767/2019 de fecha 13 de mayo de 2019.



## Índice

I.	Definiciones .....	9
II.	Características de la Oferta .....	13
II.1.	Denominación del Emisor .....	13
II.2.	Tipo de Instrumento.....	13
II.3.	Tipo de Oferta.....	13
II.4.	Monto Total Autorizado del Programa.....	13
II.6.	Monto de la Emisión.....	13
II.7.	Número de Certificados Bursátiles.....	13
II.8.	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles .....	13
II.9.	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles .....	13
II.10.	Clave de Pizarra.....	13
II.11.	Número de Emisión al amparo del Programa.....	13
II.12.	Denominación.....	14
II.13.	Vigencia del Programa .....	14
II.14.	Plazo de Vigencia de la Emisión .....	14
II.15.	Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.16.	Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.17.	Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.18.	Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.19.	Fecha de Registro en la Bolsa de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.20.	Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.21.	Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.22.	Recursos Netos obtenidos por el Emisor de la Colocación de los Certificados Bursátiles: .....	14
II.23.	Garantía .....	15
II.24.	Tasa de Interés .....	15
II.25.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles: .....	15
II.26.	Intereses Moratorios .....	15
II.27.	Periodicidad en el Pago de Intereses .....	15
II.28.	Amortización de Principal .....	16
II.29.	Amortización Anticipada Voluntaria.....	16



II.30.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer a cargo del Emisor. ....	17
II.31.	Casos de Vencimiento Anticipado. ....	19
II.32.	Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. ....	21
II.33.	Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. ....	21
II.34.	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses ....	21
II.35.	Depositario.....	22
II.36.	Posibles Adquirentes ....	22
II.37.	Régimen Fiscal ....	22
II.38.	Aumento en el Número de Certificados emitidos al amparo de la Emisión....	22
II.39.	Representante Común.....	23
II.40.	Intermediarios Colocadores.....	23
III.41.	Mecanismo de Asignación.....	23
II.42.	Fuente de recursos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles ....	24
II.43.	Autorización Corporativa de la Emisora ....	24
II.44.	Limitantes durante la vigencia de los Certificados Bursátiles.....	24
II.45.	Autorización de la CNBV.....	24
III.	Factores de Riesgo .....	25
IV.	Forma de Cálculo de los Intereses .....	26
V.	Destino de los Fondos.....	28
VI.	Plan de Distribución.....	29
VII.	Gastos Relacionados con la Oferta .....	31
VIII.	Estructura de Capital después de la Oferta.....	32
IX.	Funciones del Representante Común.....	33
X.	Asambleas de Tenedores.....	36
XI.	Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta .....	39
XII.	Acontecimientos Recientes.....	41
XIII.	Personas Responsables.....	42
XIV.	Anexos.....	47
A.	Título que documenta los Certificados Bursátiles. ....	48
B	Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras. ....	49

**El presente Suplemento y sus anexos son parte integral del Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante oficio de autorización número 153/11767/2019 de fecha 13 de mayo de 2019, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.**

Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.

Ningún intermediario, ni apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento o en el Prospecto del Programa. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento o en el Prospecto del Programa deberá entenderse como no autorizada por el Emisor, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México; Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa. (dichos intermediarios, conjuntamente, los "Intermediarios Colocadores" y cada uno de ellos, un "Intermediario Colocador").





## I. Definiciones

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en esta sección, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa

Los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos en este suplemento, siendo éstos igualmente aplicables en singular y en plural:

“Bolsa” o “BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Caso de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que se menciona en la sección “Características de la Oferta - Casos de Vencimiento Anticipado” del presente suplemento.

“Certificados Bursátiles” significan los 40,000,000 (cuarenta millones) de certificados bursátiles al portador, en el entendido que dicho número considera la presente Emisión identificada con clave de pizarra ALSEA 19, en conjunto con la Segunda Emisión, identificada con clave de pizarra ALSEA 19-2.

“Deuda” significa, con respecto a cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones de dicha persona derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones de dicha persona documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de dicha persona de pagar de manera diferida el precio de compra de bienes o servicios (distintas a cuentas por pagar derivadas del curso normal del negocio), (iv) toda la Deuda de terceros garantizada por un Gravamen constituido sobre los activos propiedad de dicha persona, independientemente si la misma ha asumido dicha Deuda (para efectos de este inciso (iv), el monto de la Deuda en ese caso será igual a lo que resulte menor de entre (x) el saldo insoluto de dicha Deuda garantizada y (y) el valor justo de mercado de los bienes sujetos al Gravamen según lo determine dicha persona de buena fe), (v) las garantías otorgadas por dicha persona respecto de la Deuda de terceros (para efectos de este inciso (v), el monto de la Deuda en ese caso será igual a lo que resulte menor de entre (x) el saldo insoluto de dicha Deuda garantizada y (y) el monto máximo de dichas garantías, si lo hubiere), (vi) las Obligaciones por Arrendamientos Financieros de dicha persona, (vii) las obligaciones de dicha persona en operaciones por las cuales se obligue a enajenar un bien, mueble o inmueble, y arrendar dicho bien u otro bien que pretenda utilizar para los mismos propósitos que los del bien enajenado, (viii) las Obligaciones por Operaciones Derivadas de dicha persona (cuyo monto en cualquier momento será el valor neto de terminación, si lo hubiere, que dicha persona deba pagar a la terminación, dando efecto a las cláusulas de compensación aplicables) (pero excluyendo obligaciones al amparo de Obligaciones por Operaciones Derivadas celebradas de buena fe en el curso normal del negocio para cubrir riesgos y no con fines especulativos), y (ix) las obligaciones, contingentes o no, de dicha persona de reembolsar a cualquier persona respecto a cantidades pagadas conforme a cartas de crédito, garantías de crédito y aceptaciones bancarias.

“Deuda Importante” significa Deuda (distinta a las obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles) del Emisor cuyo monto principal sea mayor de EUA\$100,000,000 (cien millones de Dólares 00/100) (o su equivalente en cualquier otra moneda).

“Día Hábil” significa, cualquier día, que no sea sábado o domingo, o día feriado obligatorio por ley, en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

“Disposiciones Generales” significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.

"Dólares" significa dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"Emisión" o "Primera Emisión" significa la emisión de los Certificados Bursátiles, a la cual le fue asignada la clave de pizarra "ALSEA 19".

"Emisor" significa Alsea, S.A.B. de C.V

"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual" tiene el significado que se menciona en la sección "Forma de Cálculo de los Intereses".

"Fecha de Pago de Intereses" tiene el significado que se le atribuye más adelante en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses".

"Fecha de Vencimiento" tiene el significado que se le atribuye en la carátula del presente Suplemento.

"Funcionario Responsable" significa el Director General, Director de Finanzas, y el Director Jurídico del Emisor.

"Gravamen" significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza, incluyendo cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio.

"Gravámenes Permitidos" significa, con respecto al Emisor o a cualquiera de sus Subsidiarias, los siguientes:

- (i) Gravámenes derivados de cualquier obligación de carácter fiscal o laboral o creados por ministerio de ley, siempre que las cantidades que garanticen no sean pagaderas al momento de su creación o que hayan sido impugnadas de buena fe y respecto de los cuales se hayan creado reservas o cualquier otra provisión necesaria conforme a las NIIF que sean aplicables, de ser el caso;
- (ii) Gravámenes creados como consecuencia de servidumbres legales o voluntarias sobre los activos del Emisor o sus Subsidiarias; en el entendido que en el caso de servidumbres voluntarias, dichas servidumbres no podrán impedir el uso ordinario por parte del Emisor o sus Subsidiarias, de los activos correspondientes que sean sujetos a dichas servidumbres voluntarias;
- (iii) Gravámenes que existan como resultado de cualquier sentencia u orden judicial de cualquier tribunal o de órdenes administrativas, salvo que dicha sentencia u orden sea declarada improcedente o sus efectos hayan sido suspendidos mediante otra orden judicial o administrativa o de cualquier otra forma permitida conforme a la legislación aplicable, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a su fecha de eficacia;
- (iv) Gravámenes creados con anterioridad a la fecha del presente Suplemento;
- (v) Gravámenes sobre activos que el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias adquieran, construyan o efectúen mejoras en el futuro, así como Gravámenes constituidos con el fin de garantizar el pago del precio de adquisición o la Deuda incurrida para adquirir dichos activos (en el caso de adquisición de sociedades, el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias, podrán constituir gravámenes sobre las acciones, partes sociales o instrumentos similares que representen el capital social de las sociedades adquiridas o de aquellas que, directa o indirectamente, efectúen la adquisición), en el entendido que (i) dichos Gravámenes se limitarán a los activos adquiridos, construidos o sobre los que se hubiera hecho alguna mejora y, en todo caso, podrán ser creados hasta 6 (seis) meses después de la fecha de compra, terminación de las obras de construcción o mejora, según sea el caso, o al inicio de operación comercial de dichos activos (lo que ocurra después) y (ii) la excepción contenida en este inciso (e) no será aplicable a activos que sean



propiedad del Emisor y sus Subsidiarias a la fecha del presente, salvo a las mejoras realizadas sobre los mismos;

(vi) Gravámenes sobre activos de una compañía que se fusione con el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias o Gravámenes existentes sobre activos de una compañía que exista en el momento en que dicha compañía se convierta en una Subsidiaria del Emisor y, en cualquier caso, que no sean creados como resultado de, en relación con, o con motivo de dicha operación (salvo si dicho Gravamen fue creado para garantizar el pago del precio de adquisición de dicha compañía);

(vii) Gravámenes que renueven, extiendan o sustituyan a cualquiera de los Gravámenes Permitidos mencionados en los incisos (d), (e) o (f) anteriores, siempre que el monto de la Deuda garantizada por dichos Gravámenes no se incremente o el plazo de la misma no se reduzca y dichos Gravámenes no se extiendan a bienes distintos sobre los cuales el Gravamen estaba constituido;

(viii) Gravámenes sobre valores que garanticen o se considere que garantizan operaciones de reporto; y

(ix) Gravámenes distintos a los mencionados en los incisos anteriores para garantizar Deuda del Emisor o de cualquiera de sus Subsidiarias, siempre y cuando el valor de los activos que garanticen dicha Deuda no exceda del 15% (quince por ciento) de los Activos Tangibles Netos Consolidados.

"Indeval" tiene el significado que se le atribuye en la carátula del presente Suplemento.

"LMV" significa la Ley del Mercado de Valores.

"NIIF" significa las normas internacionales de información financiera aplicables a sociedades listadas en la BMV.

"Obligaciones por Arrendamientos Financieros" significa, con respecto a cualquier persona, las obligaciones de dicha persona de pagar renta u otras cantidades conforme a cualquier arrendamiento (o cualquier otro convenio que otorgue el derecho de uso) de bienes muebles o inmuebles, cuyas obligaciones se deban clasificar y contabilizar como arrendamientos de capital en el balance de dicha persona.

"Obligaciones por Operaciones Derivadas" significa, respecto de cualquier persona, las obligaciones de dicha persona respecto de cualquier contrato de intercambio de tasas de interés o de divisas, o cualquier otro convenio de cobertura, intercambio, opción, límite o similar, respecto de tasas de interés o divisas, o una combinación de los mismos.

"Periodo de Intereses" tiene el significado que se menciona en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses".

"Programa" tiene el significado que se menciona en la carátula del presente Suplemento.

"Pesos" significa Pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

"Representante Común" significa CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier representante común que lo sustituya de conformidad con lo establecido en el título que ampare los Certificados Bursátiles.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"SEDI" significa el Sistema de Envío y Difusión de Información que mantiene la Bolsa.

"Segunda Emisión" significa la emisión de los Certificados Bursátiles, a la cual le fue asignada la clave de pizarra "ALSEA 19-2".

"STIV-2" significa el sistema de transferencia de información sobre valores instrumentado por la CNBV.

"Tasa de Interés Bruto Anual" tiene el significado que se menciona en la sección "Forma de Cálculo de los Intereses".

"Tasa de Interés de Referencia" o "TIIIE" tiene el significado que se menciona en la sección "Tasa de Interés: Forma de Cálculo de los Intereses".

"Tenedores" significan los tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

"UDIS" significa las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" que se establecen mediante el "*Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta*" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de abril de 1995, tal y como el mismo ha sido modificado a la fecha, y cuyo valor en Pesos publica el Banco de México periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.





## II. Características de la Oferta

Alsa, S.A.B. de C.V., suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa autorizado por la CNBV 13,500,000 (Trece millones quinientos mil) de Certificados Bursátiles (la "Emisión"), con las siguientes características:

### II.1. Denominación del Emisor

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

### II.2. Tipo de Instrumento

Certificados bursátiles.

### II.3. Tipo de Oferta

Pública, primaria, nacional.

### II.4. Monto Total Autorizado del Programa

\$10,000'000,000.00 M.N. (Diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado, y sin que las Emisiones de Corto Plazo excedan de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs.

### II.6. Monto de la Emisión

\$1,350'000,000.00 M.N. (Mil trescientos cincuenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), bajo la modalidad de vasos comunicantes.

### II.7. Número de Certificados Bursátiles

40,000,000 (cuarenta millones) de Certificados Bursátiles, considerando los Certificados Bursátiles relativos a la Primera Emisión y los Certificados Bursátiles de la Segunda Emisión.

### II.8. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.

### II.9. Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.

### II.10. Clave de Pizarra

"ALSEA 19".

### II.11. Número de Emisión al amparo del Programa

La presente Emisión es la Primera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

**II.12. Denominación**

Pesos, moneda nacional.

**II.13. Vigencia del Programa**

5 años a partir del 13 de mayo de 2019, fecha en que la CNBV autorizó el Programa.

**II.14. Plazo de Vigencia de la Emisión**

1,820 (un mil ochocientos veinte) días equivalentes a 65 (sesenta y cinco) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno, aproximadamente 5 (cinco) años.

**II.15. Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:**

13 de mayo de 2019.

**II.16. Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles:**

14 de mayo de 2019.

**II.17. Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles:**

14 de mayo de 2019.

**II.18. Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:**

16 de mayo de 2019.

**II.19. Fecha de Registro en la Bolsa de los Certificados Bursátiles:**

16 de mayo de 2019.

**II.20. Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles:**

16 de mayo de 2019.

**II.21. Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles:**

9 de mayo de 2024, o en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el Día Hábil siguiente.

**II.22. Recursos Netos obtenidos por el Emisor de la Colocación de los Certificados Bursátiles:**

\$3,980'338,898.16 (Tres mil novecientos ochenta millones trescientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y ocho Pesos 16/100 Moneda Nacional), considerando los recursos derivados de la Primera Emisión y la Segunda Emisión, resultado de restar del Monto Total de la Colocación, los gastos relacionados con la Emisión. Para un listado de dichos gastos, ver la sección "Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento, más adelante.

## **II.23. Garantía**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con aval o garantía real o personal alguna.

## **II.24. Tasa de Interés**

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, según se describe en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

Para una descripción de la forma en la que se calcularán y pagarán los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles ver la sección "Forma de Cálculo de los Intereses" del presente Suplemento más adelante.

## **II.25. Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles:**

9.46% (nueve punto cuarenta y seis por ciento).

## **II.26. Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios), sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al Periodo de Intereses en el que ocurra dicho incumplimiento (en el entendido que si el incumplimiento se da en una Fecha de Pago de Intereses, se considerará la tasa aplicable al Periodo de Intereses que termina en dicha Fecha de Pago de Intereses), más 2% (dos por ciento).

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento y hasta que la suma vencida de principal de los Certificados Bursátiles haya quedado íntegramente cubierta y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora en el entendido de que todas las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán en primer lugar al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al pago de principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser pagada en la misma moneda que la suma de principal y en el domicilio del Representante Común ubicado en Cordillera de los Andes 265 segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

## **II.27. Periodicidad en el Pago de Intereses**

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días cada uno de dichos periodos, un "Periodo de Intereses"), conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas en el entendido que si cualquiera de dichas fechas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente (cada una de dichas fechas, una "Fecha de Pago de Intereses"), contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido. El primer pago de intereses ordinarios se efectuará precisamente el 13 de junio de 2019:



No.	Fecha de Pago de Intereses	No.	Fecha de Pago de Intereses
1	13/06/2019	34	23/12/2021
2	11/07/2019	35	20/01/2022
3	08/08/2019	36	17/02/2022
4	05/09/2019	37	17/03/2022
5	03/10/2019	38	14/04/2022
6	31/10/2019	39	12/05/2022
7	28/11/2019	40	09/06/2022
8	26/12/2019	41	07/07/2022
9	23/01/2020	42	04/08/2022
10	20/02/2020	43	01/09/2022
11	19/03/2020	44	29/09/2022
12	16/04/2020	45	27/10/2022
13	14/05/2020	46	24/11/2022
14	11/06/2020	47	22/12/2022
15	09/07/2020	48	19/01/2023
16	06/08/2020	49	16/02/2023
17	03/09/2020	50	16/03/2023
18	01/10/2020	51	13/04/2023
19	29/10/2020	52	11/05/2023
20	26/11/2020	53	08/06/2023
21	24/12/2020	54	06/07/2023
22	21/01/2021	55	03/08/2023
23	18/02/2021	56	31/08/2023
24	18/03/2021	57	28/09/2023
25	15/04/2021	58	26/10/2023
26	13/05/2021	59	23/11/2023
27	10/06/2021	60	21/12/2023
28	08/07/2021	61	18/01/2024
29	05/08/2021	62	15/02/2024
30	02/09/2021	63	14/03/2024
31	30/09/2021	64	11/04/2024
32	28/10/2021	65	09/05/2024
33	25/11/2021		

## II.28. Amortización de Principal

Los Certificados Bursátiles serán amortizados en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento. El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles.

## II.29. Amortización Anticipada Voluntaria.

El Emisor tendrá el derecho de realizar una amortización total de forma anticipada de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses que tenga lugar en o después del 39° (trigésimo noveno) período de intereses, conforme al calendario de pago de los intereses establecido en el apartado "Periodicidad en el pago de intereses" de este Suplemento, mediante aviso a la CNBV, a través del STIV-2, a la Bolsa a través del EMISNET, y al Indeval por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con copia al Representante Común, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada, debiendo señalar la fecha en que se llevará a cabo la amortización correspondiente. En caso de que se dé la amortización anticipada, el Emisor pagará el valor más alto entre: (i) el importe de principal pendiente de pago, o (ii) el promedio de precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días en que haya existido información disponible conforme a la valuación proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). En caso de que el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a recibir el pago de una prima por amortización anticipada. Asimismo, en caso que la amortización total anticipada no se realice en una Fecha de Pago de Intereses, el Emisor cubrirá los intereses generados respecto al monto de la amortización anticipada en la fecha de la amortización anticipada, de conformidad con la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente Suplemento.

La Emisora publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV) en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes". Dicho aviso contendrá la fecha en que se llevará a cabo la amortización, el monto del precio que deberá pagarse y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, presentando de igual manera este aviso, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval.

En caso de que, una vez publicado el aviso de amortización anticipada, el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, el Emisor deberá notificar dicha situación al Representante Común, a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través del EMISNET y al Indeval por escrito (o por los medios que éstas determinen), con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses en que se pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria. En caso de que el Emisor no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo al Emisor.

Cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través del Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, o mediante sistema electrónico de transferencia de fondos.

### **II.30. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer a cargo del Emisor.**

Salvo que la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de suscripción del título que ampare los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a:

Obligaciones de Hacer del Emisor:

1. Estados Financieros Internos. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales, incluyendo,



sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

2. Estados Financieros Auditados. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados anuales del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.
3. Otros Reportes. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos en la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, aquellos reportes (incluyendo eventos relevantes) que el Emisor deba divulgar al público conforme a las Disposiciones Generales.
4. Casos de Vencimiento Anticipado. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que cualquier Funcionario Responsable del Emisor tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya un Caso de Vencimiento Anticipado.
5. Destino de Recursos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título que documenta la presente Emisión.
6. Prelación de Pagos (Pari Passu). El Emisor hará lo necesario para que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias del Emisor y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
7. Inscripción de los Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el listado de la Bolsa.
8. Certificación de Cumplimiento. El Emisor deberá entregar al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, una certificación del cumplimiento de las "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores" contenidas en el Título.
9. Existencia Legal, Contabilidad y Autorizaciones: (i) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo número 1 de la sección de "*Obligaciones de No Hacer*"; (ii) mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables y las NIIF; y (iii) mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa y significativamente las operaciones o la situación financiera del Emisor de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia del Emisor.
10. Giro del Negocio: Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus Subsidiarias consideradas en conjunto.
11. Gravámenes: No constituir, ni que ninguna de sus Subsidiarias constituya, ningún Gravamen, salvo que (i) simultáneamente a la creación de cualquier Gravamen, el Emisor garantice en la misma forma sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles; o (ii) se trate de Gravámenes Permitidos

Obligaciones de Dar del Emisor:

1. A Pagar la cantidad principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el título que documenta la emisión.
2. A constituir en depósito el importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 (once horas) de la fecha de pago correspondiente.
3. A pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.
4. A pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo.

Obligaciones de No Hacer del Emisor:

1. Fusiones y Escisiones; Venta de Activos Relevantes. El Emisor no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Emisor no podrá vender, transmitir o de cualquier otra forma disponer del 10% (diez por ciento) o más de los activos consolidados del Emisor, con base a los estados financieros más recientes disponibles.
2. Limitaciones al pago de dividendos. La Emisora se abstendrá de pagar dividendos en efectivo o en especie si hubiere ocurrido y continúa una Causa de Vencimiento Anticipado o si como consecuencia de dicho pago, ocurre una Causa de Vencimiento Anticipado.

**II.31. Casos de Vencimiento Anticipado.**

En el supuesto que tenga lugar cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "Caso de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

- 1) Falta de Pago Oportuno de Principal e Intereses. Si el Emisor deja de pagar el principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a cualquier Fecha de Pago de Intereses, con excepción del último pago de intereses, mismo que deberá hacerse en la Fecha de Vencimiento.
- 2) Incumplimiento de Obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles. Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
- 3) Incumplimiento de Otras Obligaciones. Si (i) el Emisor no realiza el pago dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, a su vencimiento, de cualquier cantidad de principal o de intereses pagadera respecto de cualquier Deuda Importante, o (ii) se declare el vencimiento anticipado derivado de un incumplimiento del Emisor de cualquier Deuda Importante que obligue al Emisor a pagar una cantidad mayor a E.U.A.\$100,000,000 (cien



millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.

- 4) No Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare la validez o exigibilidad de sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.
- 5) Insolvencia. Si el Emisor es declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o cualquier otro procedimiento similar por una autoridad judicial competente, mediante resolución firme que no admita recurso alguno, o si admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- 6) Información falsa. Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante o significativo en relación con el Emisor, los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones conforme al título que ampara la emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento del error en la información proporcionada.
- 7) Cambio de control. Si ocurriere un acto o una serie de actos por virtud de los cuales un tercero, que no mantenga el Control del Emisor, adquiera el Control de éste, debiendo cumplir el Emisor con los requisitos establecidos en sus estatutos sociales.
- 8) Cancelación de la inscripción. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV es cancelada.
- 9) Si el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de E.U.A.\$100,000,000 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieran sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo 1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho párrafo 1)), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos 3 (tres) Días Hábles siguientes a aquel en el que haya ocurrido el evento mencionado en el párrafo 1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que ésta resuelva en lo conducente.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en el párrafo 2), 3), 6) y 9) (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dichos párrafos 2), 3), 6) y 9) respecto de los eventos mencionados en los mismos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. Para efectos de resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado, los quórum de asistencia y votación en la asamblea de Tenedores, en

virtud de primera o ulterior convocatoria, serán los que se indican en el párrafo (g), inciso (4) de la sección "Facultades y Reglas de Instalación de las Asambleas de Tenedores" más adelante.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo (4) anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa a través de EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o a través de los medios que estos indiquen, en cuanto tenga conocimiento de algún Caso de Vencimiento Anticipado. Asimismo, una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso, el documento mediante el cual se haya hecho constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

#### **II.32. Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.**

"HR A+" la cual significa una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento.

#### **II.33. Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.**

"A+ (mex)" la cual significa una expectativa de bajo riesgo de incumplimiento.

**Las calificaciones otorgadas por las agencias calificadoras de valores ni su confirmación no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de dichas agencias calificadoras.**

#### **II.34. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento o, en su caso, en la fecha en que sean amortizados anticipadamente y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México (o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas), contra entrega del título o las constancias que para tales efectos expida dicha institución, según corresponda, o, en caso de mora, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

En caso de que el pago de principal o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entrega el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta en tanto el mismo no sea íntegramente cubierto.



### **II.35. Depositario**

El título que ampara la Emisión de los Certificados Bursátiles a que hace referencia este Suplemento ha quedado depositado en Indeval.

### **II.36. Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

### **II.37. Régimen Fiscal**

La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia la presente Emisión, por lo que los posibles adquirentes deberán consultar con sus asesores fiscales el régimen aplicable.

### **II.38. Aumento en el Número de Certificados emitidos al amparo de la Emisión**

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerará que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones y casos de vencimiento anticipado).

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, así como de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un Caso de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
- b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la

emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa.

- c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales, y (v) en su caso el destino de los recursos.
- d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al título que ampare la emisión de Certificados Bursátiles Originales. El precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentren en vigor a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los Certificados Bursátiles Originales por lo que los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales..
- e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- f) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

#### **II.39. Representante Común**

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### **II.40. Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México; Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa.

#### **III.41. Mecanismo de Asignación**

El criterio de asignación será discrecional a tasa única. En el entendido que los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores.



#### **II.42. Fuente de recursos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles**

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo de efectivo que genere el Emisor en el curso ordinario de sus operaciones o de cualquier otra fuente del Emisor.

#### **II.43. Autorización Corporativa de la Emisora**

Mediante Sesión del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 27 de febrero de 2019, se resolvió, entre otros asuntos, el establecimiento del Programa y llevar a cabo una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del mismo durante su vigencia.

#### **II.44. Limitantes durante la vigencia de los Certificados Bursátiles**

No existen limitantes para el Emisor, ni se prevé que existan durante la vigencia de la emisión.

#### **II.45. Autorización de la CNBV**

La CNBV, mediante oficio número 153/11767/2019 de fecha 13 de mayo de 2019, autorizó la inscripción en el RNV de la primera emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor emite al amparo del Programa en los términos descritos en el presente Suplemento.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el número 2608-4.19-2019-001-01 en el RNV.

La inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.



### III. Factores de Riesgo

#### ***Entrada en vigor de ciertas Normas de Información Financiera (NIF)***

La aplicación inicial de las nuevas normas de información financiera (NIF) puede originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales del Emisor, los cuales, en su caso, no han sido cuantificados a la fecha. Asimismo, en caso de aplicación, podrá haber una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada conforme a las nuevas normas, con la divulgada en ejercicios anteriores.

#### ***Fundamento de las calificaciones otorgadas para la Primera y Segunda Emisión***

Las calificaciones de la Emisora, otorgadas por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., para la Primera y Segunda Emisión, tienen como fundamento la información financiera publicada por la Emisora al cierre del ejercicio 2018, por lo que dichas calificaciones no consideran la información financiera más reciente presentada al público inversionista por la Emisora, situación que deberá ser tomada en cuenta por los inversionistas en su análisis de decisión de inversión.

Los factores de riesgo relacionados con el Emisor, los Certificados Bursátiles y con México, se encuentran descritos en el Prospecto y reporte anual de Emisor para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa el 30 de abril de 2019, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en <https://www.bmv.com.mx> y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) respectivamente y en la página de internet del Emisor en [www.alsea.net](http://www.alsea.net).





#### IV. Forma de Cálculo de los Intereses

A partir de su Fecha de Emisión, y hasta su total amortización a más tardar en la Fecha de Vencimiento, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario sobre su Valor Nominal a una Tasa de Interés Bruto Anual (según dicho término se define más adelante) que el Representante Común calculará a más tardar el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (en adelante la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que regirá durante dicho Periodo de Intereses inmediato siguiente, de conformidad con lo que se detalla a continuación. En el entendido que, para el primer Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable será aquella que se establece al final de la presente sección.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días ("Tasa de Interés de Referencia" o "TIIE") y en caso de que no se publicara la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días se utilizará la TIIE al plazo más cercano, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, - incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días. La Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{ND} \right]$$

En donde:

TC	=	Tasa de Interés de Referencia capitalizada o equivalente al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.
TR	=	Tasa de Interés de Referencia (o la tasa que la sustituya).
PL	=	Plazo del instrumento correspondiente (o el que lo sustituya) en días naturales.
ND	=	Número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el primer Periodo de Intereses será de 9.46% (nueve punto cuarenta y seis por ciento).

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de su Fecha de Emisión, o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente, y los cálculos para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales del Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" referida en el título.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times ND \right)$$

En donde:

I	=	Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
VN	=	Valor nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
ND	=	Número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada por el Representante Común no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través del EMISNET, al Emisor por escrito (pudiendo ser por correo electrónico) y al Indeval, por escrito o a través de los medios que éstas determinen, a más tardar en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, el importe de los intereses a pagar (junto con las variables utilizadas para el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual), y en su caso de principal. Asimismo dará a conocer con la misma anticipación a la CNBV a través del STIV-2, y a la Bolsa a través de EMISNET, o a través de los medios que éstas determinen la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago (Fecha de Vencimiento), siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que en algún Periodo de Intereses el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

El primer pago de intereses se efectuará el día 13 de junio de 2019.



## V. Destino de los Fondos

Los recursos netos obtenidos por el Emisor considerando la Primera Emisión y Segunda Emisión son \$3,980'338,898.16 (Tres mil novecientos ochenta millones trescientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y ocho Pesos 16/100 Moneda Nacional), serán destinados en un 75% para refinanciar la emisión con clave de pizarra ALSEA 15 y el 25% remanente para pago de deuda de corto plazo.

Tipo	Saldo inicial en mdp	Tasa ref.	Spread	Fecha de Vencimiento	Saldo actual en mdp
<b>CB ALSEA 15</b>	\$3,000	TIIE 28	1.10%	20-mar-20	<b>\$3,000.0</b>
<b>Bancario CP</b>	\$800	TIIE 28	1.20%	02-sep-19	<b>\$106.8</b>
<b>Bancario CP</b>	\$450	TIIE 28	0.73%	13-jun-19	<b>\$450.0</b>
<b>Bancario CP</b>	\$200	TIIE 28	0.45%	16-abr-19	<b>\$200.0</b>
<b>Bancario CP</b>	\$200	TIIE 28	0.45%	18-may-19	<b>\$200.0</b>
<b>Bancario CP</b>	\$480	TIIE 28	0.45%	19-jun-19	<b>\$480.0</b>
<b>Bancario CP</b>	\$800	TIIE 28	0.50%	18-feb-19	<b>\$786.9</b>

## VI. Plan de Distribución

La presente Emisión contempla la participación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México como Intermediario Colocador Líder; Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, quienes actuarán como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo al contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, dichos intermediarios podrán celebrar contratos de subcolocación o contratos similares con otras casas de bolsa con el objeto de formar un sindicato colocador, previo consentimiento por escrito del Emisor. El Intermediario Colocador que realizará la operación de registro (cruce) de los Certificados Bursátiles y liquidará al Emisor los recursos netos de esta Emisión será Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tiene como uno de sus objetivos principales tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, los Intermediarios Colocadores pueden colocar los Certificados Bursátiles con otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Emisor, junto con los Intermediarios Colocadores, realizaron uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactaron por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas.

Cualquier persona que invirtió en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Salvo que su régimen de inversión no lo permita, todos los posibles inversionistas que participaron en dicho proceso participaron en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única. Asimismo, tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica: a través de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México a los teléfonos 5269 8843 y 5269 8792; a través de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat a los teléfonos 9179-501, 9179-5102, 9179-5103 y 9179-5104, a través de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC a los teléfonos 5721-3334, 5721-6806 y 5721-3825 y a través de y Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa a los teléfonos 5201-3444 y 5201-3402, a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron órdenes irrevocables de compra de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores recibieron órdenes para la construcción de libro a partir de las 9:00 horas de la fecha señalada en este Suplemento y el libro se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores Conjuntos así lo determinaron siendo Casa de Bolsa Santander, S.A.



de C.V., Grupo Financiero Santander México el intermediario encargado de la concentración de posturas, pero en todo caso antes de las 23:59 horas del día señalado en este Suplemento para el cierre de libro.

El aviso de oferta pública de la presente Emisión se publicó un día antes de la fecha de construcción del libro, después de la construcción de libro, se publicó un aviso de colocación con fines informativos indicando las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del sistema EMISNET de la Bolsa. La fecha de construcción de libro fue el 14 de mayo de 2019.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la Bolsa, se realizó 2 (dos) Días Hábiles después a la fecha de construcción del libro.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y, junto con sus afiliadas, le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refieren los párrafos anteriores, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad "pot" o "conjunta". Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagó conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

Aproximadamente el 25.00% que corresponde a 3,375,000 (tres millones trescientos setenta y cinco mil) de los Certificados Bursátiles fueron colocados por Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, de entre los cuales 0% (cero por ciento) fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece; 25.00% que corresponde a 3,375,000 (tres millones trescientos setenta y cinco mil) de los Certificados Bursátiles fueron colocados por Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, de entre los cuales 0% (cero por ciento) fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece, 25% que corresponde a 3,375,000 tres millones trescientos setenta y cinco mil de los Certificados Bursátiles fueron colocados por HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, de entre los cuales 18.52% fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece y 25.00% que corresponde a 3,375,000 (tres millones trescientos setenta y cinco mil) de los Certificados Bursátiles fueron colocados por Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, de entre los cuales 0% (cero por ciento) fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece. Las personas relacionadas de los Intermediarios Colocadores que adquirieron Certificados Bursátiles participaron en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas.

Ni el Emisor ni los Intermediarios Colocadores tuvieron conocimiento de que cualquier Persona Relacionada (según dicho término se define en la LMV) con el Emisor o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, adquirieron parte de los Certificados Bursátiles o que alguna persona adquirió más del 5% (cinco por ciento) de los mismos, en lo individual o en su conjunto.

Los Intermediarios Colocadores conjuntos presentaron sus posturas mediante el uso de la plataforma electrónica que previamente se determinó.

## VII. Gastos Relacionados con la Oferta

El Emisor obtendrá como resultado de la colocación de la Primera Emisión y Segunda Emisión \$4,000'000,000.00 M.N. (cuatro mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), monto del cual se deducirán los gastos relacionados con la Primera Emisión y Segunda Emisión, que ascienden a \$19,661,101.84 (diecinueve millones seiscientos sesenta y un mil ciento un pesos 84/100 M.N.), lo que resulta en recursos netos de \$3,980'338,898.16 (Tres mil novecientos ochenta millones trescientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y ocho Pesos 16/100 moneda nacional).

Los principales gastos relacionados de forma conjunta por dichas emisiones se detallan a continuación. Los montos descritos a continuación incluyen (salvo por el concepto mencionado en el punto 1 y el punto 2 de la relación siguiente) el impuesto al valor agregado correspondiente:

1. Costo de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV	\$1,400,000.00
2. Cuota por listado en la Bolsa	\$1,423,581.74
3. Comisión de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	\$3,480,000.00
4. Comisión de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	\$3,480,000.00
5. Comisión de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	\$3,480,000.00
6. Comisión de Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa	\$3,480,000.00
7. Honorarios del asesor legal independiente	\$1,115,700.00
8. Honorarios del Representante Común	\$282,514.50
9. Honorarios de Fitch Ratings como Agencia Calificadora	\$825,000.00
10. Honorarios de HR Ratings como Agencia Calificadora (incluye corto plazo)	\$570,000.00
11. SIPO	\$124,160.00
12. Indeval	\$185.60
<b>Total</b>	<b>\$19,661,101.84</b>



### VIII. Estructura de Capital después de la Oferta

La siguiente tabla muestra la estructura del capital del Emisor, considerando la emisión de \$4,000'000,000.00 M.N. (cuatro mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). A continuación se presenta la estructura de capital del Emisor al 31 de diciembre de 2018.

**ALSEA, S.A.B. DE C.V.**  
**ESTRUCTURA DE CAPITAL**  
**31 de diciembre de 2018**  
**(cifras en miles pesos)**

	<u>Antes de la oferta</u>	<u>Después de la oferta</u>
<b>Activo Total</b>	\$ <b>54,342,348</b>	\$ <b>54,342,348</b>
<b>Pasivo y Capital</b>		
<b>Deuda a corto plazo*</b>		
Emisión de certificados bursátiles	\$ 0	\$ 0
Préstamos bancarios	2,588,266	1,588,266
Otros pasivos circulantes	11,968,241	11,968,241
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>\$ 14,556,507</b>	<b>\$ 13,556,507</b>
<b>Deuda a largo plazo**</b>		
Emisión de certificados bursátiles	6,983,244	7,983,244
Préstamos bancarios	16,038,416	16,038,416
Otros pasivos a largo plazo	3,312,287	3,312,287
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>\$ 26,333,947</b>	<b>\$ 27,333,947</b>
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 40,890,454</b>	<b>\$ 40,890,454</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>13,451,894</b>	<b>13,451,894</b>
<b>Suma Pasivo y Capital</b>	<b>\$ 54,342,348</b>	<b>\$ 54,342,348</b>

\* Con vencimiento menor a 1 año

\*\* Con vencimiento superior a 1 año

## IX. Funciones del Representante Común

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el título acepta dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y el artículo 68 de las Disposiciones Generales (con las precisiones, aclaraciones, y limitaciones que se pactan más adelante).

El Representante Común tendrá las facultades, los derechos y obligaciones que se confieren en el título, así como en la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en lo que resulte aplicable y las Disposiciones Generales. Para todo aquello no expresamente previsto en el título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores conforme a lo dispuesto en el título (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles a menos que se indique otra cosa en el título.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (a) Incluir su firma autógrafa en los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de su cargo, así como sus obligaciones y facultades en términos de las disposiciones legales aplicables.
- (b) Derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los fondos establecido en el título.
- (c) Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al título, designar a la persona que deba actuar como secretario en las mismas y ejecutar sus decisiones.
- (d) Representar a los Tenedores ante el Emisor o ante cualquier otra persona o autoridad competente.
- (e) Llevar a cabo los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores al amparo del título.
- (f) Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando esta se requiera, los documentos o contratos que, en su caso, deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- (g) Calcular y publicar los pagos de intereses y, en su caso, de principal respecto de los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para cada Periodo de Intereses.
- (h) Notificar a los Tenedores, la Bolsa y la CNBV acerca de cualquier Caso de Vencimiento Anticipado en cuanto tenga conocimiento del mismo, a través del Emisnet y el STIV-2 respectivamente, o de cualquier otro sistema que resulte aplicable, y a Indeval por escrito o a través de los medios que éste determine, así como cuando se haya declarado el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.
- (i) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes.
- (j) Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en el título y en las disposiciones legales aplicables.
- (k) Las demás establecidas en el título.



(l) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión; en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.

(m) En general ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las Disposiciones Generales y los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en tal carácter, en términos del título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos razonables que este solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido de que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, de que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma (siempre que no sea de carácter público).

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente una vez al año, y en cualquier otro momento que lo considere necesario, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el título, tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante dicho incumplimiento, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se contrate a terceros especialistas en la materia de que se trate, que considere necesario y/o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el título y en la legislación aplicable,

en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto, y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la contratación antes referida, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables. Lo anterior en el entendido que si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no se le proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (vigente en la Ciudad de México) y sus correlativos artículos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y en el Código Civil Federal con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad (incluyendo, en su caso, los intereses moratorios pagaderos conforme a los mismos) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualquiera de los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme al título y/o la legislación aplicable.



## X. Asambleas de Tenedores

Para efectos de esta Sección, "Certificados Bursátiles" significa los 13,500,000 (Trece millones quinientos mil) de Certificados Bursátiles al portador, objeto de la presente Emisión, que ampara el título que documenta la presente Emisión.

(a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del título, de la LMV, las disposiciones aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y cualquier otra aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún para los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Emisor que en términos del título se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la asamblea de Tenedores.

(b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

(c) El Emisor o los Tenedores que, en su conjunto o en lo individual, representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(d) El Representante Común deberá expedir la convocatoria dentro del término de 15 (quince) días contados a partir de la fecha de solicitud, para que la asamblea de Tenedores se reúna en el término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que el Representante Común reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el párrafo (g) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el párrafo (g) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes.

(g) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de los presentes, en los siguientes casos:

- (1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

(2) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses conforme al título;

(3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles que ampara los Certificados Bursátiles de la presente Emisión; salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, en el entendido que deberá informar a Indeval por escrito o por los medios que este determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del título, lo siguiente: (x) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (y) todas y cada una de las modificaciones realizadas al título y el Representante Común confirmará por escrito que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este inciso (3), sin la celebración de una asamblea de Tenedores;

(4) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados conforme a lo establecido en la sección "Características de la Oferta - Casos de Vencimiento Anticipado".

(h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el párrafo (g) , incisos (1), (2), y (3) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados la mitad más uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes; si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar el asunto señalado en el párrafo (g), inciso (4) anterior, se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mayoría de los presentes.

(i) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con simple carta poder firmada ante dos testigos o con un mandato general o especial con facultades suficientes.

(j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, los Certificados Bursátiles que el Emisor hubiere adquirido en el mercado por lo que los mismos no se considerarán para integrar el quórum de instalación y de votación en las asambleas de Tenedores previstas en el título.

(k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.



(l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común o, en su defecto, por el juez, o la persona que éste designe, en el caso previsto en el inciso (d) anterior, y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto.

(m) No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos de que se traten.

Nada de lo contenido en el presente suplemento limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.



## XI. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la Emisión descrita en el presente Suplemento:

### La Emisora:

Alberto Torrado Martínez	Presidente Ejecutivo
Rafael Contreras Grosskelwing	Director Corporativo de Administración y Finanzas
Eric Meléndez Camarillo	Subdirector de Tesorería

### Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, como Intermediario Colocador:

Octavio José Calvo Barbeau	Director Ejecutivo DCM
Pedro Struck Garza	Director DCM
María Eugenia Delgadillo	Director DCM

### Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como Intermediario Colocador:

Vinicio Alvarez Acevedo	MD & Head, DCM
Alejandro Santillán Zamora	Director DCM
Eduardo Uranga Ancira	Associate, DCM
Olimpia Berenice González Avendaño	Sub-Director Jurídico
Rodrigo Emmanuel Romero Sánchez	Consultor Jurídico

### HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, como Intermediario Colocador:

Yamur Severiano Muñoz Gómez	Apoderado
Santiago Cerrilla Ysita	Apoderado

### Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, como Intermediario Colocador:

Héctor Serret Herrera	Apoderado
-----------------------	-----------

### DLA Piper México, S.C. (asesores legales externos de la Compañía):

Xavier Mangino Dueñas	Socio
Elena Ibarrola Morlet	Asociada
Cristian Gastelum Rodríguez	Consultor

### CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común:

Ricardo Antonio Rangel Fernández	Apoderado
Mónica Jiménez Labora Sarabia	Apoderado

### HR Ratings de México, S.A. de C.V., como Agencia Calificadora:

Hatsutaro Takahashi	Director Ejecutivo de Deuda Corporativa
---------------------	---

### Fitch México, S.A. de C.V. , como Agencia Calificadora:

Sergio Rodríguez Garza	Director Senior
Rogelio González González	Director



El funcionario de la Compañía encargado de las relaciones con inversionistas es el Sr. Salvador Villaseñor Barragán y puede ser contactado en sus oficinas ubicadas en, Avenida Revolución No. 1267, Pisos 20-21, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México, Código Postal 01040, Ciudad de México, al teléfono + (52) 55 7583-2000, o a la dirección de correo electrónico [ri@alsea.com.mx](mailto:ri@alsea.com.mx)

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico o indirecto en el Emisor.



## XII. Acontecimientos Recientes

Para efectos de la presente Sección, se incorporan por referencia:

El reporte trimestral (el cual incluye los reportes sobre información cualitativa y cuantitativa sobre instrumentos financieros derivados) correspondiente al Primer Trimestre 2019, presentado por el Emisor a la CNBV y a la Bolsa con fecha 30 de abril de 2019, el cual puede ser consultado en las siguientes páginas de internet <http://www.bmv.com.mx>, [www.alsea.net](http://www.alsea.net) y <http://www.cnbv.gob.mx>.

El reporte anual correspondiente al año terminado 2018 presentado por el Emisor a la CNBV y a la Bolsa con fecha 30 de abril de 2019, el cual puede ser consultado en las siguientes páginas de internet <http://www.bmv.com.mx>, [www.alsea.net](http://www.alsea.net) y <http://www.cnbv.gob.mx>.





### XIII. Personas Responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Suplemento, 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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

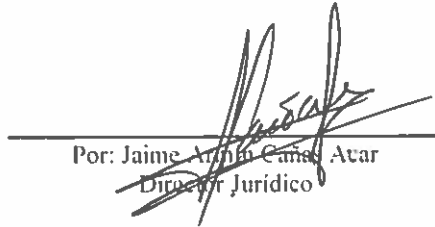
**Emisora**  
**Alsea, S.A.B. de C.V.**



Por: Alberto Terrado Martínez  
Presidente Ejecutivo  
(Funciones equivalentes al Director General)



Por: Rafael Contreras Grosskelwing  
Director Corporativo de Administración y Finanzas  
(Funciones equivalentes al Director de Finanzas )



Por: Jaime Arzobispo Camacho  
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Prospecto o en el presente Suplemento o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

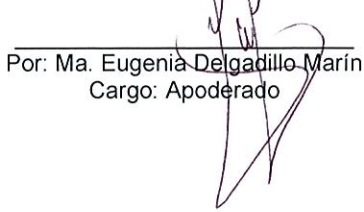
Igualmente, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

**Intermediario Colocador**

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México



Por: Pedro Struck Garza  
Cargo: Apoderado



Por: Ma. Eugenia Delgadillo Marín  
Cargo: Apoderado

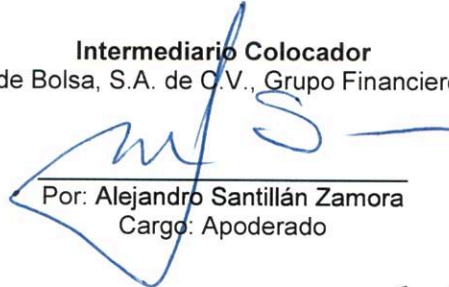


Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Prospecto o en el presente Suplemento o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

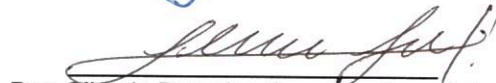
Igualmente, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

**Intermediario Colocador**

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



Por: Alejandro Santillán Zamora  
Cargo: Apoderado



Por: Olimpia Berenice González Avendaño  
Cargo: Apoderado

---

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Prospecto o en el presente Suplemento o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

---

**Intermediario Colocador**  
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC

Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez  
Cargo: Apoderado

Por: Santiago Gerrilla Ysita  
Cargo: Apoderado


---



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Prospecto o en el presente Suplemento o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa.

**Intermediario Colocador**  
**Merrill Lynch México, S.A. de C.V. Casa de Bolsa**



Por: **Héctor Serret Herrera**  
Cargo: Apoderado

#### XIV. Anexos

- A. Título.
- B. Calificaciones.



**A. Título que documenta los Certificados Bursátiles.**



**TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR:  
DE VALSESA, S.A.B. DE C.V.  
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE VALORES**

El presente título (el "Título") lo emite Alsea, S.A.B. de C.V. (la "Emisora" o el "Emisor") y ampara 13,500,000 (Trece millones quinientos mil) de certificados bursátiles de deuda, títulos al portador (los "Certificados Bursátiles") con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno (la "Emisión"), con base en el programa con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") por \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en unidades de inversión ("UDIs") mediante oficio 153/11767/2019 de fecha 13 de mayo de 2019 (el "Programa").

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

Los Certificados Bursátiles de la presente Emisión corresponden al tipo que refiere la fracción I del artículo 62 de la LMV.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que el presente Título no lleve cupones adheridos, de tal forma que las constancias que Indeval expida para tal efecto, harán las veces de dichos cupones para todos efectos legales.

La presente Emisión constituye la Primera emisión de largo plazo realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción en el RNV bajo el número 2608-4.19-2019-001-01, mediante oficio número 153/11767/2019 de fecha 13 de mayo de 2019.

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos mediante escritura pública número 37,992, de fecha 16 de mayo de 1997, otorgada ante la fe del licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Público número 110 del Distrito Federal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal esta Ciudad, bajo el Folio Mercantil número 223355, el día 1 de julio de 1997 y cuyo objeto social vigente consta en la compulsá de la escritura pública número 116,292, de fecha 30 de agosto de 2016, pasada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, Notario Público número 211 de la Ciudad de México, el cual consiste en:

- A) *La constitución, organización, promoción y administración de toda clase de sociedades mercantiles o civiles; así como la adquisición, enajenación, y realización de toda clase de actos jurídicos con acciones, certificados de participación, bonos, obligaciones, partes sociales y toda clase de títulos valor.*
- B) *El establecimiento, administración, explotación comercial de toda clase de restaurantes, cafeterías, comedores, salones de fiesta, bares y similares.*
- C) *La elaboración, compra, venta, distribución y comercialización en general de toda clase de alimentos en estado natural, o procesados, y bebidas para servir y expender los mismos a toda clase de personas, empresas o instituciones.*
- D) *La compra, venta, importación, exportación, comisión, consignación, representación, distribución y comercio en general, de toda clase de productos alimenticios, vinos y licores y todo lo relacionado con estos ramos.*
- E) *La obtención y explotación de franquicias, tanto nacionales como extranjeras.*
- F) *Adquirir, obtener y explotar marcas, patentes y nombres comerciales.*

- G) Adquirir, enajenar, arrendar, poseer, usar, usufructuar y negociar en general con toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios para cumplir con el objeto de la sociedad.
- H) Actuar como comisionista, intermediario, administrador, promotor, representante, almacenista o conciliador respecto a su objeto social.
- I) Participar en todo tipo de uniones, agrupaciones o corporaciones comerciales o técnicas relacionadas con las actividades de la Sociedad.
- J) Establecer sucursales, subsidiarias, agencias, oficinas y representaciones de la Sociedad, en cualquier parte del país, del extranjero.
- K) Celebrar toda clase de operaciones con instituciones de crédito del país o del extranjero, particularmente créditos, inversiones, contratos de depósito de dinero u otros bienes, fideicomisos y, en general, todas aquellas operaciones que las leyes permitan, al efecto.
- L) Celebrar toda clase de operaciones con casas de bolsa, aseguradoras, afianzadores, fondos de fomento, organizaciones auxiliares de crédito o cualquier otra clase de entidad financiera del país o del extranjero.
- M) Emitir, suscribir, admitir, descontinuar, ceder o negociar en cualquier forma permitida por las leyes, valores o documentos de cualquier clase de títulos de crédito, títulos valor, contratos, convenios, facturas, recibos, contra recibos o cualquier otra clase de documentos acreditantes de propiedad, posesión, titularidad, uso, usufructo, beneficio, arrendamiento, su arrendamiento u otro acto jurídico diverso respecto de bienes muebles o inmuebles, tangibles o intangibles.
- N) Otorgar servicios de toda clase, fuera de una manera especial de administraciones técnicas y de asesoramiento en los campos económicos, inmobiliarios, agrícolas e industriales y, en general, celebrar toda clase de actos, contratos, convenios u operaciones de cualquier naturaleza legal que tengan relación o contribuyan al mejor desarrollo de las actividades de la Sociedad, dentro de los límites y bajo las condiciones que establezca la Legislación Mexicana.
- O) Contratar, subcontratar a sociedades similares o personas físicas, para llevar a efecto los fines de la sociedad.
- P) Tomar dinero en préstamo, con o sin garantía específica, y con o sin la garantía personal de sus socios.
- Q) Sin fines de especulación comercial, invertir temporalmente sus recursos o reservas en cadulas, bonos, valores o acciones cotizadas en bolsa.
- R) La sociedad podrá llevar a cabo la adquisición de acciones propias.

Por lo que enunciativa y no limitativamente la Emisora podrá:

1. Ejecutar toda clase de actos de comercio pudiendo comprar y vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías relacionadas con los objetos anteriores.
2. Contratar activa o pasivamente toda clase prestaciones de servicios; celebrar contratos, convenios y adquirir por cualquier título patentes, marcas, industriales, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad literaria, artística, así como concesiones de alguna autoridad, ya sea federal, estatal o municipal.
3. Formar parte de otras sociedades de objeto similar.
4. Adquirir acciones, participaciones, partes de interés, obligaciones de toda clase de empresas o sociedades, formar parte de ellas y entrar en comandita, sin que se ubique en los supuestos del artículo cuarto de la LMV.
5. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre de comitente o mandante.
6. Adquirir o por cualquier otro título, poseer y explotar, toda clase de bienes muebles, derechos reales y personales, así como los inmuebles que sean necesarios para su objeto.
7. Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y de actividades propias de su objeto.
8. La sociedad podrá otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías a favor de terceros.

9. En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos ya sean civiles, mercantiles o de crédito.

#### **FECHA, LUGAR Y NÚMERO DE LA EMISIÓN**

La Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, el día 16 de mayo de 2019 (la "Fecha de la Emisión"). El número de la Emisión será la primera al amparo del Programa.

#### **PLAZO**

1,820 (un mil ochocientos veinte) días equivalentes a 65 (sesenta y cinco) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno, aproximadamente 5 (cinco) años.

#### **FECHA DE VENCIMIENTO**

9 de mayo de 2024 o si dicho día fuere inhábil el día hábil inmediato siguiente (la "Fecha de Vencimiento").

#### **LUGAR Y FORMA DE PAGO PRINCIPAL E INTERESES**

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento o, en su caso, en la fecha en que sean amortizados anticipadamente y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México (o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas), contra entrega del título o las constancias que para tales efectos expida dicha institución, según corresponda, o, en caso de mora, en las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265 segundo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente.

En caso de que el pago de principal o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entrega el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta en tanto el mismo no sea íntegramente cubierto.

#### **MONTO DE LA EMISIÓN**

\$1,350,000,000.00 M.N. (mil trescientos cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

#### **DESTINO DE LOS RECURSOS**

Los recursos netos obtenidos por el Emisor como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles en conjunto con los recursos netos de la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, serán destinados para la Amortización anticipada de la emisión realizada por Alsea e identificada con clave de pizarra ALSEA 15, por un importe de \$3,000,000,000.00 M.N. (tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y el remanente para pago de otras deudas a cargo del Emisor.

#### **POSIBLES ADQUIRIENTES**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

#### **TASA DE INTERÉS; FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES**

A partir de su Fecha de Emisión, y hasta su total amortización a más tardar en la Fecha de Vencimiento, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario sobre su Valor Nominal a una Tasa de Interés Bruto Anual (según dicho término se define más adelante) que el Representante Común calculará a más tardar el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (en adelante la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que registrará durante dicho Periodo de Intereses inmediato siguiente, de conformidad con lo que se detalla a continuación. En el entendido que, para el primer Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable será aquella que se establece al final de la presente sección.



La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días ("Tasa de Interés de Referencia" o "TIE") y en caso de que no se publicara la TIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días se utilizará la TIE al plazo más cercano, dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días. La Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left( 1 + \frac{TR}{36000} \right)^{\frac{ND}{PL}} \times PL$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o equivalente al número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.
- TR = Tasa de Interés de Referencia (o la tasa que la sustituya).
- PL = Plazo del instrumento correspondiente (o el que lo sustituya) en días naturales.
- ND = Número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el primer Periodo de Intereses será de 9.46% (nueve punto cuarenta y seis por ciento).

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de su Fecha de Emisión, o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente, y los cálculos para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales del Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" referida en el título.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36,000} \times ND \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- ND = Número de días naturales del Periodo de Intereses correspondiente.

Initiado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada por el Representante Común no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común dará a conocer a la CNBV a través del STIY-2, a la Bolsa a través del EMISNET, al Emisor por escrito (pudiendo ser por correo electrónico) y al Indeval, por escrito o a través de los medios que éstas determinen, a

más tardar en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, el importe de los intereses a pagar (junto con las variables utilizadas para el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual), y en su caso de principal. Asimismo dará a conocer con la misma anticipación a la CNBV a través del STIV-2, y a la Bolsa a través de EMISNET, o a través de los medios que éstas determinen la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago (Fecha de Vencimiento), siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que en algún Periodo de Intereses el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles.

#### PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días cada uno de dichos periodos, un "Periodo de Intereses"), conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas en el entendido que si cualquiera de dichas fechas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente (cada una de dichas fechas, una "Fecha de Pago de Intereses"), contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido. El primer pago de intereses ordinarios se efectuará precisamente el 13 de junio de 2019.

No.	Fecha de Pago de Intereses	No.	Fecha de Pago de Intereses
1	13/06/2019	34	23/12/2021
2	11/07/2019	35	20/01/2022
3	08/08/2019	36	17/02/2022
4	05/09/2019	37	17/03/2022
5	03/10/2019	38	14/04/2022
6	31/10/2019	39	12/05/2022
7	28/11/2019	40	09/06/2022
8	26/12/2019	41	07/07/2022
9	23/01/2020	42	04/08/2022
10	20/02/2020	43	01/09/2022
11	19/03/2020	44	29/09/2022
12	16/04/2020	45	27/10/2022
13	14/05/2020	46	24/11/2022
14	11/06/2020	47	22/12/2022
15	09/07/2020	48	19/01/2023
16	06/08/2020	49	16/02/2023
17	03/09/2020	50	16/03/2023
18	01/10/2020	51	13/04/2023
19	29/10/2020	52	11/05/2023
20	26/11/2020	53	08/06/2023
21	24/12/2020	54	06/07/2023

No	Fecha de Pago de Intereses	No	Fecha de Pago de Intereses
22	21/01/2021	55	03/08/2023
23	18/02/2021	56	31/08/2023
24	18/03/2021	57	28/09/2023
25	15/04/2021	58	26/10/2023
26	13/05/2021	59	23/11/2023
27	10/06/2021	60	21/12/2023
28	08/07/2021	61	18/01/2024
29	05/08/2021	62	15/02/2024
30	02/09/2021	63	14/03/2024
31	30/09/2021	64	11/04/2024
32	28/10/2021	65	09/05/2024
33	25/11/2021		

### INTERESES MORATORIOS

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios), sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al Periodo de Intereses en el que ocurra dicho incumplimiento (en el entendido que si el incumplimiento da en una Fecha de Pago de Intereses se considerará la tasa aplicable al Periodo de Intereses que termina en dicha Fecha de Pago de Intereses) más 2% (dos por ciento).

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento y hasta que la suma vencida de principal de los Certificados Bursátiles haya quedado íntegramente cubierta y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora en el entendido de que todas las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán en primer lugar al pago de intereses moratorios posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al pago de principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser pagada en la misma moneda que la suma de principal y en el domicilio del Representante Común ubicado en Cordillera de los Andes 265 segundo piso, Colonia Comas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11.00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil siguiente.

### AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL

Los Certificados Bursátiles serán amortizados en un solo pago a su valor nominal en la Fecha de Vencimiento. El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles.

### AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA

El Emisor tendrá el derecho de realizar una amortización total de forma anticipada de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses que tenga lugar en o después del 39° (trigésimo noveno) período de intereses conforme al calendario de pago de los intereses establecido en el apartado "Periodicidad en el pago de intereses" de este Suplemento, mediante aviso a la CNBV, a través del STIIV-2, a la Bolsa a través del EMISNET, y al Indeval por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con copia al Representante Común, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada, debiendo señalar la fecha en que se llevará a cabo la amortización correspondiente. En caso de que se dé la amortización anticipada, el Emisor pagará el valor más alto entre: (i) el importe de principal pendiente de pago, o (ii) el promedio de precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días en que haya existido información disponible conforme a la valuación proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). En caso de que el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a recibir el pago de una prima por amortización anticipada. Asimismo, en caso que la amortización total anticipada no se realice en una Fecha de Pago de Intereses, el Emisor cubrirá los intereses generados respecto al



monto de la amortización anticipada en la fecha de la amortización anticipada, de conformidad con la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente Suplemento.

La Emisora publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV) en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes". Dicho aviso contendrá la fecha en que se llevará a cabo la amortización, el monto del precio que deberá pagarse y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, presentando de igual manera este aviso, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval.

En caso de que, una vez publicado el aviso de amortización anticipada, el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, el Emisor deberá notificar dicha situación al Representante Común, a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través del EMISNET y al Indeval por escrito (o por los medios que éstas determinen), con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses en que se pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria. En caso de que el Emisor no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo al Emisor.

Cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través del Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, o mediante sistema electrónico de transferencia de fondos.

#### **DERECHOS DE LOS TENEDORES.**

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

#### **GARANTÍAS**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con aval o garantía real o personal alguna.

#### **AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN**

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles amparados en este título (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones y Casos de Vencimiento Anticipado).

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, así como de cualquier emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el

Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un Caso de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa.

c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval, lo anterior en el entendido de que el Emisor deberá presentar con 6 (seis) días hábiles de anticipación a Indeval por escrito, el aviso de canje correspondiente. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir: (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), (iv) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales, y (v) en su caso, el destino de los recursos.

d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente título que ampara la emisión de Certificados Bursátiles Originales. El precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentren en vigor a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los Certificados Bursátiles Originales, por lo que los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

#### OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER A CARGO DEL EMISOR

Salvo que la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles autorice por escrito lo contrario, a partir de la fecha de suscripción del título que ampare los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a:

#### Obligaciones de Hacer del Emisor:

1. **Estados Financieros Internos.** Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales, incluyendo sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
2. **Estados Financieros Auditados.** Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados anuales del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.

3. Otros Reportes. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos en la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales; aquellos reportes (incluyendo eventos relevantes) que el Emisor deba divulgar al público conforme a las Disposiciones Generales.
4. Casos de Vencimiento Anticipado. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que cualquier Funcionario Responsable del Emisor tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya un Caso de Vencimiento Anticipado.
5. Destino de Recursos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título que documenta la presente Emisión.
6. Prelación de Pagos (Pari Passu). El Emisor hará lo necesario para que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias del Emisor y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
7. Inscripción de los Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el listado de la Bolsa.
8. Certificación de Cumplimiento. El Emisor deberá entregar al Representante Común, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, una certificación del cumplimiento de las "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores" contenidas en el Título.
9. Existencia Legal, Contabilidad y Autorizaciones: (i) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo número 2. de la sección de "Obligaciones de No Hacer"; (ii) mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables y las NIIF; y (iii) mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa y significativamente las operaciones o la situación financiera del Emisor de manera consolidada de tal suerte que se afecta la capacidad de pago y la solvencia del Emisor.
10. Giro del Negocio: Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus Subsidiarias consideradas en conjunto.
11. Gravámenes: No constituir, ni que ninguna de sus Subsidiarias constituya, ningún Gravamen, salvo que (i) simultáneamente a la creación de cualquier Gravamen, el Emisor garantice en la misma forma sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles; o (ii) se trate de Gravámenes Permitidos.
12. Entregar al Representante Común la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de las Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles:

#### Obligaciones de Dar del Emisor:

1. A pagar la cantidad principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el Título que documenta la emisión.
2. A constituir en depósito el importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 (once horas) de la fecha de pago correspondiente.
3. A pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.
4. A pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo.



## Obligaciones de No Hacer del Emisor

1. **Giro de Negocios:** No cambiar el giro preponderante de su negocio.
2. **Fusiones y Escisiones, Venta de Activos Relevantes:** El Emisor no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Emisor no podrá vender, transmitir o de cualquier otra forma disponer del 10% o más de los activos consolidados del Emisor, con base a los estados financieros más recientes disponibles.

## CASOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

En el supuesto que tenga lugar cualquiera de los siguientes eventos (cada uno: un "Caso de Vencimiento Anticipado") se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

- 1) **Falta de Pago Oportuno de Principal e Intereses:** Si el Emisor deja de pagar el principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a su vencimiento, con excepción del último pago de intereses, mismo que deberá hacerse en la Fecha de Vencimiento.
- 2) **Incumplimiento de Obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles:** Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
- 3) **Incumplimiento de Otras Obligaciones:** Si (i) el Emisor no realiza el pago dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a su vencimiento de cualquier cantidad de principal o de intereses pagadera respecto de cualquier Deuda Importante, o (ii) se declare el vencimiento anticipado derivado de un incumplimiento del Emisor de cualquier Deuda Importante que obligue al Emisor a pagar una cantidad mayor a E.U.A. \$100,000,000 (Cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.
- 4) **No Validez de los Certificados Bursátiles:** Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare la validez o exigibilidad de sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.
- 5) Si el Emisor es declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o cualquier otro procedimiento similar por una autoridad judicial competente, mediante resolución firme que no admita recurso alguno; o si admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- 6) Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante o significativo en relación con el Emisor, los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título que ampara la Emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento del error en la información proporcionada.
- 7) **Sentencias:** Si ocurriere un acto o una serie de actos por virtud de los cuales un tercero, que no mantenga el Control del Emisor, adquiera el Control de este, debiendo cumplir el Emisor con los requisitos establecidos en sus estatutos sociales.
- 8) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV es cancelada.
- 9) Si el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de E.U.A. \$100,000,000 (Cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que

deban ser pagadas, en caso de que durante dicho período las mismas no hubieran sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo 1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho párrafo 1)), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquel en el que haya ocurrido el evento mencionado en el párrafo 1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que ésta resuelva en lo conducente.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en el párrafo 2), 3), 6) y 9) (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dichos párrafos 2), 3), 6) y 9) respecto de los eventos mencionados en los mismos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. Para efectos de resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado, los quórum de asistencia y votación en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera o ulterior convocatoria, serán los que se indican en el párrafo (g), inciso (4) de la sección "Facultades y Reglas de Instalación de las Asambleas de Tenedores" más adelante.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo 4) anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa a través de EMISNET, a la CNBV a través del SITV-2 y a Indeval por escrito, o a través de los medios que estos indiquen, en cuanto tenga conocimiento de algún Caso de Vencimiento Anticipado. Asimismo, una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso, el documento mediante el cual se haya hecho constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

#### FACULTADES Y REGLAS DE INSTALACIÓN DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES

Para efectos de esta Sección, "Certificados Bursátiles" significa los 13,500,000 (Trece millones quinientos mil) de Certificados Bursátiles al portador, objeto de la presente Emisión, que ampara el título que documenta la presente Emisión.

(a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del título, de la LMV, las disposiciones aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y cualquier otra aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún para los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Emisor que en términos del título se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la asamblea de Tenedores.

(b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

(c) El Emisor o los Tenedores que, en su conjunto o en lo individual, representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(d) El Representante Común deberá expedir la convocatoria dentro del término de 15 (quince) días contados a partir de la fecha de solicitud, para que la asamblea de Tenedores se reúna en el término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que el Representante Común reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, así como al lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el párrafo (g) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el párrafo (g) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes.

(g) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de los presentes, en los siguientes casos:

(1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

(2) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses conforme al título;

(3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles que ampara los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo; o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una sentencia o disposición legal aplicable, casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, en el entendido que deberá informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del título, lo siguiente: (x) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (y) todas y cada una de las modificaciones realizadas al título y el Representante Común confirmará por escrito que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este inciso (3), sin la celebración de una asamblea de Tenedores.

(4) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados conforme a lo establecido en la sección "Características de la Oferta - Casos de Vencimiento Anticipado".

(h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el párrafo (g), incisos (1), (2), y (3) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados la mitad más uno de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes, si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar el asunto señalado en el párrafo (g) inciso (4) anterior se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mayoría de los presentes.

(i) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado, con simple carta poder firmada ante dos testigos o con un mandato general o especial con facultades suficientes.



(j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, los Certificados Bursátiles que el Emisor hubiere adquirido en el mercado por lo que los mismos no se considerarán para integrar el quórum de instalación y de votación en las asambleas de Tenedores previstas en el título.

(k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y el Emisor, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común o, en su defecto, por el juez, o la persona que éste designe, en el caso previsto en el inciso (d) anterior, y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto.

(m) No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

#### **DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO APLICABLES A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES**

En términos del artículo 68 de la LMV, en lo conducente, son aplicables a los Certificados Bursátiles los artículos 81, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174 segundo párrafo, 216, 217 fracciones VIII y X a XII, 218 (salvo por la publicación de convocatorias, que podrá realizarse en cualquier periódico de amplia circulación nacional), 219 a 221 y 223 a 227 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. No obstante lo anterior, de igual forma a los Certificados Bursátiles les será aplicable, en lo conducente, la LMV, las Disposiciones Generales, y cualquier otro ordenamiento legal aplicable.

#### **REPRESENTANTE COMÚN**

CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el presente título ha aceptado dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y el artículo 68 de las Disposiciones Generales (con las precisiones, aclaraciones, y limitaciones que se pactan más adelante).

El Representante Común tendrá las facultades, los derechos y obligaciones que se confieren en el presente título, así como en la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en lo que resulte aplicable y las Disposiciones Generales. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores conforme a lo dispuesto en el presente título (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles a menos que se indique otra cosa en el título respectivo.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

(a) Incluir su firma autógrafa en los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar la aceptación de su cargo, así como sus obligaciones y facultades en términos de las disposiciones legales aplicables.

(b) Derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los fondos establecido en el presente título.

- (c) Convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al presente título, designar a la persona que deba actuar como secretario en las mismas y ejecutar sus decisiones.
- (d) Representar a los Tenedores ante el Emisor o ante cualquier otra persona o autoridad competente.
- (e) Llevar a cabo los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores al amparo del presente título.
- (f) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando esta se requiera, los documentos o contratos que, en su caso, deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- (g) Calcular y publicar los pagos de intereses y, en su caso, de principal respecto de los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para cada Periodo de Intereses.
- (h) Notificar a los Tenedores, la Bolsa y la CNBV acerca de cualquier Caso de Vencimiento Anticipado en cuanto tenga conocimiento del mismo, a través del EMISNET y el STIV-2 respectivamente, o de cualquier otro sistema que resulte aplicable, y a Indeval por escrito o a través de los medios que éste determine, así como cuando se haya declarado el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.
- (i) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago a éstos últimos de los intereses y amortizaciones correspondientes.
- (j) Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en el presente título y en las disposiciones legales aplicables.
- (k) Las demás establecidas en el presente título.
- (l) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.
- (m) En general ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las Disposiciones Generales y los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en tal carácter, en términos del presente título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos razonables que éste solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido de que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, de que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma (siempre que no sea de carácter público).

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente una vez al año, y en cualquier otro momento que lo considere necesario, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de

esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos antes señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente título, tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante dicho incumplimiento, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se contrate a terceros especialistas en la materia de que se trate, que considere necesario y/o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente título y en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto, y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. En caso de que la asamblea de Tenedores no apruebe la contratación antes referida, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables. Lo anterior en el entendido que si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no se le proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (vigente en la Ciudad de México) y sus correlativos artículos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y en el Código Civil Federal con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad (incluyendo, en su caso, los intereses moratorios pagaderos conforme a los mismos) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualquiera de los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme al presente título y/o la legislación aplicable.

## DEPOSITARIO

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.



## DOMICILIO SOCIAL DE LA EMISORA

Para los efectos del presente Título, el domicilio de la Emisora se encuentra ubicado en la Ciudad de México, y la dirección de sus oficinas principales se localizan:

Avenida Revolución No. 1267, Pisos 20-21

Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón

Ciudad de México, Código Postal 01040

Correo electrónico: [emlondéz@alsea.com.mx](mailto:emlondéz@alsea.com.mx)

Atención: Lic. Eric Meléndez Camarillo

Todos los avisos o comunicaciones a la Emisora relacionados con el presente deberán ser por escrito o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Todos los avisos a la Emisora se considerarán que fueron debidamente entregados en caso de presentarse: (a) personalmente, con acuse de recibo; (b) por mensajería especializada, con acuse de recibo; (c) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario; o (d) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas anteriormente. Todas las notificaciones y avisos a la Emisora surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario, si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

En caso que se modifique el domicilio de la Emisora o el número de facsímil, la Emisora deberá notificarlo al Representante Común por escrito con al menos tres días hábiles de anticipación en el entendido que en tanto no se dé un aviso de cambio de domicilio o información de contacto, cualquier comunicación o notificación a la Emisora será válida si se efectúa en el domicilio aquí previsto y/o es enviada conforme a la información de contacto aquí indicada.

## RENUNCIA DE DERECHOS

La demora u omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la ley aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

## LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente título consta de 16 (dieciséis) hojas y se suscribe por el Emisor y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, obligaciones, facultades y sus funciones, por el Representante Común, en la Ciudad de México, este 16 de mayo de 2019.

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

Por Cosme Alberto Torrado Martínez  
Representante Legal

Por Alberto Torrado Martínez  
Representante Legal

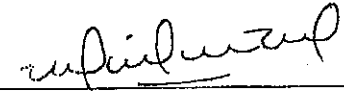
[Espacio dejado intencionalmente en blanco. Sigue hoja de firma del Representante Común.]

El representante común de los Tenedores  
CIBANCO S.A., Institución de Banca Múltiple



---

Por: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor  
Apoderado



---

Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Apoderado

**B Dictámenes de Calidad Crediticia Otorgados por las Agencias Calificadoras.**





Credit  
Rating  
Agency

## ALSEA 19 Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

México D.F. a 10 de abril de 2019

**Rafael Contreras Grosskelwing**  
Director Ejecutivo de Finanzas  
Alsea S.A.B. de C.V.  
Av. Revolución No.1267, Piso 21  
Colonia Los Alpes, Del. Álvaro Obregón  
C.P. 01040  
Ciudad de México, México

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR A+ con Perspectiva Estable para la Emisión de Certificados Bursátiles (CEBURS) con clave de pizarra ALSEA 19 (ALSEA 19 y/o la Emisión) de Alsea, S.A.B. de C.V. (Alsea y/o la Empresa). La emisión considera un monto de hasta P\$5,000m a vasos comunicantes, en conjunto con la Emisión ALSEA 19-2, al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Revolvente (el Programa) en proceso de autorización por un monto de hasta P\$10,000m y un plazo de cinco años, a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

La calificación asignada de HR A+ significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma calificación.

La asignación de la calificación de la ALSEA 19 refleja la calificación corporativa publicada el 10 de abril de 2019, la cual se basa en el incremento en los niveles de deuda financiera total producto de la adquisición de Grupo Vips en España y Portugal, y de un portafolio de unidades de Starbucks en Europa, además del riesgo asociado a los resultados del proyecto y la adquisición del remanente de las acciones de Grupo Zena a través de un financiamiento en el 2T19. Como resultado de esto, esperamos que los años de pago de la deuda neta a FLE alcancen 6.4 años. Además, debido a la estructura de deuda de la Empresa, esperamos niveles promedio de DSCR y DSCR con caja inicial para los siguientes años de 1.2x y 1.6x, respectivamente (vs. 2.2x y 2.8x en 2018).

Las Emisiones se esperan realizar en pesos por un monto de hasta P\$5,000 millones (m), a vasos comunicantes, en conjunto con la ALSEA 19-2; siendo ALSEA 19 por un plazo de cinco años, y la ALSEA 19-2 por siete años, ambas con pago al vencimiento y una tasa de interés variable para la ALSEA 19 y tasa fija para la ALSEA 19-2. Las Emisiones estarán al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Revolvente (el Programa) en proceso de autorización por un monto de hasta P\$10,000m y un plazo de cinco años, a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se muestra una tabla con las principales características de las Emisiones.

Hoja 1 de 12

\*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(6)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

Características de las Emisiones de Certificados Bursátiles: ALSEA 19 y ALSEA 19-2		
Clave de Pizarra de la Emisión	ALSEA 19	ALSEA 19-2
Emisor	Alsea, S.A.B. de C.V.	
Monto de la Emisión	Hasta P\$5,000m en conjunto con la ALSEA 19-2	Hasta P\$5,000m en conjunto con la ALSEA 19
Plazo de la Emisión	1,820 días, equivalente a aproximadamente cinco años.	2,548 días, equivalente a aproximadamente siete años
Garantía	Los CEBURS son quirografarios, por lo que no cuentan con aval o garantía real o personal alguna.	
Destino de los Fondos	Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la presente Emisión, se destinarán para la realización de inversiones para el programa de expansión de la Empresa.	
Tasa de la Emisión	TIE 28 + una sobretasa por designar el día de la colocación.	Tasa fija por designar el día de la colocación.
Periodicidad en el Pago de Intereses	Los intereses ordinarios que devenguen los CEBURS se liquidarán cada 28 días.	Los intereses ordinarios que devenguen los CEBURS se liquidarán cada 182 días.
Amortización del Principal	Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal, en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento.	
Amortización Anticipada	El Emisor tendrá el derecho de realizar una amortización total de forma anticipada de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha de pago de intereses.	

Fuente: HR Ratings con base en la información proporcionada por la Empresa.

### Principales Factores Considerados

El análisis de riesgos realizado por HR Ratings sobre las principales métricas financieras, tiene como propósito determinar la capacidad de pago de Alsea contemplando dos escenarios: base y estrés. Estos escenarios tienen como base los planes de negocios y estrategias comerciales de la Empresa, así como las expectativas de HR Ratings para la industria. A continuación, se muestra una comparativa de principales resultados y supuestos considerados en proyecciones que abarcan desde 1T19 al 4T21.

Supuestos y Resultados: (m)	2014	2015	2016	2017	2018	Escenario Base			Escenario de Estrés		
						2019P	2020P	2021P	2019P	2020P	2021P
Ingresos	22,787	32,288	37,702	42,529	46,157	58,463	62,848	69,293	53,774	55,616	59,452
EBITDA	3,004	4,357	5,266	5,939	6,376	7,600	8,233	9,216	6,722	7,063	7,669
Margen Bruto	68.1%	68.6%	68.8%	69.6%	69.3%	69.5%	69.8%	70.1%	69.2%	69.4%	69.7%
Margen EBITDA	13.2%	13.5%	14.0%	14.0%	13.8%	13.0%	13.1%	13.3%	12.5%	12.7%	12.9%
Utilidad antes de Impuestos	1,007	1,523	1,656	2,088	1,838	1,074	1,225	2,070	121	108	643
Flujo Libre de Efectivo *	2,024	3,001	4,832	3,619	5,848	4,663	5,913	6,830	4,337	5,076	5,613
Dividendos Pagados	0	419	690	727	720	189	350	700	189	250	600
CAPEX	2,050	2,985	4,048	4,696	4,086	6,133	4,899	5,151	6,133	4,409	4,379
Deuda Total	11,561	12,548	15,148	15,063	25,901	31,577	32,070	32,426	31,461	31,955	32,702
Deuda Neta	10,449	11,352	12,600	13,522	23,913	29,651	30,058	30,282	30,309	30,958	31,578
Años de Pago (DN / FLE)	5.2	3.8	2.6	3.7	4.1	6.4	5.1	4.4	7.0	6.1	5.6
Años de Pago (DN / EBITDA)	3.5	2.6	2.4	2.3	3.8	3.9	3.7	3.3	4.5	4.4	4.1
DSCR **	2.3x	1.5x	3.0x	1.5x	2.2x	0.9x	1.5x	1.3x	0.9x	1.3x	1.0x
DSCR con caja inicial	3.0x	2.0x	3.8x	2.6x	2.8x	1.3x	1.9x	1.6x	1.2x	1.5x	1.2x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 1T19.

\*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - Capex de Mantenimiento + Diferencia en Cambios.

\*\* Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principales).



### Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Incremento en los niveles de deuda.** Debido a la adquisición de Grupo Vips en España y Portugal a finales de 2018, la Empresa incrementó sus niveles de deuda total y deuda neta 71.9% y 76.8%, respectivamente, alcanzando años de pago de la deuda neta a FLE de 4.1 años (vs. 3.7 años en 2017)
- **Incremento en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE).** Debido a la venta de las acciones de Grupo Axo, así como a mejoras en el capital de trabajo, especialmente inventarios y proveedores, así como a un cambio en las condiciones de pago de la cobranza de los puntos de venta, la Empresa alcanzó un FLE 52.7% mayor a lo esperado en nuestras proyecciones, cerrando en P\$5,848m en 2018.
- **Incremento en EBITDA.** En 2018 se observó un incremento de 7.4% producto de una mayor operación, sin embargo, se observan presiones en márgenes por gastos asociados a la incorporación de Grupo Vips.

### Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento en los niveles de deuda.** Esperamos que la Empresa incurra en mayor deuda para financiar el ejercicio de la opción de compra del resto de las acciones de Grupo Zena, así como para parte de las aperturas esperadas y el pago de dividendos, alcanzando una deuda total de P\$32,426m para 2021.
- **Generación de FLE.** Esperamos una generación constante de FLE, con un crecimiento promedio de 7.3% como resultado de mejoras operativas y un capital de trabajo estable.
- **Crecimiento basado en la apertura de unidades.** Proyectamos que el crecimiento en el periodo proyectado vendrá por las nuevas unidades, esperando la apertura de 239 unidades en 2019, 236 en 2020 y 239 unidades en 2021, además de 410 unidades de Grupo Vips en España y Portugal y 262 unidades de Starbucks Europa.

### Factores adicionales considerados

- **Refinanciamiento de la ALSEA 15.** Esperamos que la Empresa sea capaz de refinanciar la Emisión ALSEA 15 mediante las Emisiones ALSEA 19 y ALSEA 19-2 por P\$3,000m, liberando las presiones de pago de corto plazo.
- **Pago de dividendos.** Contemplamos que la Empresa no realizará el pago de dividendos en 2019, reanudándolos en 2020 hasta regresar a niveles de P\$700m en 2021.

### Factores que podrían subir la calificación

- **Integración de las operaciones del portafolio de Grupo Vips y Starbucks Europa mejor a lo proyectado.** Esto podría mejorar directamente la generación de FLE, además de disminuir los requerimientos de financiamiento adicional, lo que podría llevar los niveles promedio de DSCR a 1.5x.

### Factores que podrían bajar la calificación

- **Incremento en los niveles de apalancamiento.** Un incremento en el endeudamiento por encima de lo estimado en nuestras proyecciones podría llevar los años de pago de la deuda neta a FLE promedio por encima de 6.3 años.
- **Integración incorrecta de las operaciones del portafolio de Grupo Vips y Starbucks Europa.** Esto podría impactar directamente la generación de FLE, y sumado con los niveles de deuda esperados, los niveles promedio de DSCR podrían resultar por debajo de 1.1x.
- **Incapacidad de refinanciar la ALSEA 15.** Si la Empresa no llevara a cabo el refinanciamiento de la ALSEA 15, tendría presiones de pago por P\$3,000m en el 1T20, lo que podría presionar el DSCR de 2020 a 1.0x.
- **Incremento en el precio de los insumos.** Debido a la cantidad requerida por la Empresa, un crecimiento sostenido en el precio de la materia prima, podría presionar los márgenes operativos, así como aumentar sus necesidades de capital de trabajo, lo que podría impactar directamente la generación de FLE.





Credit  
Rating  
Agency

## ALSEA 19

Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

Hatsutaro Takahashi  
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS  
HR Ratings



Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

### ANEXOS - Escenario Base

Alsea (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P	2020P	2021P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>29,338</b>	<b>32,854</b>	<b>38,199</b>	<b>39,552</b>	<b>53,750</b>	<b>56,731</b>	<b>58,018</b>	<b>59,458</b>
Activo Circulante	3,785	4,006	5,842	5,658	5,895	6,431	6,843	7,282
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,113	1,196	2,548	1,540	1,988	1,926	2,012	2,144
Inversiones Temporales	0	0	0	87	70	70	70	70
Cuentas por Cobrar a Clientes	674	640	708	920	814	940	1,082	1,188
Partes Relacionadas	222	265	245	330	211	220	229	238
Inventarios	1,055	1,378	1,575	2,010	2,120	2,555	2,701	2,863
Anticipos Mmto., Renovación, y Renta de Flota	722	528	765	770	691	719	749	779
Activos no Circulantes	25,552	28,847	32,356	33,994	47,855	50,300	51,175	52,168
Inversiones en Subsid. N.C	830	923	1,036	0	14	15	15	16
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	9,804	11,138	13,673	15,772	18,575	20,763	21,377	22,103
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	13,323	14,691	15,215	15,358	25,823	26,051	26,284	26,520
Crédito Mercantil***	10,359	6,864	6,864	6,861	11,620	11,620	11,620	11,620
Otros Intangibles	2,964	7,827	8,351	8,497	14,203	14,431	14,663	14,899
Impuestos Diferidos	1,304	1,711	2,069	2,348	2,765	2,765	2,765	2,765
Otros Activos LP	291	384	363	415	678	706	734	764
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>19,603</b>	<b>23,005</b>	<b>28,071</b>	<b>28,948</b>	<b>40,101</b>	<b>42,605</b>	<b>43,484</b>	<b>44,332</b>
Pasivo Circulante	6,222	6,275	8,769	12,694	14,438	10,150	12,006	14,472
Pasivo con Costo	1,385	742	1,114	1,094	2,595	1,397	2,771	4,568
Créditos Bancarios	1,377	735	1,107	1,087	2,588	1,390	2,764	3,561
Créditos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	1,000
Otros con Costo	8	7	7	7	7	7	7	7
Proveedores	2,694	3,013	3,902	3,961	5,216	5,470	5,823	6,356
Impuestos por Pagar	272	171	312	145	472	476	480	484
Otros sin Costo	1,872	2,349	3,441	7,494	6,155	2,807	2,933	3,064
Opción de Compra de la Participación No Controladora*	0	0	0	3,280	3,468	0	0	0
Gastos acumulados y otros pasivos no circulantes	1,872	2,349	3,441	4,214	2,687	2,807	2,933	3,064
Pasivos no Circulantes	13,380	16,730	19,302	16,254	25,663	32,455	31,478	29,861
Pasivo con Costo	10,176	11,806	14,033	13,969	23,306	30,180	29,299	27,857
Créditos Bancarios	7,371	5,019	9,744	6,693	16,038	22,907	22,037	21,605
Créditos Bursátiles	2,491	6,480	3,989	6,980	6,983	7,000	7,000	6,000
Otros con Costo	314	307	301	295	284	273	262	252
Impuestos Diferidos	359	1,965	1,887	1,966	1,877	1,775	1,658	1,462
Otros Pasivos No Circulantes	2,845	2,959	3,381	319	480	500	520	541
Opción de Compra de la Participación No Controladora	2,673	2,777	3,185	0	0	0	0	0
Beneficio a Empleados	103	109	109	197	152	158	165	171
Otros Pasivos	69	73	86	123	328	342	356	370
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,735</b>	<b>9,848</b>	<b>10,127</b>	<b>10,603</b>	<b>13,649</b>	<b>14,125</b>	<b>14,535</b>	<b>15,118</b>
Minoritario	935	900	1,013	1,122	1,079	1,743	1,804	1,906
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	935	900	1,013	1,122	1,619	1,690	1,743	1,804
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	260	53	61	103
Mayoritario	8,800	8,948	9,114	9,482	11,770	12,382	12,731	13,212
Capital Contribuido	6,714	6,300	5,991	5,874	6,742	6,742	6,742	6,742
Utilidades Acumuladas	1,420	1,667	2,127	2,518	4,559	5,028	5,291	4,691
Utilidad del Ejercicio	667	981	996	1,089	469	612	699	1,879
<b>Deuda Total</b>	<b>11,561</b>	<b>12,548</b>	<b>15,148</b>	<b>15,063</b>	<b>25,901</b>	<b>31,577</b>	<b>32,070</b>	<b>32,426</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>10,449</b>	<b>11,352</b>	<b>12,600</b>	<b>13,522</b>	<b>23,913</b>	<b>29,651</b>	<b>30,058</b>	<b>30,282</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	8	6	6	6	5	5	5	5
Días Inventario	40	47	45	50	50	49	48	47
Días por Pagar Proveedores	83	93	103	92	101	102	103	104

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato FRS.

\*\*Proyecciones a partir del IT18.

\*\*\*Ajuste realizado por HR Ratings para 2018.

Hoja 5 de 12

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(6)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

### Alsea (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P	2020P	2021P
Ventas Netas	22,787	32,288	37,702	42,529	46,157	58,463	62,848	69,293
Costos de Operación	7,272	10,149	11,780	12,923	14,188	17,831	18,980	20,719
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	15,515	22,139	25,922	29,606	31,969	40,632	43,868	48,575
Gastos de Generales	12,512	17,782	20,656	23,667	25,593	33,032	35,635	39,359
UOPADA (EBITDA)	3,004	4,357	5,266	5,939	6,376	7,600	8,233	9,216
Depreciación y Amortización	1,333	1,948	2,388	2,752	3,115	3,945	4,285	4,425
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,670	2,409	2,878	3,187	3,261	3,655	3,948	4,791
Otros ingresos generales y (gastos) netos***	(202)	(56)	(111)	527	33	(84)	(86)	(88)
Otros ingresos generales y (gastos)	(202)	(56)	(111)	(81)	33	(84)	(86)	(88)
Utilidad por venta de Grupo Axa	0	0	0	609	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	1,469	2,354	2,767	3,715	3,294	3,571	3,862	4,703
Ingresos por Intereses	33	31	37	45	57	48	49	49
Otros Productos Financieros	0	0	0	236	306	0	0	0
Intereses Pagados	527	711	882	1,307	1,628	2,562	2,712	2,659
Otros Gastos Financieros****	0	104	408	331	188	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(494)	(785)	(1,252)	(1,357)	(1,454)	(2,514)	(2,663)	(2,610)
Resultado Cambiario	1	(74)	73	(269)	(2)	16	26	(24)
Resultado Integral de Financiamiento	(493)	(859)	(1,179)	(1,627)	(1,456)	(2,498)	(2,637)	(2,634)
Utilidad después del RIF	975	1,495	1,588	2,088	1,838	1,073	1,225	2,069
Participación en Subsidi. no Consolidadas	32	28	68	(0)	0	1	1	1
Utilidad antes de impuestos	1,007	1,523	1,656	2,088	1,838	1,074	1,225	2,070
Impuestos sobre la Utilidad	364	490	529	835	698	408	466	786
Impuestos Causados	597	691	657	1,093	847	510	582	983
Impuestos Diferidos	(232)	(201)	(127)	(258)	(149)	(102)	(116)	(197)
Utilidad Neta Consolidada	625	1,033	1,126	1,252	1,139	666	760	1,283
Participación minoritaria en la utilidad	(43)	52	130	153	185	53	61	103
Participación mayoritaria en la utilidad	567	981	996	1,089	953	612	699	1,181
Cambio en Ventas (%)	45.0%	41.7%	16.8%	12.8%	8.5%	26.7%	7.5%	10.3%
Margen Bruto	68.1%	68.6%	68.8%	69.6%	69.3%	69.5%	69.8%	70.1%
Margen EBITDA	13.2%	13.5%	14.0%	14.0%	13.8%	13.0%	13.1%	13.3%
Tasa de Impuestos (%)	36.1%	32.2%	32.0%	40.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	2.3	2.9	2.8	2.7	2.5	2.8	5.5	5.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	15.5%	15.3%	17.2%	19.0%	21.8%	20.5%	20.7%	0.0%
Tasa Pasiva	7.3%	5.9%	6.5%	8.4%	9.0%	8.9%	8.7%	8.5%
Tasa Activa	2.7%	2.0%	1.8%	1.6%	2.0%	1.8%	1.8%	1.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T19.

\*\*\* Se integra por Gastos Legales, Pérdida en baja de activos fijos, PTU sobre base fiscal, Devolución de impuestos y Otros Ingresos.

\*\*\*\* Se integra por Pérdida en la Utilidad en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros.





Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

Alsea (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P	2020P	2021P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Utilidad o Pérdida neto o antes de Impuestos	1,007	1,523	1,656	2,088	1,838	1,074	1,225	2,070
Provisiones del Periodo	512	306	0	4	362	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>512</b>	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	1,333	1,948	2,388	2,762	3,115	3,945	4,285	4,425
Utilidad (Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos**	81	163	14	181	1,600	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	(15)	0	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	(36)	(28)	(68)	(609)	0	(1)	(1)	(1)
Intereses a Favor	(33)	(31)	(37)	(45)	(57)	(48)	(43)	(49)
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	0	0	(654)	(111)	127
Otras Partidas de Inversión	0	104	408	95	(774)	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>1,330</b>	<b>2,157</b>	<b>2,706</b>	<b>2,374</b>	<b>3,684</b>	<b>3,343</b>	<b>4,125</b>	<b>4,502</b>
Intereses Devengados	527	711	882	1,307	1,628	2,562	2,712	2,659
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>520</b>	<b>711</b>	<b>882</b>	<b>1,307</b>	<b>1,628</b>	<b>2,562</b>	<b>2,712</b>	<b>2,659</b>
<b>Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>3,369</b>	<b>4,696</b>	<b>5,243</b>	<b>5,773</b>	<b>7,712</b>	<b>6,979</b>	<b>8,062</b>	<b>9,231</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(188)	19	(16)	(212)	217	(126)	(142)	(106)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(159)	(353)	(145)	(434)	57	(434)	(147)	(162)
Decr (Incr) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(242)	(44)	(15)	(147)	(46)	(64)	(67)	(69)
Incremento (Decremento) en Proveedores	161	335	697	59	183	254	352	533
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(215)	73	929	328	110	143	150	156
Capital de trabajo	(644)	30	1,449	(406)	521	(227)	147	352
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(161)	(954)	(968)	(732)	(738)	(510)	(582)	(603)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(805)</b>	<b>(925)</b>	<b>482</b>	<b>(1,138)</b>	<b>(217)</b>	<b>(717)</b>	<b>(435)</b>	<b>(631)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>2,564</b>	<b>3,771</b>	<b>5,724</b>	<b>4,635</b>	<b>7,495</b>	<b>6,261</b>	<b>7,627</b>	<b>8,600</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(2,050)	(2,985)	(4,048)	(4,696)	(4,086)	(6,133)	(4,899)	(5,151)
Inversión en Activos Intangibles	(456)	(454)	(551)	(512)	(296)	(229)	(232)	(236)
Adquisición de Negocios	(9,905)	0	(293)	0	(13,116)	(3,657)	0	0
Disposición de Negocios	0	0	0	1,607	0	0	0	0
Intereses Cobrados	28	31	37	45	57	48	49	49
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(12,377)</b>	<b>(3,409)</b>	<b>(4,855)</b>	<b>(3,555)</b>	<b>(17,441)</b>	<b>(9,971)</b>	<b>(5,082)</b>	<b>(5,136)</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid. de Financ.</b>	<b>(9,813)</b>	<b>363</b>	<b>869</b>	<b>1,080</b>	<b>(9,946)</b>	<b>(3,730)</b>	<b>2,545</b>	<b>3,262</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros Financiamientos	12,231	4,272	5,820	1,160	11,232	9,240	2,000	3,000
Financiamientos Bursátiles	0	4,000	0	3,000	0	3,000	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(8,045)	(7,389)	(1,043)	(4,237)	0	(3,027)	(1,397)	(2,771)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	3	0	(2,500)	0	0	(2,983)	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(627)	(711)	(882)	(1,307)	(1,628)	(2,562)	(2,712)	(2,659)
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>3,661</b>	<b>172</b>	<b>1,396</b>	<b>(1,384)</b>	<b>9,604</b>	<b>3,668</b>	<b>(2,109)</b>	<b>(2,436)</b>
Prima en Venta de Acciones	6,652	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(38)	(14)	(187)	(61)	221	0	0	0
Otras Partidas	0	(27)	(99)	0	1,690	0	0	0
Dividendos Pagados	0	(419)	(690)	(727)	(720)	0	(350)	(700)
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>6,613</b>	<b>(460)</b>	<b>(976)</b>	<b>(788)</b>	<b>1,191</b>	<b>0</b>	<b>(350)</b>	<b>(700)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>10,274</b>	<b>(289)</b>	<b>420</b>	<b>(2,172)</b>	<b>10,795</b>	<b>3,668</b>	<b>(2,459)</b>	<b>(3,130)</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>461</b>	<b>74</b>	<b>1,289</b>	<b>(1,091)</b>	<b>849</b>	<b>(62)</b>	<b>66</b>	<b>132</b>
Efer en Cambios en el Efectivo y Equiv	(11)	9	63	84	(401)	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	663	1,113	1,196	2,548	1,540	1,988	1,926	2,012
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,113</b>	<b>1,196</b>	<b>2,548</b>	<b>1,540</b>	<b>1,988</b>	<b>1,926</b>	<b>2,012</b>	<b>2,144</b>
<b>Cifras UDM</b>								
Capex de Mantenimiento	(533)	(779)	(956)	(1,101)	(1,246)	(1,578)	(1,714)	(1,770)
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>2,024</b>	<b>3,001</b>	<b>4,832</b>	<b>3,619</b>	<b>5,848</b>	<b>4,663</b>	<b>5,913</b>	<b>6,830</b>
Amortización de Deuda	8,043	7,389	3,543	4,237	0	6,010	1,397	2,771
Revolución automática	(7,654)	(8,394)	(2,801)	(3,122)	1,094	(3,415)	0	0
Amortización de Deuda Final	388	1,385	742	1,114	1,094	2,595	1,397	2,771
Intereses Netos Pagados (Incluy. Capit.)	499	680	845	1,262	1,571	2,514	2,663	2,610
Servicio de la Deuda	888	2,065	1,587	2,377	2,666	5,109	4,060	5,381
DSCR	2.3	1.5	3.0	1.5	2.2	0.9	1.5	1.3
Caja Inicial Disponible	663	1,113	1,196	2,548	1,540	1,988	1,926	2,012
DSCR con Caja Inicial	3.0	2.0	3.8	2.6	2.8	1.3	1.9	1.6
Deuda Neta a FLE	5.2	3.8	2.6	3.7	4.1	6.4	5.1	4.4
Deuda Neta a EBITDA	3.5	2.6	2.4	2.3	3.8	3.9	3.7	3.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y datos anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 11/19.

\*\*\* Venta de Grupo Azo en 2017 y 2018.



Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

### ANEXO ESTADOS FINANCIEROS

Alsea (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)								
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P	2020P	2021P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>29,338</b>	<b>32,854</b>	<b>38,199</b>	<b>39,552</b>	<b>53,750</b>	<b>55,998</b>	<b>56,660</b>	<b>57,529</b>
Activo Circulante	3,785	4,006	5,842	5,658	5,895	5,669	5,878	6,348
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,113	1,196	2,548	1,540	1,988	1,152	997	1,124
Inversiones Temporales	0	0	0	87	70	70	70	70
Cuentas por Cobrar a Clientes	674	640	708	920	814	949	1,103	1,219
Partes Relacionadas	222	265	245	330	211	238	267	301
Inventarios	1,055	1,378	1,575	2,010	2,120	2,540	2,691	2,854
Anticipos Mnto., Renovación, y Renta de Flota	722	528	765	770	691	719	749	779
Activos no Circulantes	25,552	28,847	32,356	33,894	47,855	50,329	50,782	51,181
Inversiones en Subsid. N.C.	830	923	1,036	0	14	15	15	16
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	9,804	11,138	13,673	15,772	18,575	20,763	20,924	21,020
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	13,323	14,691	15,215	15,358	25,823	28,051	26,284	26,520
Crédito Mercantil***	10,359	6,864	6,864	6,861	11,620	11,620	11,620	11,620
Otros Intangibles	2,964	7,827	8,351	8,497	14,203	14,431	14,663	14,899
Impuestos Diferidos	1,304	1,711	2,069	2,348	2,765	2,765	2,765	2,765
Otros Activos LP	291	384	363	415	678	734	795	860
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>19,603</b>	<b>23,005</b>	<b>28,071</b>	<b>28,948</b>	<b>40,101</b>	<b>42,463</b>	<b>43,308</b>	<b>44,378</b>
Pasivo Circulante	6,222	6,275	8,769	12,694	14,438	10,021	11,810	14,009
Pasivo con Costo	1,385	742	1,114	1,094	2,595	1,385	2,833	4,668
Créditos Bancarios	1,377	735	1,107	1,087	2,588	1,378	2,826	3,661
Créditos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	1,000
Otros con Costo	8	7	7	7	7	7	7	7
Proveedores	2,694	3,013	3,902	3,961	5,216	5,421	5,705	6,010
Impuestos por Pagar	272	171	312	145	472	474	476	478
Otros sin Costo	1,872	2,349	3,441	7,494	6,155	2,741	2,796	2,853
Opción de Compra de la Participación No Controladora*	0	0	0	3,280	3,468	0	0	0
Gastos acumulados y otros pasivos no circulantes	1,872	2,349	3,441	4,214	2,687	2,741	2,796	2,853
Pasivos no Circulantes	13,380	16,730	19,302	16,254	25,663	32,441	31,497	30,369
Pasivo con Costo	10,176	11,806	14,033	13,969	23,306	30,076	29,122	28,034
Créditos Bancarios	7,371	5,019	9,744	6,693	16,038	22,814	21,880	21,811
Créditos Bursátiles	2,491	6,480	3,989	6,980	6,983	7,000	7,000	6,000
Otros con Costo	314	307	301	295	284	262	242	223
Impuestos Diferidos	359	1,965	1,887	1,966	1,877	1,865	1,855	1,794
Otros Pasivos No Circulantes	2,845	2,959	3,381	319	480	500	520	541
Opción de Compra de la Participación No Controladora	2,673	2,777	3,185	0	0	0	0	0
Beneficio a Empleados	103	109	109	197	152	158	165	171
Otros Pasivos	69	73	86	123	328	342	356	370
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>9,735</b>	<b>9,848</b>	<b>10,127</b>	<b>10,603</b>	<b>13,649</b>	<b>13,535</b>	<b>13,352</b>	<b>13,151</b>
Minoritario	935	900	1,013	1,122	1,879	1,696	1,701	1,733
Capital Contribuido, Util Acum & Otros	935	900	1,013	1,122	1,619	1,690	1,696	1,701
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	260	6	5	32
Mayoritario	8,800	8,948	9,114	9,482	11,770	11,839	11,651	11,418
Capital Contribuido	6,714	6,300	5,991	5,874	6,742	6,742	6,742	6,742
Utilidades Acumuladas	1,420	1,667	2,127	2,518	4,559	5,028	4,848	4,248
Utilidad del Ejercicio	667	981	996	1,089	469	69	62	428
<b>Deuda Total</b>	<b>11,561</b>	<b>12,548</b>	<b>15,148</b>	<b>15,063</b>	<b>25,901</b>	<b>31,461</b>	<b>31,955</b>	<b>32,702</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>10,449</b>	<b>11,352</b>	<b>12,600</b>	<b>13,522</b>	<b>23,913</b>	<b>30,309</b>	<b>30,958</b>	<b>31,578</b>
Días Cuenta por Cobrar Clientes	8	6	6	6	5	5	6	6
Días Inventario	40	47	45	50	50	50	49	49
Días por Pagar Proveedores	83	93	103	92	101	104	105	107

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información dictaminada en formato IFRS.

\*\*Proyecciones a partir del 1T19.

\*\*\*Ajuste realizado por HR Ratings para 2018.



Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

Alsea (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)								
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P	2020P	2021P
Ventas Netas	22,787	32,288	37,702	42,529	46,157	53,774	55,616	59,452
Costos de Operación	7,272	10,149	11,780	12,923	14,188	16,562	17,018	18,014
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	15,515	22,139	25,922	29,606	31,969	37,212	38,597	41,438
Gastos de Generales	12,512	17,782	20,656	23,667	25,593	30,490	31,534	33,769
UOPADA (EBITDA)	3,004	4,357	5,266	5,939	6,376	6,722	7,063	7,669
Depreciación y Amortización	1,333	1,948	2,388	2,752	3,115	3,945	4,249	4,282
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,670	2,409	2,878	3,187	3,261	2,777	2,814	3,387
Otros ingresos generales y (gastos) netos***	(202)	(56)	(111)	527	33	(76)	(77)	(79)
Otros ingresos generales y (gastos)	(202)	(56)	(111)	(81)	33	(76)	(77)	(79)
Utilidad por venta de Grupo Axa	0	0	0	609	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	1,469	2,354	2,767	3,715	3,294	2,701	2,737	3,308
Ingresos por Intereses	33	31	37	45	57	34	24	23
Otros Productos Financieros	0	0	0	236	306	0	0	0
Intereses Pagados	527	711	882	1,307	1,628	2,520	2,678	2,675
Otros Gastos Financieros****	0	104	408	331	188	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(494)	(785)	(1,252)	(1,357)	(1,454)	(2,486)	(2,654)	(2,652)
Resultado Cambiario	1	(74)	73	(269)	(2)	(94)	25	(14)
Resultado Integral de Financiamiento	(493)	(859)	(1,179)	(1,627)	(1,456)	(2,580)	(2,629)	(2,666)
Utilidad después del RIF	975	1,495	1,588	2,088	1,838	121	108	642
Participación en Subsid. no Consolidadas	32	28	68	(0)	0	1	1	1
Utilidad antes de Impuestos	1,007	1,523	1,656	2,088	1,838	121	108	643
Impuestos sobre la Utilidad	364	490	529	835	698	46	41	244
Impuestos Causados	597	691	667	1,093	847	58	52	305
Impuestos Diferidos	(232)	(201)	(127)	(258)	(149)	(12)	(10)	(61)
Utilidad Neta Consolidada	625	1,033	1,126	1,252	1,139	75	67	398
Participación minoritaria en la utilidad	(43)	52	130	163	186	6	5	32
Participación mayoritaria en la utilidad	667	981	996	1,089	953	69	62	367
Cambio en Ventas (%)	45.0%	41.7%	16.8%	12.8%	8.5%	16.5%	3.4%	6.9%
Margen Bruto	68.1%	68.6%	68.8%	69.6%	69.3%	69.2%	69.4%	69.7%
Margen EBITDA	13.2%	13.5%	14.0%	14.0%	13.8%	12.5%	12.7%	12.9%
Tasa de Impuestos (%)	36.1%	32.2%	32.0%	40.0%	38.0%	38.0%	38.0%	38.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	2.3	2.9	2.8	2.7	2.5	2.6	4.9	4.3
Retorno sobre Capital Empleado (%)	15.5%	15.3%	17.2%	19.0%	21.8%	15.5%	14.8%	0.0%
Tasa Pasiva	7.3%	5.9%	6.5%	8.4%	9.0%	8.8%	8.6%	8.4%
Tasa Activa	2.7%	2.0%	1.8%	1.6%	2.0%	1.5%	1.3%	1.1%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG

\* Información Dictaminada en formato FRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1T19.

\*\*\* Se integra por Gastos Legales, Pérdida en baja de activos fijos, PTU sobre base fiscal, Devolución de impuestos y Otros ingresos.

\*\*\*\* Se integra por Pérdida en la Utilidad en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros

Hoja 9 de 12

\*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una Institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934

Twitter: @HRRATINGS





Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

Alsea (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)								
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P	2020P	2021P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Utilidad o Pérdida neto o antes de Impuestos	1,007	1,523	1,656	2,088	1,838	121	108	643
Provisiones del Periodo	512	306	0	4	362	0	0	0
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>512</b>	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Depreciación y Amortización	1,333	1,948	2,388	2,762	3,115	3,945	4,249	4,282
Utilidad / Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos***	81	163	14	181	1,600	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	(15)	0	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	(36)	(20)	(88)	(609)	0	(1)	(1)	(1)
Intereses a Favor	(33)	(31)	(37)	(45)	(57)	(34)	(24)	(23)
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	0	0	(195)	(121)	80
Otras Partidas de Inversión	0	104	408	95	(774)	0	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>1,330</b>	<b>2,157</b>	<b>2,706</b>	<b>2,374</b>	<b>3,884</b>	<b>3,715</b>	<b>4,104</b>	<b>4,339</b>
Intereses Devengados	527	711	882	1,307	1,628	2,520	2,678	2,675
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>520</b>	<b>711</b>	<b>882</b>	<b>1,307</b>	<b>1,628</b>	<b>2,520</b>	<b>2,678</b>	<b>2,675</b>
<b>Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>3,369</b>	<b>4,696</b>	<b>5,243</b>	<b>5,773</b>	<b>7,712</b>	<b>6,357</b>	<b>6,890</b>	<b>7,656</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	(188)	19	(16)	(212)	217	(135)	(154)	(116)
Decremento (Incremento) en Inventarios	(159)	(353)	(145)	(434)	57	(420)	(151)	(163)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(242)	(44)	(15)	(147)	(45)	(110)	(44)	(129)
Incremento (Decremento) en Proveedores	161	335	697	59	183	205	284	305
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(215)	73	929	328	110	76	77	79
Capital de trabajo	(644)	30	1,449	(406)	521	(385)	(63)	(24)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(161)	(954)	(968)	(732)	(738)	(58)	(52)	(305)
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>(805)</b>	<b>(925)</b>	<b>482</b>	<b>(1,138)</b>	<b>(211)</b>	<b>(442)</b>	<b>(115)</b>	<b>(329)</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>2,564</b>	<b>3,771</b>	<b>5,724</b>	<b>4,635</b>	<b>7,495</b>	<b>5,915</b>	<b>6,775</b>	<b>7,326</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
Inversión en Prop. Planta y Equipo	(2,050)	(2,985)	(4,048)	(4,696)	(4,086)	(5,133)	(4,409)	(4,379)
Inversión en Activos Intangibles	(456)	(454)	(551)	(512)	(296)	(229)	(232)	(236)
Adquisición de Negocios	(9,905)	0	(293)	0	(13,116)	(3,657)	0	0
Disposición de Negocios	0	0	0	1,607	0	0	0	0
Intereses Cobrados	28	31	37	45	57	34	24	23
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>(12,377)</b>	<b>(3,409)</b>	<b>(4,855)</b>	<b>(3,555)</b>	<b>(17,441)</b>	<b>(9,985)</b>	<b>(4,618)</b>	<b>(4,592)</b>
<b>Efectivo Exced. (Req.) para aplicar en Activid. de Financ.</b>	<b>(9,813)</b>	<b>363</b>	<b>869</b>	<b>1,080</b>	<b>(9,946)</b>	<b>(4,070)</b>	<b>2,158</b>	<b>2,734</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros Financiamientos	12,231	4,272	5,820	1,160	11,232	8,765	2,000	3,500
Financiamientos Bursátiles	0	4,000	0	3,000	0	3,000	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(8,045)	(7,389)	(1,043)	(4,237)	0	(3,027)	(1,385)	(2,833)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	3	0	(2,500)	0	0	(2,983)	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(527)	(711)	(882)	(1,307)	(1,628)	(2,520)	(2,678)	(2,675)
Financiamiento "Ajeno"	3,661	172	1,396	(1,384)	9,604	3,235	(2,063)	(2,007)
Prima en Venta de Acciones	6,652	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(38)	(14)	(187)	(51)	221	0	0	0
Otras Partidas	0	(27)	(99)	0	1,690	0	0	0
Dividendos Pagados	0	(419)	(690)	(727)	(720)	0	(250)	(600)
Financiamiento "Propio"	6,613	(460)	(976)	(788)	1,191	0	(250)	(600)
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>10,274</b>	<b>(289)</b>	<b>420</b>	<b>(2,172)</b>	<b>10,795</b>	<b>3,235</b>	<b>(2,313)</b>	<b>(2,607)</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>461</b>	<b>74</b>	<b>1,289</b>	<b>(1,091)</b>	<b>849</b>	<b>(835)</b>	<b>(155)</b>	<b>127</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv	(1)	9	63	84	(401)	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	663	1,113	1,196	2,548	1,540	1,988	1,152	997
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>1,113</b>	<b>1,196</b>	<b>2,548</b>	<b>1,540</b>	<b>1,988</b>	<b>1,152</b>	<b>997</b>	<b>1,124</b>
<b>Cifras UDM</b>								
Capex de Mantenimiento	(633)	(779)	(955)	(1,101)	(1,246)	(1,578)	(1,700)	(1,713)
Ajustes especiales	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>2,024</b>	<b>3,001</b>	<b>4,832</b>	<b>3,619</b>	<b>5,848</b>	<b>4,337</b>	<b>5,076</b>	<b>5,613</b>
Amortización de Deuda	8,043	7,389	3,543	4,237	0	6,010	1,385	2,833
Revolencia automática	(7,854)	(6,004)	(2,831)	(3,122)	1,094	(3,415)	0	0
Amortización de Deuda Final	388	1,385	742	1,114	1,094	2,595	1,385	2,833
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	489	680	845	1,262	1,571	2,486	2,654	2,652
Servicio de la Deuda	888	2,065	1,587	2,377	2,666	5,041	4,039	5,485
DSCR	2.3	1.5	3.0	1.5	2.2	0.9	1.3	1.0
Caja Inicial Disponible	663	1,113	1,196	2,548	1,540	1,988	1,152	997
DSCR con Caja Inicial	3.0	2.0	3.8	2.6	2.8	1.2	1.5	1.2
Deuda Neto a FLE	5.2	3.8	2.6	3.7	4.1	7.0	6.1	5.6
Deuda Neto a EBITDA	3.5	2.6	2.4	2.3	3.8	4.5	4.4	4.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y datos anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS

\*\* Proyecciones a partir del 1T19.

\*\*\* Venta de Grupo Axa en 2017 y 2018.

Hoja 10 de 12

\*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



Credit  
Rating  
Agency

# ALSEA 19

## Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

### Contactos

Heinz Cederborg  
Asociado Senior de Corporativos  
E-mail: [heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)

José Luis Cano  
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS  
E-mail: [joseluis.cano@hrratings.com](mailto:joseluis.cano@hrratings.com)

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T11 - 4T18
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada (Deloitte).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social

Hoja 11 de 12

\*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



Credit  
Rating  
Agency

## ALSEA 19

### Certificados Bursátiles

A NRSRO Rating\*

podrán verse modificadas, lo cual afectará en su caso a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).



# Fitch Ratings

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920  
T 81 8399 9100

Bvd. Manuel Ávila Camacho No. 88, Piso 10  
Col. Lomas de Chapultepec, Cd. de México 11000  
T 55 5955 1600

10 de abril de 2019

Rafael Contreras Grosskelwing  
Director de Administración y Finanzas  
Alsea, S.A.B. de C.V.  
Avenida Revolución N° 1267, Torre Corporativa  
Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón  
Ciudad de México, C.P. 01040

**Re: Asignación de Calificación a Primera Emisión Propuesta de Certificados Bursátiles con Clave de Pizarra ALSEA 19**

Estimado Rafael,

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

Calificación en Escala Nacional de 'A+(mex)' correspondiente a la Primera Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra **ALSEA 19**, que en conjunto con el monto total de la oferta de la segunda emisión, en la modalidad de vasos comunicantes, no excederá de hasta \$5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,820 días, equivalentes a aproximadamente 5 años, a tasa variable, en moneda nacional, de Alsea, S.A.B. de C.V. (Alsea), a efectuarse al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo con carácter revolvente, que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), por un monto acumulado de hasta \$10,000,000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs).

La definición de la calificación es la siguiente:

'A+(mex)': Las calificaciones nacionales 'A' indican expectativa de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno en un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta.

El monto indicado en la presente Carta Calificación y el señalado en nuestra Carta Calificación correspondiente a la segunda emisión con clave de pizarra ALSEA 19-2 de fecha 10 de abril de 2019, no podrán exceder en su conjunto al momento de las disposiciones de \$5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.).

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

# Fitch Ratings


- 'Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas', publicada en septiembre 14, 2017.
- 'Metodología de Calificaciones en Escala Nacional', publicada en agosto 2, 2018.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx)

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la cual se basa, de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competente por parte de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por parte de terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que, por su naturaleza, no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

 Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, de manera periódica, actualiza las descripciones de estos aspectos en su sitio web para los títulos valores de un tipo específico. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se tomó la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha en que se emitió el comentario de acción de calificación. Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación indicada, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web

# Fitch Ratings

en un momento determinado. Por esta razón, siempre se debe consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor ni tampoco le está proveyendo a usted, ni a ninguna otra persona, asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución de dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo, pero no limitado a, la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme a estos términos definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933



# Fitch Ratings

de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

Fitch continuará monitoreando la calidad crediticia del emisor y manteniendo calificaciones sobre los títulos valores. Es importante que usted nos proporcione puntualmente toda la información que pueda ser fundamental para las calificaciones para que nuestras calificaciones continúen siendo apropiadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas o colocadas en Observación debido a cambios en, o adiciones en relación con, la precisión o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones públicas serán válidas y efectivas solo con la publicación de las calificaciones en el sitio web de Fitch.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100

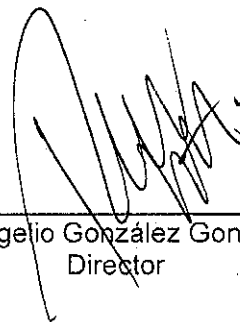
Atentamente,

Fitch



---

Sergio Rodríguez Garza  
Director Senior



---

Rogelio González González  
Director

## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la propuesta emisión de certificados bursátiles ALSEA 19 se fundamenta en lo siguiente:

Las calificaciones de Alsea se fundamentan en su posición de negocio como uno de los operadores más importantes de franquicias y marca propias de restaurantes de comida rápida, cafeterías y comida casual en México, Latinoamérica y Europa. Su portafolio diversificado de marcas reconocidas y formato de tiendas le permite cubrir diferentes segmentos demográficos, los cual contribuye a mitigar los riesgos de negocio.

Asimismo, las calificaciones de Alsea reflejan su desempeño operativo el cual ha mostrado un crecimiento rentable, una generación de flujo de caja operativo (FCO) estable y una posición de liquidez adecuada. Las calificaciones están actualmente limitadas por la expectativa de niveles de apalancamiento elevados para los siguientes 12 a 24 meses como resultado en mayor medida de su estrategia reciente de adquisiciones.

Los fondos de las emisiones propuestas de Certificados Bursátiles (CB) ALSEA 19 y ALSEA 19-2 por un monto total conjunto de hasta MXN5 mil millones se utilizarán para refinanciar la emisión con clave de pizarra ALSEA 15 y el pago de deuda de corto plazo.

### FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

#### Posición Sólida de Negocio:

El portafolio de negocios de Alsea está integrado por marcas de franquicias internacionales y marcas propias nacionales reconocidas que lideran en los segmentos en los que participan. Algunas de estas son Starbucks, Burger King, Domino's Pizza, Vips, Foster Hollywood, Chili's, Italianni's, El Portón, P.F. Changs, California Pizza Kitchen y Archies, entre otras. Fitch considera que este portafolio de marcas le brinda una ventaja competitiva importante al abarcar diferentes segmentos demográficos y preferencias de consumo.

Fitch prevé que Alsea continuará consolidando su posición de negocio y escala en la industria con las recientes adquisiciones de Grupo Vips en España y Portugal y las operaciones de Starbucks en Francia, Países Bajos, Bélgica y Luxemburgo. Estas transacciones en Europa le brindarán una diversificación geográfica mayor, fortalecerán su portafolio de marcas y le permitirán capturar sinergias operativas asociadas a una escala operativa más grande en esta región.

#### Crecimiento Impulsado por Adquisiciones:

Fitch anticipa que los ingresos y EBITDA de Alsea mantendrán una tendencia de crecimiento positiva en 2019 principalmente asociado a sus recientes a sus adquisiciones y, en menor medida, al crecimiento orgánico. Fitch proyecta para 2019 crecimientos anuales en ingresos y EBITDA de aproximadamente 30% y 21%, respectivamente. Asimismo, la expectativa de Fitch contempla que la rentabilidad de Alsea continúe relativamente estable con un margen EBITDA alrededor de 13%. La compañía mantiene sus estrategias de control de gastos y eficiencias para mitigar presiones asociadas a mayores salarios, apertura de unidades nuevas, alzas de costos de energía en Argentina, y fluctuaciones cambiarias.

## **Apalancamiento Elevado por Adquisiciones:**

Fitch estima que la deuda total de Alsea para los siguientes 18 a 24 meses estará en montos aproximados a MXN28 mil millones, los cuales se comparan con MXN16 mil millones que tenía antes de sus adquisiciones recientes. La compra de Grupo Vips en España fue financiada con un crédito bancario a 5 años en euros y pesos mexicanos por EUR575 millones y se espera que la compañía obtenga financiamiento adicional para las adquisiciones que podría llevar a cabo en 2019. Fitch proyecta que los niveles de deuda total a EBITDA y deuda total ajustada por rentas a EBITDAR de Alsea estarán alrededor de 3.8x y 4.8x, respectivamente, hacia finales de 2019. Un fortalecimiento gradual de estos indicadores es esperado en 2020 a rangos cercanos a 3.3x y 4.4x. De manera proforma al cierre de 2018, incluyendo los resultados anuales de Grupo Vips en España, Fitch estimó que los niveles de apalancamiento bruto y ajustado de Alsea fueron aproximadamente de 3.7x y 4.7x, respectivamente.

## **FFL Neutro a Positivo:**

La generación de flujo de fondos libres (FFL, después de capex y dividendos) de Alsea ha sido negativa a través del ciclo de negocios como resultado de su programa de inversiones para la apertura de tiendas nuevas, así como para la renovación y remodelación de tiendas existentes. Fitch proyecta que el FFL de la compañía sea neutro a positivo en 2019 después de cubrir un capex estimado de MXN4.15 mil millones y dividendos por MXN350 millones. Hacia 2020 y 2021 el FFL de Alsea podría mantenerse positivo asumiendo que el nivel de capex esté en alrededor de MXN5 mil millones y el dividendo en montos aproximados a MXN685 millones.

## **RESUMEN DE DERIVACIÓN DE LAS CALIFICACIONES**

Las calificaciones de Alsea reflejan su perfil de negocio el cual se beneficia por el portafolio de marcas y formatos de restaurantes reconocidos, desempeño operativo positivo, así como por la escala y diversificación geográfica de sus operaciones. Su perfil de negocio compara favorablemente con otros emisores en México con rangos de calificación similares o mayores como Elementia, S.A.B. de C.V. [A+(mex) Perspectiva Estable], Xignux, S.A. de C.V. [A+(mex) Perspectiva Estable], Grupo Herdez, S.A.B. de C.V. [AA-(mex) Perspectiva Positiva]. No obstante, Fitch considera que el perfil financiero de Alsea tiene una posición menos fuerte que los emisores con calificaciones mayores debido a su nivel de rentabilidad (margen EBITDA entre 13% y 14%), generación de FFL (negativo a neutral a través del ciclo económico), y apalancamiento ajustado por rentas (en rangos de 4.0x). Los emisores nacionales [AA-(mex)] se caracterizan por tener un margen EBITDA arriba de 15%, generación positiva de FFL a través del ciclo de económico (FFL entre Ventas iguales o mayores a 1%), y niveles apalancamientos ajustados por rentas en rangos entre 2.5x y 3.5x.

## **SUPUESTOS CLAVE**

Los supuestos clave de Fitch dentro de su caso base de calificación para el emisor incluyen:

- crecimiento en ventas de alrededor de 30% en 2019 y 8% en 2020;
- margen EBITDA alrededor de 13% en 2019 y 2020;
- capex de MXN4.15 mil millones en 2019 y MXN5 mil millones en 2020;
- dividendos de MXN350 millones en 2019 y MXN685 millones en 2020;
- adquisición de 18% de participación accionaria minoritaria en Grupo Zena y licencias de Starbucks en Europa;
- indicadores de deuda total a EBITDA y deuda total ajustada EBITDAR alrededor de 3.3x y 4.4x, respectivamente, al finalizar 2020.

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Fitch considera como positivo para la calidad crediticia de la compañía una combinación de uno o más de los siguientes factores: reducción en el nivel de deuda, mejora consistente en márgenes operativos, generación positiva de FFL, una posición fuerte de liquidez, así como niveles de deuda total a EBITDA y deuda total ajustada a EBITDAR cercanos o inferiores a 2.5x y 4.0x, respectivamente, de manera sostenida a través del tiempo.

Las calificaciones de Alsea podrían presionarse si se presentan la combinación de uno o más de los siguientes factores: deterioro en su desempeño financiero, debilitamiento en su posición de liquidez, adquisiciones significativas financiadas con deuda, así como niveles de deuda total a EBITDA y deuda total ajustada a EBITDAR superiores a 3.5x y 5.0x, respectivamente, de manera sostenida a través del tiempo.

## LIQUIDEZ

### Liquidez Manejable:

Fitch considera que Alsea tiene una liquidez manejable asociada a sus niveles de caja, a la generación estable de flujo de caja operativo (FCO) y al acceso a líneas bancarias. Al 31 de diciembre de 2018, la compañía tenía efectivo disponible en caja por MXN2 mil millones y una deuda de corto plazo por MXN2.6 mil millones. En los últimos 3 años su FCO anual calculado por Fitch ha promediado aproximadamente MXN4.6 mil millones.

Fitch espera que Alsea mejore su perfil de vencimientos de deuda con los recursos provenientes de las emisiones propuestas de CBs por hasta MXN5 mil millones. Estos se utilizarán para refinanciar la emisión con clave de pizarra ALSEA 15 con vencimiento en 2020 y el pago de deuda de corto plazo.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha 10 de abril de 2019 incluye hasta diciembre 31, 2018.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Alsea, S.A.B. de C.V. y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.