



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

Reforma No. 222, Piso 3
Colonia Juárez
México, Distrito Federal, 06600
México
www.alsea.com.mx

Clave de Cotización: "ALSEA"

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA

4° de agosto de 2014

De conformidad con el artículo 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), el artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (incluyendo sus modificaciones, las "Disposiciones"), expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), Alsea, S.A.B. de C.V. ("Alsea" o la "Sociedad") informa a sus accionistas y al público inversionista sobre la adquisición (la "Adquisición") que pretende llevar a cabo, directamente o a través de alguna de sus subsidiarias, de Food Service Group, S.A. y Tuera 16 S.A., S.C.R., sociedades de Luxemburgo y España, respectivamente (en conjunto los "Vendedores"), el 71.76% (setenta y uno punto setenta y seis por ciento) del capital social de la sociedad denominada Food Service Project, S.L. ("FSP"), entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto con sus subsidiarias (a FSP y sus subsidiarias en lo sucesivo se les denominará "Grupo Zena") se dedica a la explotación de establecimientos de restaurantes multimarca en España, de las marcas Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempio®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®.

Breve Resumen de la Adquisición

Alsea celebrará un contrato de compraventa (el "Contrato de Compraventa"), conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, la Sociedad pretende adquirir de Food Service Group, S.A. y Tuera 16 S.A., S.C.R., sociedades de Luxemburgo y España, respectivamente (en conjunto los "Vendedores"), el 71.76% (setenta y uno punto setenta y seis por ciento) del capital social de la sociedad denominada Food Service Project, S.L. ("FSP"), entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto con sus subsidiarias (a FSP y sus subsidiarias en lo sucesivo se les denominará "Grupo Zena") se dedica a la explotación de establecimientos de restaurantes multimarca en España, de las marcas Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempio®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®, a un precio de €107,445,735.00 (ciento siete millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos treinta y cinco Euros 00/100) (en adelante, el "Precio de Adquisición"), mismo que estaría sujeto a ciertos ajustes.

La Adquisición forma parte de la estrategia de diversificación geográfica y crecimiento de Alsea al fortalecer su posición en el segmento de comida rápida, y comida casual, a través de la incorporación de marcas en España, como Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempio®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®.

El negocio de FSP incluye un total de 427 restaurantes de los cuales 195 son operados bajo la marca "Foster's Hollywood", 127 bajo la marca "Domino's Pizza", 60 bajo la marca Burger King, 13 bajo la marca La Vaca Argentina, 21 bajo la marca Cañas y Tapas, y 11 bajo la marca Il Tempio. Asimismo, Grupo Zena ha otorgado 2 subfranquicias de la marca Domino's, 122 subfranquicias de la marca Foster's Hollywood, 13 subfranquicias de la marca Cañas y Tapas, y 6 Il Tempio.

Grupo Zena, es líder en la operación y explotación de restaurantes multimarca en España. Cuenta con 7 marcas comerciales de reconocido prestigio en todos los segmentos de este mercado: Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempio®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®.

Alsea pretende acelerar el crecimiento y rentabilidad del negocio, junto con una amplia estrategia comercial que la Sociedad tiene contemplado implementar y un enfoque de mejor servicio, ambiente y experiencia para el consumidor, elevará los niveles de satisfacción del cliente, permitirá compartir mejores prácticas de ejecución, logrará economías de escala e identificará nichos de valor.

En 2013, Grupo Zena tuvo ventas por €254.6 millones de Euros, con un EBITDA proforma de \$29.3 millones de Pesos, lo que representa un margen EBITDA de 11.5 % y una conversión de EBITDA a caja de más de 40%. Durante los últimos tres años terminados en diciembre de 2013, Grupo Zena ha tenido un crecimiento anual compuesto de 3.9% en ventas y -0.9% en EBITDA. Para mayor información acerca de Grupo Zena, puede consultarse su página de internet en la dirección: www.zena.es.

En cumplimiento con las disposiciones aplicables de la LMV, la Adquisición se sometió a la consideración del Consejo de Administración, mediante sesión de dicho órgano colegiado celebrada con fecha 1° de agosto de 2014.

La presente Declaración de Información no es una oferta de venta de valores en México, sino que se ha preparado y se pone a disposición del público, a efecto de que los accionistas de la Sociedad tengan conocimiento de la Adquisición, de acuerdo con lo previsto por la LMV y demás legislación vigente aplicable y por los estatutos sociales de la Sociedad.

Las acciones representativas del capital social de Alsea se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores, y cotizan en la Bolsa desde el día 30 de abril de 1998, bajo la clave de pizarra "ALSEA".

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

Copias de la presente Declaración de Información se encuentran a disposición de los accionistas de Alsea que así lo requieran en su área de Relación con Inversionistas, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Reforma 222, Piso 3, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Distrito Federal, Atención: Salvador Villaseñor Barragán, teléfono: 52 (55) 5241-7035, correo electrónico salvador.villaseñor@alsea.com.mx. La versión electrónica de la presente Declaración de Información podrá ser consultada en la página de internet de Alsea en la siguiente dirección: www.alsea.com.mx y en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

ÍNDICE

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES	4
2. RESUMEN EJECUTIVO.....	7
3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN.....	9
4. PARTES DE LA ADQUISICIÓN	12
4.1. Alsea	12
4.1.1. Nombre de la Emisora	12
4.1.2. Descripción del Negocio.	12
4.1.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.	12
4.1.4. Estructura de Capital.	12
4.1.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros desde el Último Reporte Trimestral.	12
4.2. Grupo Zena	12
4.2.1. Nombre de la Sociedad.....	12
4.2.2. Descripción del Negocio.	12
4.2.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.	12
4.2.4. Estructura de Capital.	13
4.2.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros.	13
5. FACTORES DE RIESGO	14
6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	15
7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD.	22
7.1. Resultados de Operación.	22
7.2. Situación financiera, liquidez y recursos de Capital.	23
8. PERSONAS RESPONSABLES	24
9. ANEXOS.....	25
9.1. OPINIÓN DE DELOITTE, AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES DE ALSEA, SOBRE LA CUANTIFICACIÓN DE LA REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA Y SU INCORPORACIÓN AL ESTADO FINANCIERO.	25

1. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, todas las referencias a los siguientes términos contenidas en esta Declaración de Información, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos:

“Adquisición”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Alsea” o la “Sociedad”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información y, cuando el contexto lo requiera, Alsea, S.A.B. de C.V. conjuntamente con sus subsidiarias consolidadas.
“Banco”	Significa BBVA.
“BBVA”	Significa BBVA, S.A.
“Bolsa”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Carta Compromiso”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.3 de la presente Declaración de Información.
“Comisión” o “CNBV”	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Contrato de Compraventa”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Crédito a Plazo 1”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.3. de la presente Declaración de Información.
“Crédito a Plazo 2”	Tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3.3. de la presente Declaración de Información.
“Créditos”	Significa, conjuntamente, el Crédito a Plazo 1 y el Crédito a Plazo 2.
“Declaración de Información”	La presente Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria, elaborada por Alsea de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la LMV y el artículo 35 y el Anexo P de las Disposiciones.
“Día Hábil”	Significa cualquier día o días del año, excepto sábados y domingos, en el cual las instituciones de crédito en México estén abiertas al público para efectuar operaciones bancarias.
“Disposiciones”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Dólares”	La moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
“EBITDA”	La utilidad antes de gastos financieros, intereses, impuestos, depreciación y amortización. No debe ser considerado como un indicador del desempeño financiero u operativo de la Sociedad, como alternativa de utilidad neta o flujo de efectivo, como

medida de liquidez o comparable a otras medidas similares de otras empresas; tampoco representa recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

“España”	El Reino de España.
“establecimiento”, “tienda”, “unidad” o “cafetería”	Cada uno de los establecimientos, tiendas, unidades, o cafeterías de las marcas operadas por Alsea, según el contexto lo requiera.
“Euros” o “€”	La moneda de uso oficial de la Unión Europea y la Eurozona, incluyendo España.
“FSP”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Grupo Zena”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Indeval”	S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“LMV”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Luxemburgo”	El Gran Ducado de Luxemburgo.
“México”	Los Estados Unidos Mexicanos.
“Pesos” o “\$”	La moneda de curso legal y poder liberatorio en México.
“Precio de Adquisición”	Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.
“Reporte Anual”	El reporte anual de Alsea para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, presentado a la CNBV y a la Bolsa de conformidad con la LMV y las Disposiciones, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Sociedad en la dirección: www.alsea.com.mx y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx .
“Reporte Trimestral”	El reporte trimestral de Alsea para el trimestre terminado el 30 de junio de 2014, presentado a CNBV y a BMV de conformidad con la LMV y las Disposiciones, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Sociedad en la dirección: www.alsea.com.mx y en la página de internet de la Bolsa en la dirección: www.bmv.com.mx .
“TIE”	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el primer día del Período de Intereses correspondiente, <u>en el entendido</u> que, en caso que el primer día del Período de Intereses no sea un Día Hábil, la tasa será aquella publicada el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de inicio de dicho Período de Intereses.

“Vendedores”

Tiene el significado que se le atribuye en la portada de la presente Declaración de Información.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Este resumen comprende una breve descripción de los aspectos más relevantes de la Adquisición y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información más detallada y la información financiera incluida en otras secciones de esta Declaración de Información, así como con el Reporte Anual y el Reporte Trimestral de Alsea, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de Alsea en la siguiente dirección: www.alsea.com.mx, así como en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

Alsea es un grupo empresarial dedicado a la representación y operación de restaurantes de marcas globales en México y Latinoamérica, siendo el operador líder de establecimientos de comida rápida, cafeterías y comida casual de América Latina.

La principal actividad de Alsea consiste en actuar como sociedad controladora de un grupo de empresas dedicadas a operar restaurantes en América Latina dentro de los segmentos de comida rápida, cafeterías, y restaurantes de servicio completo de cadena del tipo comida casual, bajo marcas globales de éxito probado tales como *Domino's Pizza®*, *Burger King®*, *Starbucks Coffee®*, *Chili's® Grill & Bar*, *California Pizza Kitchen®*, *Italianni's®*, *P.F. Chang's® China Bistro* y *Pei Wei Asian Diner®*, *The Cheesecake Factory®*, *VIPS®* y *El Porton®*.

Al 31 de diciembre de 2013 y al 30 de junio de 2014, nuestras ventas alcanzaron \$15,719 millones de Pesos y \$5,203 millones de Pesos respectivamente, y el EBITDA se ubica en \$2,038 millones de Pesos y \$618 millones de Pesos respectivamente.

Las acciones de la Sociedad están inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa desde 1998, bajo la clave de pizarra "ALSEA". Una descripción completa de los negocios, operaciones y situación financiera de Alsea se encuentra en el Reporte Anual y el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a la presente Declaración de Información y los cuales pueden ser consultados en la página de internet de Alsea en la siguiente dirección: www.alsea.com.mx, así como en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx.

Alsea celebrará el Contrato de Compraventa, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, la Sociedad pretende adquirir de Food Service Group, S.A. y Tuera 16 S.A., S.C.R., sociedades de Luxemburgo y España, respectivamente (en conjunto los "Vendedores"), el 71.76% (setenta y uno punto setenta y seis por ciento) del capital social de la sociedad denominada Food Service Project, S.L. ("FSP"), entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto con sus subsidiarias (a FSP y sus subsidiarias en lo sucesivo se les denominará "Grupo Zena") se dedica a la explotación de establecimientos de restaurantes multimarca en España, de las marcas Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempieto®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®, a un precio de €107,445,735.00 (ciento siete millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos treinta y cinco Euros 00/100).

El precio de adquisición podría ajustarse al cierre de la Adquisición, de conformidad con los mecanismos de ajuste al precio previstos en el Contrato de Compraventa, en caso de que Grupo Zena incurra en gastos no permitidos.

El Contrato de Compraventa contiene una serie de disposiciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo (i) declaraciones de los Vendedores respecto de las acciones objeto de la compraventa, y la estructura de capital de Grupo Zena, (ii) obligaciones de hacer y prohibiciones aplicables al periodo posterior a la firma del Contrato de Compraventa, y (iii) condiciones suspensivas para el cierre definitivo de la Adquisición. Una descripción de dichas disposiciones se incluye más adelante en la presente Declaración de Información.

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de Alsea, a través de la adquisición de uno de los grupos de restaurantes insignia en el mercado español. La Adquisición permitirá a Alsea expandir su alcance geográfico e incorporar a su portafolio nuevas marcas.

La operación de Grupo Zena incluye un total de 427 restaurantes de los cuales 195 son operados bajo la marca “Foster’s Hollywood”, 127 bajo la marca “Domino’s Pizza”, 60 bajo la marca Burger King, 13 bajo la marca La Vaca Argentina, 21 bajo la marca Cañas y Tapas, y 11 bajo la marca Il Tempietto. Asimismo, Grupo Zena ha otorgado 2 subfranquicias de la marca Domino’s, 122 subfranquicias de las marca Foster’s Hollywood, 13 subfranquicias de la marca Cañas y Tapas, y 6 Il Tempietto.

En 2013, Grupo Zena tuvo ventas por €254.6 millones de Euros, con un EBITDA proforma de \$29.3 millones de Pesos, lo que representa un margen EBITDA de 11.5% y una conversión de EBITDA a caja de más de 40%. Durante los últimos tres años terminados en diciembre de 2013, Grupo Zena ha tenido un crecimiento anual compuesto de 3.9% en ventas y -0.9% en EBITDA. Para mayor información acerca de Grupo Zena, puede consultarse su página de internet en la dirección: www.zena.es.

En cumplimiento con las disposiciones aplicables de la LMV, la Adquisición se sometió a la consideración del Consejo de Administración de la Sociedad, mediante sesión de dicho órgano colegiado el día 1º de agosto de 2014.

Para efectos de financiar la Adquisición, Alsea ha celebrado con BBVA, carta compromiso conforme al cual el Banco ha asumido el compromiso de financiar hasta el 100% (cien por ciento) del Precio de Adquisición, mediante el otorgamiento de un crédito a plazo a Alsea y un crédito a plazo a una subsidiaria de Alsea. Para una descripción de los Créditos, ver la sección “*Información Detallada Sobre la Adquisición – Fuentes de Financiamiento*” contenida más adelante.

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA ADQUISICIÓN

3.1. Descripción Detallada de la Adquisición.

Alsea celebrará un Contrato de Compraventa de acciones con los Vendedores, por medio del cual adquirirá el 71.76% (setenta y uno punto setenta y seis por ciento) del capital social de Food Service Project, S.L. (“FSP”), entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto a través de sus subsidiarias constituye Grupo Zena.

El precio de compra será la cantidad de €107,445,735.00 (ciento siete millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos treinta y cinco Euros 00/100), que deberá ser pagado en efectivo a los Vendedores en la fecha de cierre de la adquisición, y está sujeto a ciertos ajustes.

El Contrato de Compraventa contiene dos condiciones suspensivas que deben cumplirse a efecto de que la transacción se perfeccione. Dichas condiciones son:

- que se obtenga autorización de Burger King Corporation para la transacción; y
- que se obtenga autorización de Domino’s Pizza International Franchising, Inc para la transacción.

Las condiciones suspensivas pueden ser renunciadas por las partes en cuyo favor se estipulan en el Contrato de Compraventa.

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

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

Las declaraciones vertidas por Alsea son aún más limitadas, conforme a lo usual para compradores en este tipo de transacciones, incluyendo declaraciones respecto de la suficiencia de recursos para completar la Adquisición.

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

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

El Contrato de Compraventa puede darse por terminado en caso que las condiciones suspensivas para el cierre de la Adquisición no queden cumplidas a más tardar el 31 de octubre de 2014.

Con fecha 1º de agosto de 2014, se llevó a cabo la celebración de una Sesión del Consejo de Administración de Alsea que, para efecto de aprobar las operaciones relativas a la Adquisición.

3.2. Objetivo de la Adquisición.

El objetivo que se persigue con la Adquisición es integrar el negocio de restaurantes operado por Grupo Zena a las actividades de Alsea, permitiéndole incorporar a su portafolio de restaurantes de las marcas Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempio®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®, los cuales están enfocados a un segmento geográfico hoy no atendido por Alsea, y potencializar las marcas operadas bajo cada uno de estos formatos, impulsando un mayor desarrollo de éstas.

Se prevé que la integración del negocio de restaurantes de Grupo Zena a las actividades de Alsea, junto con una amplia estrategia comercial que Alsea tiene contemplado implementar y un enfoque de mejor servicio, ambiente y experiencia para el consumidor, elevará los niveles de satisfacción del cliente, permitirá compartir mejores prácticas de ejecución, lograr economías de escala e identificar nichos de valor, incrementando sinergias en el modelo de servicios compartidos, que incluye la cadena de suministro y el soporte en los procesos administrativos.

3.3. Fuentes de Financiamiento.

Para efectos de financiar la Adquisición, Alsea ha celebrado con BBVA, carta compromiso, conforme a la cual el Banco ha asumido el compromiso de financiar hasta el 100% (cien por ciento) del Precio de Adquisición, mediante el otorgamiento de (a) un crédito a largo plazo por la cantidad de hasta €152'000,000.00 (ciento cincuenta y dos millones de Euros 00/100) a ser otorgado a la Sociedad denominado en Pesos, y (b) un crédito a plazo a ser otorgado a una subsidiaria de la Sociedad, por la cantidad de €110'000,000.00 (ciento diez millones de Euros 00/100) denominado en Euros, para potencial refinanciamiento de la deuda existente de Grupo Zena. El destino de los Créditos será fondear, en forma directa e indirecta, el Precio de Adquisición.

Cada uno de los Créditos se documentará a través de un contrato de apertura de crédito, a ser celebrado con el Banco.

Los términos y condiciones bajo los cuales se contratarán los Créditos prevén, asimismo, pagos anticipados sin comisión de prepago (pero con el pago de costos de rompimiento). Alsea se ha obligado al pago de ciertas comisiones, incluyendo el pago de comisiones por estructuración y saldos no dispuestos.

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

Asimismo, se contempla que el vencimiento de dichos créditos se realice a los 60 (sesenta) meses de la fecha de cierre y/o disposición. La amortización de principal se llevará a cabo mediante pagos trimestrales y consecutivos, a partir del primer aniversario de la fecha de cierre con una vida promedio de 4 (cuatro) años.

Los intereses se pagarán mensualmente y se calcularán sobre el saldo insoluto de principal del Crédito a Plazo, a una tasa anual equivalente a la tasa THIE más un porcentaje variable para la parte denominada en Pesos y EuroLibor para la parte denominada en Euros.

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

3.4. Costos de la Adquisición.

Alsea estima que los gastos relacionados con la Adquisición (incluyendo honorarios de asesores, auditores, derechos y otros costos, sin incluir gastos de financiamiento) ascenderán a aproximadamente \$13,000,000 (trece millones de Pesos 00/100).

3.5. Fecha de Aprobación de la Adquisición.

De conformidad con lo previsto en la LMV, el Consejo de Administración de Alsea, en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 28 de la LMV, deberá aprobar las operaciones previstas para la Adquisición y los Créditos.

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración de Alsea, en sesión de fecha 1º de agosto de 2014, aprobó la Adquisición y los Créditos.

3.6. Tratamiento Contable de la Adquisición.

Para financiar la Adquisición, Alsea contratará un crédito bancario, lo cual se presenta en el Estado de Situación Financiera como un incremento en la deuda con costo por \$1,905'606,270.00 (un mil novecientos cinco millones seiscientos seis mil doscientos setenta Pesos 00/100). Adicionalmente, se estima registrar un intangible por aproximadamente \$1,626'629,000.00 (un mil seiscientos veintiséis millones seiscientos veintinueve mil Pesos 00/100), que se reconoce en las cifras proforma dentro de los activos intangibles y un incremento en la participación no controladora por aproximadamente \$109'787,000.00 (ciento nueve millones setecientos ochenta y siete mil Pesos 00/100), los cuales estarán en proceso de medición de acuerdo al método de compra establecido por *IFRS 3 "Combinaciones de negocios"*.

3.7. Consecuencias Fiscales de la Adquisición.

Alsea no considera tener consecuencias fiscales exclusivamente como resultado de la Adquisición.

4. PARTES DE LA ADQUISICIÓN

4.1. Alsea

4.1.1. Nombre de la Emisora.

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

4.1.2. Descripción del Negocio.

Para información relacionada con la descripción del negocio de Alsea, ver el Reporte Anual y el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información.

4.1.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.

La evolución y desempeño que han mostrado los negocios de Alsea en el último año y en fechas recientes se describen en el Reporte Anual y el Reporte Trimestral, los cuales se incorporan por referencia a esta Declaración de Información.

4.1.4. Estructura de Capital.

Para información relacionada con la descripción de la estructura de capital de Alsea, ver el Reporte Anual, el cual se incorpora por referencia a la presente Declaración de Información.

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

Alsea considera que desde la publicación del Reporte Trimestral, no han habido cambios significativos en los estados financieros de Alsea distintos a los revelados al mercado. Alsea no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de sus estados financieros.

4.2. Grupo Zena

4.2.1. Nombre de la Sociedad.

Food Service Project, S.L.

4.2.2. Descripción del Negocio.

Grupo Zena, es líder en la operación y explotación de restaurantes multimarca en España. Cuenta con 7 marcas comerciales de reconocido prestigio en todos los segmentos de este mercado: Foster's Hollywood®, Cañas y Tapas®, Il Tempietto®, La Vaca Argentina®, Burger King® y Domino's Pizza®.

El negocio de FSP incluye un total de 427 restaurantes de los cuales 195 son operados bajo la marca "Foster's Hollywood", 127 bajo la marca "Domino's Pizza", 60 bajo la marca Burger King, 13 bajo la marca La Vaca Argentina, 21 bajo la marca Cañas y Tapas, y 11 bajo la marca Il Tempietto. Asimismo, Grupo Zena ha otorgado 2 subfranquicias de la marca Domino's, 122 subfranquicias de las marca Foster's Hollywood, 13 subfranquicias de la marca Cañas y Tapas, y 6 Il Tempietto.

4.2.3. Evolución y Acontecimientos Recientes.

La evolución y desempeño que han mostrado los negocios de Grupo Zena en el último año y en fechas recientes han presentado operaciones estables y sin cambios relevantes.

4.2.4. Estructura de Capital.

El capital social de Food Service Project, S.L está representado por 14'224,376 *participaciones sociales*, cada una con valor nominal de €0.29.

El capital social de Food Services Project, S.L. está distribuido de la siguiente manera:

1. Food Service Group, S.A. es propietario de 10'141,241 *participaciones sociales*, representativas del 71.29% del capital social.
2. Tuera 16, S.A., S.C.R. es propietario de 66,839 *participaciones sociales*, representativas de 0.47% del capital social.
3. Britania Investments, S.A.R.L. es propietario de 4'016,296 *participaciones sociales*, representativas de 28.24% del capital social.

4.2.5. Cambios Significativos en los Estados Financieros.

Alsea no tiene conocimiento de que hayan existido cambios significativos en los estados financieros de Grupo Zena, desde los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014. Hasta donde tiene conocimiento Alsea, Grupo Zena no ha realizado cambios en las políticas contables para la elaboración de los estados financieros de Grupo Zena.

LA INFORMACIÓN RELATIVA A GRUPO ZENA QUE SE CONTIENE EN ESTA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN NO ES RESPONSABILIDAD DE ALSEA Y PROVIENE EXCLUSIVAMENTE DE FUENTES DIRECTAS PROPORCIONADAS POR GRUPO ZENA.

5. FACTORES DE RIESGO

5.1. Factores de Riesgo Relacionados con Alsea.

Para mayor información sobre los factores de riesgo inherentes al negocio de Alsea, ver el Reporte Anual, el cual se incorpora por referencia a la presente Declaración de Información.

5.2. Factores de Riesgo Relacionados con la Adquisición.

En relación con la Adquisición, Alsea incurrirá en deuda adicional por montos significativos relativos a sus niveles de endeudamiento actual.

Para efectos de concluir la Adquisición, Alsea incurrirá en cantidades significativas de deuda al amparo de los Créditos, en comparación con sus niveles de deuda actual, lo cual podría tener un efecto adverso en su estructura de capital y reducir, en la medida que no se vea compensado por el flujo creado por la integración de Grupo Zena, el flujo disponible de efectivo de Alsea. Los contratos que documentan dichos Créditos contienen diversas obligaciones de hacer y no hacer que pueden limitar las operaciones de Alsea (incluyendo limitantes en la contratación de pasivos adicionales, inversiones de capital, pago de dividendos, ciertas razones financieras, entre otros). En consecuencia, la capacidad de Alsea para distribuir dividendos, financiar adquisiciones, expansiones, mantenimiento e inversiones, y mantener flexibilidad en el manejo de sus negocios, podría limitarse de manera importante afectando negativamente sus operaciones, situación financiera, resultados de operación futuros y el precio de cotización de sus valores.

Para una descripción del financiamiento que Alsea contratará en relación con la Adquisición, ver *“Información Detallada Sobre la Adquisición – Fuentes de Financiamiento”* en esta Declaración de Información.

Si los funcionarios clave que administran el negocio de Grupo Zena dejan de participar en el mismo, la operación del mismo podría verse afectada.

Durante un periodo inicial después de consumada la Adquisición, las operaciones de Grupo Zena dependerán fundamentalmente de los directivos y funcionarios clave que actualmente prestan sus servicios a Grupo Zena y la colaboración que tenga con los directivos y funcionarios clave de Alsea para lograr la expansión de ventas y sinergias potenciales mencionadas en este documento. En la medida que dichos funcionarios clave no continúen prestando sus servicios a Grupo Zena, la operación del negocio podría verse negativamente afectada, lo que a su vez podría afectar el negocio consolidado de Alsea.

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación se detalla la información financiera seleccionada de Alsea a las fechas señaladas dando efecto a la Adquisición. Para efectos de la información financiera pro-forma contenida en esta Declaración de Información, se ha supuesto que Alsea adquiriría (directa o indirectamente) el 71.76% (setenta y uno punto setenta y siete por ciento) de FSP y se desembolsarían los Créditos en su totalidad.

Alsa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de posición financiera pro forma no auditados
Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(En miles de pesos)

	30 de junio de 2014					
	Alsa cifras base Consolidadas (no auditado) (Nota 2b)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)		Cifras pro forma (no auditadas)	Alsa cifras base Consolidadas (Nota 2a)	Más VIPS cifras pro forma (no auditadas) (Nota 2a)
		Más	Más (menos)			
	Grupo Zena (no auditado) (Notas 2b)	Ajustes pro forma (Nota 3)				
Activo						
Circulante:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,130,015	\$ 16,164	\$ -	\$ 1,146,179	\$ 663,270	\$ -
Clientes, neto	400,358	-	-	400,358	360,104	43,310
Impuesto al valor agregado y otros impuestos por recuperar	747,452	-	-	747,452	369,350	23,903
Otras cuentas por cobrar	223,667	105,516	-	329,183	268,714	4,162
Inventarios, neto	740,175	87,084	-	827,259	641,880	197,755
Pagos anticipados	477,504	9,090	-	486,594	304,323	39,602
Total activo circulante	<u>3,719,171</u>	<u>217,854</u>	<u>-</u>	<u>3,937,025</u>	<u>2,607,641</u>	<u>308,732</u>
Activos a largo plazo:						
Depósitos en garantía	162,323	74,250	-	236,573	128,108	-
Inversiones en acciones de compañía asociada	797,320	-	-	797,320	788,665	-
Equipo de tienda, mejoras a locales arrendados y propiedades, neto	8,624,711	1,212,912	-	9,837,623	4,610,942	3,027,808
Activos intangibles, neto	7,768,912	1,878,480	1,655,046	3a 11,302,438	3,263,896	5,822,994
Impuesto a la utilidad diferido	1,020,137	179,874	-	1,200,011	1,001,907	35,524
Total activo a largo plazo	<u>18,373,403</u>	<u>3,345,516</u>	<u>1,655,046</u>	<u>23,373,965</u>	<u>9,793,518</u>	<u>8,886,326</u>
Total activo	<u>\$ 22,092,574</u>	<u>\$ 3,563,370</u>	<u>\$ 1,655,046</u>	<u>\$ 27,310,990</u>	<u>\$ 12,401,159</u>	<u>\$ 9,195,058</u>
Pasivo						
Pasivo circulante:						
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	\$ 1,593,835	\$ 41,634	\$ -	\$ 1,635,469	\$ 388,486	\$ -
Proveedores	1,385,352	994,734	-	2,380,086	1,408,565	201,058
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	507,866	-	-	507,866	170,862	205,704
Provisiones	894,723	-	-	894,723	730,727	-
Impuestos a la utilidad	237,951	-	-	237,951	360,947	112,823
Impuestos a la utilidad por consolidación fiscal	10,111	-	-	10,111	10,111	-
Total del pasivo circulante	<u>4,629,838</u>	<u>1,036,368</u>	<u>-</u>	<u>5,666,206</u>	<u>3,069,698</u>	<u>519,585</u>
Pasivo a largo plazo:						
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulares	3,187,079	1,964,700	1,934,023	3b 7,085,802	2,166,281	1,542,538
Créditos bursátiles	2,490,236	-	-	2,490,236	2,488,850	-
Impuestos por consolidación fiscal	15,923	-	-	15,923	15,923	-
Impuestos a la utilidad diferido	-	170,460	-	170,460	19,500	105,321
Otros pasivos	526,738	3,078	109,787	3c 639,603	137,605	370,152
Total pasivo a largo plazo	<u>6,219,976</u>	<u>2,138,238</u>	<u>2,043,810</u>	<u>10,402,024</u>	<u>4,828,159</u>	<u>2,018,011</u>
Total pasivo	<u>10,849,814</u>	<u>3,174,606</u>	<u>2,043,810</u>	<u>16,068,230</u>	<u>7,897,857</u>	<u>2,537,596</u>
Capital contable						
Capital social	478,749	284,636	(284,636)	3d 478,749	403,339	75,410

Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias
Estados de resultados pro forma no auditados

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

	30 de junio de 2014					31 de diciembre 2013					30			
	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)					Cifras de ajustes pro forma (no auditados)								
	Más	Más	Más	Más (menos)		Más	Más	Más (menos)		Más				
	Alsea cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 2d)	Cuatro meses de Vips (no auditadas) (Nota 2d)	Grupo Zena (no auditado) (Nota 2d)	Ajustes pro forma (Nota 3)	Cifras pro forma (no auditadas)	Alsea cifras base consolidadas (Nota 2c)	VIPS cifras pro forma (no auditado) (Nota 2c)	Alsea Cifras pro forma (no auditadas)	Grupo Zena (no auditadas) (Nota 2c)	Ajustes pro forma (no auditadas) (Nota 3)	Cifras pro forma (no auditadas)	Alsea cifras base Consolidadas (no auditadas) (Nota 2c)	VIPS cifras pro forma (no auditadas) (Nota 2c)	Alsea cifras pro forma (no auditada)
Ventas netas	\$ 9,195,362	\$ 1,924,061	\$ 2,314,848	\$ -	\$ 13,434,271	\$ 15,718,543	\$ 6,124,502	\$ 21,843,045	\$ 4,318,251	\$ -	\$ 26,161,296	\$ 7,219,372	\$ 2,951,657	\$ 10,171,020
Costo de ventas	2,988,687	555,548	668,264	-	4,212,499	5,227,739	1,914,738	7,142,477	1,209,973	-	8,352,450	2,418,141	904,245	3,322,380
Gastos de operación	5,725,914	1,223,665	1,472,948	-	8,422,527	9,398,528	3,691,477	13,090,005	2,802,389	-	15,892,394	4,346,103	1,823,030	6,169,130
Otros gastos (ingresos), neto	(3,990)	2,010	107,701	-	105,721	(22,799)	(114,147)	(136,946)	165,842	-	28,896	10,950	-	10,950
Intereses pagados - Neto	261,179	8,066	76,247	47,647	393,139	202,345	29,313	231,658	175,322	96,083	503,063	69,378	15,681	85,050
Pérdida (utilidad) cambiaria - Neta	(4,834)	21	-	-	(4,813)	8,125	-	8,125	-	-	8,125	32,567	-	32,567
	228,406	134,751	(10,312)	(47,647)	305,198	904,605	603,121	1,507,726	(35,275)	(96,083)	1,376,368	342,233	208,701	550,930
Participación en los resultados de compañías asociadas	8,655	-	-	-	8,655	43,582	-	43,582	-	-	43,582	4,313	-	4,313
Utilidad antes de impuestos	237,061	134,751	(10,312)	(47,647)	313,853	948,187	603,121	1,551,308	(35,275)	(96,083)	1,419,950	346,546	208,701	555,240
Impuesto a la utilidad	82,917	22,205	(15,727)	(14,294)	75,101	284,867	94,418	379,285	(27,847)	(28,825)	322,613	126,858	62,758	189,610
Utilidad neta	154,144	112,546	5,415	(33,353)	238,752	663,320	508,703	1,172,023	(7,428)	(67,258)	1,097,337	219,688	145,943	365,630
Participación no controladora	(20,754)	-	(779)	779	(20,754)	(17,694)	-	(17,694)	(4,189)	4,189	(17,694)	(2,904)	-	(2,904)
Participación controladora	\$ 174,898	\$ 112,546	\$ 6,194	\$ (34,132)	\$ 259,506	\$ 681,014	\$ 508,703	\$ 1,189,717	\$ (3,239)	\$ (71,447)	\$ 1,115,031	\$ 222,592	\$ 145,943	\$ 368,530

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

Notas a los Estados Financieros Pro forma

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

1. Actividades del negocio

Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (Alsea o la Compañía), se dedica principalmente a operar unidades de comida rápida “QSR”, cafeterías y de comida casual “Casual Dining”. En México opera las marcas Domino’s Pizza, Starbucks, Burger King, Chili’s Grill & Bar, California Pizza Kitchen, P.F. Chang’s, Pei Wei Asian Diner, Italianni’s, The Cheese Cake Factory y a partir de mayo de 2014 VIPS (como se menciona más adelante), teniendo para la operación de sus multiunidades el respaldo de su centro de servicios compartidos que incluye la cadena de suministro a través de Distribuidora e Importadora Alsea, S.A. de C.V. (DIA), los servicios inmobiliarios y de desarrollo, así como los servicios administrativos tales como financieros, de recursos humanos y de tecnología. En Chile y Argentina opera la marca Burger King y Starbucks. En Colombia, a partir de 2008, opera las marcas Domino’s Pizza y Burger King. En mayo de 2011, Alsea concretó los acuerdos de desarrollo y operación exclusiva de PFCCB International, Inc., para operar la marca de P.F. Chang’s China Bistro en Argentina, Colombia, Chile (país en el que abrió durante 2012 su primera unidad de esta marca), y Brasil (primera apertura en julio 2014).

En el mes de septiembre de 2013, Alsea llegó a un acuerdo con Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V. (Grupo Wal-Mart) para adquirir el 100% de VIPS, la división de restaurantes de Grupo Wal-Mart por un monto que asciende a \$8,200,000. La operación de VIPS incluye un total de 360 restaurantes de los cuales 262 son de la marca “Vips”, 90 unidades de “El Portón”, 6 unidades de “Ragazzi” y 2 restaurantes de “La Finca”. La transacción incluyó la adquisición de las empresas Operadora VIPS, S. de R.L. de C.V. (OVI) y Arrendadora de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (ARE), así como el traspaso de personal que presta los servicios a VIPS y que a la fecha de la transacción laboraban en empresas de servicios de Grupo Wal-Mart; el traspaso de dicho personal se hizo efectivo a partir de agosto de 2013 a las empresas Servicios Ejecutivos de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (SER) y Holding de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (HRE), constituidas en abril de 2013. Con fecha 28 de octubre de 2013 los accionistas de Alsea aprobaron la adquisición de VIPS y al 30 de abril de 2014 se obtuvo la autorización de la transacción por parte de la Comisión Federal de Competencia.

Derivado de la operación anterior, Alsea comenzó a consolidar a VIPS a partir del mes de mayo de 2014, por lo que la información comparativa mostrada en el balance general al 31 de diciembre de 2013 y los estados de resultados por los períodos terminados el 31 de diciembre y 30 de junio de 2013, corresponden a información pro forma obtenida de los estados financieros pro forma de Alsea presentada en esas fechas a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). La información de Alsea en el balance general al 30 de junio de 2014, ya incluye la información financiera de VIPS, sin embargo el estado de resultados solo contiene los efectos acumulados desde mayo 2014; por lo tanto se presenta información de VIPS por los 4 meses de enero a abril de 2014 en el estado de resultados para efectos de ser comparable la información con 2013, más detalle se muestra en la Nota 2c.

Descripción de la operación de adquisición

En el mes de agosto de 2014, Alsea celebró un contrato de compraventa, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, adquirió de Food Service Group, S.A. y Tuera 16 S.A., S.C.R., sociedades de Luxemburgo y España, respectivamente, el 71.76% del capital social de la sociedad denominada Food Service Project, S.L. (“FSP”), entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto con sus subsidiarias se les denomina “Grupo Zena”, y se dedica a la explotación de establecimientos de restaurantes multimarca en España, de las marcas Foster’s Hollywood, Cañas y Tapas, Il Tempieto, La Vaca Argentina, Burger King y Domino’s Pizza, a un precio de 107,445,735 euros (equivalentes a \$1,934,023,000) (en adelante, el “Precio de Adquisición”), mismo que estaría sujeto a ciertos ajustes.

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de Alsea al fortalecer su posición en el segmento de comida rápida, cafeterías y comida casual, a través de la incorporación de marcas en España, como Foster’s Hollywood, Cañas y Tapas, Il Tempieto, La Vaca Argentina, Burger King y Domino’s Pizza.

El negocio de Grupo Zena incluye un total de 427 restaurantes de los cuales 195 son operados bajo la marca “Foster’s Hollywood”, 127 bajo la marca “Domino’s Pizza”, 60 bajo la marca Burger King, 13 bajo la marca La Vaca Argentina, 21 bajo la marca Cañas y Tapas, y 11 bajo la marca Il Tempietto. Asimismo, Grupo Zena ha otorgado 2 subfranquicias de la marca Domino’s, 122 subfranquicias de las marca Foster’s Hollywood, 13 subfranquicias de la marca Cañas y Tapas, y 6 Il Tempietto..

2. Bases de presentación de los estados financieros pro forma

Con motivo de la adquisición de Grupo Zena arriba referida, la CNBV ha requerido a Alsea preparar información financiera pro forma con las siguientes bases de presentación:

Estados de Situación Financiera pro forma

- a. *Al 31 de diciembre de 2013* – Se integra de los estados de situación financiera consolidados pro forma no auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 presentados en su momento a la CNBV con motivo de la adquisición de VIPS (mencionada en la nota 1), presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) y los estados de situación financiera consolidados no auditados de Grupo Zena a la misma fecha con base en IFRS.

En su momento, los estados de situación financiera pro forma no auditados de Alsea y Vips se prepararon con base: 1) en los estados de situación financiera consolidados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 presentados con base en IFRS, 2) los estados de situación financiera auditados de VIPS (incluyendo las subsidiarias OVI, ARE, SER y HRE), y 3) los ajustes pro forma aplicables en esa transacción.

- b. *Al 30 de junio de 2014* – Los estados de situación financiera consolidados no auditados de Alsea al 30 de junio de 2014 con base en IFRS y los estados de situación financiera no auditados de Grupo Zena a la misma fecha con base en IFRS.

Estados de Resultados pro forma

- c. *Por los periodos terminados el 31 de diciembre y 30 de junio de 2013* – Se integra por los estados de resultados consolidados pro forma no auditados de Alsea por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 presentados en su momento a la CNBV con motivo de la adquisición de VIPS (mencionada en la nota 1), y preparados con base en IFRS y los estados de resultados no auditados de Grupo Zena por los mismos periodos con base en IFRS.

En su momento, los estados de resultados pro forma no auditados de Alsea y Vips se prepararon con base: 1) en los estados de resultados consolidados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 y no auditados al 30 de junio de 2013 presentados con base en IFRS, 2) los estados de resultados auditados de VIPS al 31 de diciembre de 2013 y no auditados al 30 de junio de 2013 (incluyendo las subsidiarias OVI, ARE por el periodo de doce meses y las subsidiarias SER y HRE a partir de abril de 2013, fecha de constitución como se menciona en la Nota 1), y 3) los ajustes pro forma aplicables en esa transacción.

La variación que hay contra los estados de resultados pro forma reportados en su momento a la CNBV correspondientes al 31 de diciembre de 2013, se debe a que hasta ese momento se consideraba que la transacción se financiaría con deuda, y se consideró un componente de intereses e impuesto sobre la renta por los mismos intereses por \$168,667 y \$(50,000), respectivamente; finalmente el componente de deuda ya no es aplicable, debido a que hubo un incremento en el capital con el cual se liquidó la deuda. Una conciliación de dicho cambio se presenta a continuación:

	31 de diciembre de 2013
Utilidad neta pro forma previamente reportada	\$ 1,071,650
Intereses sobre deuda	168,667
Impuesto sobre la renta (beneficio)	<u>(50,600)</u>
Utilidad neta pro forma	<u>\$ 1,189,717</u>

- d. *Por el periodo terminado el 30 de junio de 2014* - Se integra de los estados de resultados consolidados no auditados de Alsea al 30 de junio de 2014 preparados con base en IFRS, más el periodo de cuatro meses de enero a abril de 2014 de VIPS que no forman parte de la consolidación de Alsea por ser anteriores a la formalización de la adquisición (ver nota 1), preparados con base en IFRS, y los estados de resultados no auditados de Grupo Zena por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

	Estados de Situación Financiera	Estados de Resultados Promedio del periodo
	Tipo de cambio de cierre	
30 de junio de 2014	18.0000	17.3013
31 de diciembre de 2013	18.0013	16.9590
30 de junio de 2013	-	16.4964

La información pro forma se preparó como si la transacción hubiera ocurrido al: (i) el 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, para propósitos de los estados de situación financiera pro forma a esas fechas y (ii) al 1 de enero de 2013 para propósitos de los estados de resultados pro forma.

3. Ajustes pro forma

Los ajustes pro forma al 30 de junio de 2014, 31 de diciembre y 30 de junio de 2013 incluidos en los estados de situación financiera pro forma no auditados, y en los estados de resultados pro forma no auditados por los periodos terminados en dichas fechas, como se describe a continuación, representan la adquisición de los activos netos de Grupo Zena, las deudas a contratar para cerrar la transacción, así como el reconocimiento de intereses y el efecto de impuestos que se generan por dichos intereses. La información no pretende representar los resultados de las operaciones o la situación financiera del Alsea como si Grupo Zena y las transacciones de información relacionadas ocurrieran en las fechas indicadas, ni tampoco la información pretende proyectar los resultados de la operación y situación financiera de Alsea en ningún periodo futuro o en fechas futuras.

Con la finalidad de reflejar en los estados financieros pro forma los efectos de la adquisición, se procedió a aplicar a las cifras ciertos ajustes. Alsea procederá a registrar en su información financiera la adquisición, y a partir de ese momento contará con el periodo de medición que establece IFRS 3 “*Combinaciones de negocios*” para obtener los valores razonables de los activos netos adquiridos. Los efectos de los ajustes son los siguientes:

Estados de situación financiera -

- a. Corresponde al efecto de la adquisición, principalmente el efecto del crédito mercantil generado por la adquisición de Grupo Zena, mediante el cual la Compañía pagará \$1,934,023 en efectivo. Los estados financieros pro forma reflejan la siguiente asignación del precio de compra preliminar del costo de adquisición sobre los valores razonables de los activos netos adquiridos y que están en etapa de medición. Dado que está en el periodo de medición, lo cual se estima que concluirá con anterioridad al mes de agosto de 2015, los montos preliminares abajo están sujetos a cambiar:

Concepto	Junio 2014	Diciembre 2013
Activos circulantes	\$ 217,854	\$ 234,287
Inmuebles, equipo e intangibles	3,345,516	3,337,081
Pasivos circulantes y largo plazo	<u>(3,174,606)</u>	<u>(3,149,850)</u>
Valor razonable de los activos netos adquiridos	388,764	421,518
Participación no controladora en la valuación	<u>109,787</u>	<u>119,035</u>
	278,977	302,483
Contraprestación pagada en efectivo	<u>1,934,023</u>	<u>1,934,023</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 1,655,046</u>	<u>\$ 1,631,540</u>

- b. Se reconoció al 30 de junio de 2014 y 31 diciembre de 2013, créditos bancarios por \$1,934,023, con vencimiento a largo plazo, con los cuales se financiará la adquisición de Grupo Zena.
- c. Corresponde al pasivo por la opción tipo “put” a favor de los accionistas dueños de la participación no controladora del 28.24% de las acciones de Grupo Zena, por \$109,787 y \$119,028, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, respectivamente.
- d. Corresponde al ajuste por consolidación referente a la eliminación del capital contable de Grupo Zena al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Estados de resultados –

- e. Corresponde al ajuste por los intereses reconocidos de los créditos bancarios por \$1,934,023, descritos en el punto “b” los cuales ascienden a \$47,647, al 30 de junio de 2014 y 2013, y \$96,083 al 31 de diciembre de 2013.
- f. Se reconoció el beneficio en impuesto a la utilidad corriente en el estado de resultados generados por los intereses del crédito a largo plazo por los periodos terminados el 30 de junio de 2014 y 2013 por \$14,294, y al 31 de diciembre de 2013 por \$28,825, considerando una tasa de impuesto sobre la renta del 30%.

Corresponde a la cancelación de la participación no controlada que tenía Grupo Zena, por \$779, \$4,189 y \$2,227, al 30 de junio de 2014, 31 de diciembre y 30 de junio de 2013, respectivamente.

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

El análisis a continuación está elaborado con la intención de proveer una mayor descripción de algunos de los elementos relevantes de los estados financieros base de Alsea y pro-forma que incluyen los efectos a dichos estados financieros que son consecuencia de la Adquisición. No pretende ser una descripción de la totalidad de los efectos que resulten de la Adquisición.

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con el Reporte Anual y el Reporte Trimestral de Alsea.

7.1. Resultados de Operación.

Análisis comparativo de los estados financieros base y pro-forma al 31 de diciembre de 2013, 30 de junio de 2013 y 30 de junio de 2014.

Estado de Resultados

Ventas Netas

Las ventas totales de Alsea hubieran experimentado un crecimiento de 22% en el periodo acumulado a junio 2013, de 21% para el periodo 2013 y de 21.7% para el periodo acumulado a junio 2014, como resultado de sólidos incrementos en las operaciones de Alsea y de Grupo Zena. De esta forma las ventas netas de Grupo Zena hubieran representado 18% para el periodo acumulado a junio 2013, 17.3% para el periodo 2013 y 17.8% para el periodo acumulado a junio 2014 respectivamente de las ventas netas de Alsea.

Utilidad de Operación

Al incorporar la utilidad de Grupo Zena registrada durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2013, la utilidad de operación de Alsea hubiera ascendido a \$768.2 millones de Pesos, es decir, 14.9% superior a la registrada en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el periodo 2013 la utilidad de operación de Alsea habría sido de \$1,896.2 millones de Pesos, es decir, 8.5% superior a la registrada en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el periodo terminado el 30 de junio de 2014 la utilidad de operación de Alsea habría sido de \$696.2 millones de Pesos, es decir, 10.9% superior a la registrada en ese periodo.

Costo Integral de Financiamiento

Al incorporar el costo de financiamiento de Grupo Zena registrado durante el ejercicio al 30 de junio de 2013, el costo integral de financiamiento de Alsea hubiera ascendido a \$240.7 millones de Pesos, es decir, 104.6% superior a la registrada en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el periodo 2013 el costo integral de financiamiento de Alsea habría sido de \$521.1 millones de Pesos, es decir, 117.3% superior al registrado en ese periodo. Realizando el mismo ejercicio para el segundo trimestre 2014 el costo integral de financiamiento de Alsea habría sido de \$391.4 millones de Pesos, es decir, 48.0% superior a la registrado en ese periodo.

Impuestos

El incremento en este rubro para ambos periodos corresponde principalmente a un incremento en la utilidad antes de impuestos ocasionado por la consolidación de las operaciones de Grupo Zena en Alsea.

Utilidad Neta Mayoritaria

Al incorporar los resultados de Grupo Zena, la utilidad neta mayoritaria de Alsea al 30 de junio de 2013, para el periodo 2013 y al 30 de junio de 2014 hubiera sido de \$417.0 millones de Pesos, \$1,119.6 millones de Pesos y \$260.5 millones de Pesos respectivamente, lo que representa una variación de (3.3)%, (5.9)% y de (9.4)% en la utilidad neta de Alsea.

Balance

Balance General

Caja y Bancos

La caja no sufre ajustes por la incorporación de Grupo Zena.

Cuentas por Cobrar

En 2013 y el segundo trimestre de 2014, las cuentas por cobrar experimentan un incremento de 28.9% y 26.4% respectivamente, en los resultados pro-forma que corresponden, principalmente, al incremento en ventas netas.

Inventarios

Los inventarios proforma al cierre de 2013 y segundo trimestre de 2014 tienen un crecimiento de 7.9% y 11.8% que se explica, en su totalidad por las operaciones de Grupo Zena.

Activo Fijo e Intangibles

El activo fijo e intangible de Alsea al cierre de 2013 y segundo trimestre de 2014 hubiera experimentado un incremento de 26.4% y 27.1% respectivamente, por inversiones en activos fijos relacionadas con el incremento en las ventas.

Deuda a Largo Plazo

El incremento en la deuda a largo plazo corresponde al financiamiento contratado con el fin de poder pagar el precio derivado de la adquisición, que asciende a \$3,870.3 millones de Pesos.

Capital Contable

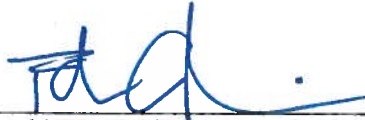
El capital contable no sufre ajustes por la incorporación de Grupo Zena.

7.2. Situación financiera, liquidez y recursos de Capital.

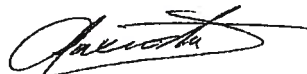
Los días de clientes al cierre de 2013 pasan de 6.6 días a 7.1 días derivado de la incorporación de Grupo Zena. Las días inventario al cierre de 2013 pasan de 42.3 días a 38.7 días. La prueba de liquidez al cierre de 2013 cambia de 0.81 veces a 0.67 veces.

8. PERSONAS RESPONSABLES

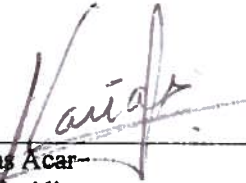
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Sociedad contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no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



Por: Fabian Gerardo Gosselin Castro
Cargo: Director General



Por: Diego Gaxiola Cuevas
Cargo: Director de Finanzas



Por: Armin Cañas Acar
Cargo: Director Jurídico

9. ANEXOS

9.1. Opinión de Deloitte, auditores externos independientes de Asea, sobre la cuantificación de la reestructuración societaria y su incorporación al estado financiero.

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

Información financiera pro forma no
auditada, por los periodos de seis meses
que terminaron el 30 de junio de 2014 y
2013 y por el año que terminó el 31 de
diciembre de 2013

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

Información financiera pro forma por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

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

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

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los ajustes pro forma a la información financiera no ajustada para reflejar la información financiera pro forma de Asea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (Asea), la cual comprende los estados de posición financiera pro forma al 30 de junio 2014 y al 31 de diciembre de 2013, los estados de resultados pro forma por los seis meses terminados al 30 junio de 2014 y 2013, y los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2013, y otra información explicativa (juntos “información financiera pro forma”). Los criterios aplicables sobre la base que Asea ha recopilado la información financiera pro forma se describen en la Nota 2 (“los criterios”).

La información pro forma financiera ha sido preparada por la administración para ejemplificar el impacto de los ajustes pro forma establecidos en la Nota 3 sobre la posición financiera de Asea al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 y sus resultados financieros por los seis meses terminados al 30 de junio de 2014 y 2013, y los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2013. Como parte de este proceso, la información sobre la situación financiera de Asea y los resultados financieros ha sido recopilada por la administración, de las fuentes detalladas en la Nota 2.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera pro forma

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

El propósito de la información financiera pro forma incluida en el folleto por reestructuración es únicamente para ejemplificar el impacto de un evento significativo o transacción sobre la información financiera no ajustada de Alsea como si el evento hubiera ocurrido o la transacción se hubiera realizado antes de la fecha seleccionada para efectos de la ejemplificación. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado real de la transacción descrita en la Nota 2, al 30 de junio 2014 y 2013 y al 31 de diciembre de 2013 y por los periodos terminados en dichas fechas hubiera sido como se ha presentado.

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

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

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, la información financiera pro forma de Alsea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias por los periodos terminados el 30 de junio de 2014 y 2013, y 31 de diciembre de 2013 ha sido compilada, en todos sus aspectos importantes, de acuerdo con las bases de presentación descritas en la Nota 2.

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

C. P. C. Francisco Torres Uruchurtu
4 de agosto de 2014

Estados de posición financiera pro forma no auditados

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

	30 de junio de 2014				31 de diciembre de 2013					
	Alsea cifras base Consolidadas (no auditado) (Nota 2b)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)		Cifras pro forma (no auditadas)	Alsea cifras base Consolidadas (Nota 2a)	MÁS	Cifras pro forma Alsea (no auditadas)	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)		Cifras pro forma (no auditadas)
		Grupo Zena (no auditado) (Notas 2b)	MÁS					MÁS (menos)	Grupo Zena (no auditado) (Nota 2a)	
Activo										
Circulante:										
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,130,015	\$ 16,164	\$ -	\$ 1,146,179	\$ 663,270	\$ -	\$ 663,270	\$ 37,893	\$ -	\$ 701,163
Cientes, neto	400,358	-	-	400,358	360,104	43,310	403,414	-	-	403,414
Impuesto al valor agregado y otros impuestos por recuperar	747,452	-	-	747,452	369,350	23,903	393,253	-	-	393,253
Otras cuentas por cobrar	223,667	105,516	-	329,183	268,714	4,162	272,876	116,774	-	389,650
Inventarios, neto	740,175	87,084	-	827,259	641,880	197,755	839,635	66,587	-	906,222
Pagos anticipados	477,504	9,090	-	486,594	304,323	39,602	343,925	13,033	-	356,958
Total activo circulante	3,719,171	217,854	-	3,937,025	2,607,641	308,732	2,916,373	234,287	-	3,150,660
Activos a largo plazo:										
Depósitos en garantía	162,323	74,250	-	236,573	128,108	-	128,108	79,926	-	208,034
Inversiones en acciones de compañía asociada	797,320	-	-	797,320	788,665	-	788,665	-	-	788,665
Equipo de tienda, mejoras a locales arrendados y propiedades, neto	8,624,711	1,212,912	-	9,837,623	4,610,942	3,027,808	7,638,750	1,194,962	-	8,833,712
Activos intangibles, neto	7,768,912	1,878,480	1,655,046	11,302,438	3,263,896	5,822,994	9,086,890	1,906,716	1,631,540	12,625,146
Impuesto a la utilidad diferido	1,020,137	179,874	-	1,200,011	1,001,907	35,524	1,037,431	155,477	-	1,192,908
Total activo a largo plazo	18,373,403	3,345,516	1,655,046	23,373,965	9,793,518	8,886,326	18,679,844	3,337,081	1,631,540	23,648,465
Total activo	\$ 22,092,574	\$ 3,563,370	\$ 1,655,046	\$ 27,310,990	\$ 12,401,159	\$ 9,195,058	\$ 21,596,217	\$ 3,571,368	\$ 1,631,540	\$ 26,799,125
Pasivo										
Pasivo circulante:										
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo	\$ 1,593,835	\$ 41,634	\$ -	\$ 1,635,469	\$ 388,486	\$ -	\$ 388,486	\$ 79,494	\$ -	\$ 467,980
Proveedores	1,385,352	994,734	-	2,380,086	1,408,565	201,058	1,609,623	1,036,947	-	2,646,570
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	507,866	-	-	507,866	170,862	205,704	376,566	-	-	376,566
Provisiones	894,723	-	-	894,723	730,727	-	730,727	-	-	730,727
Impuestos a la utilidad	237,951	-	-	237,951	360,947	112,823	473,770	-	-	473,770
Impuestos a la utilidad por consolidación fiscal	10,111	-	-	10,111	10,111	-	10,111	-	-	10,111
Total del pasivo circulante	4,629,838	1,036,368	-	5,666,206	3,069,698	519,585	3,589,283	1,116,441	-	4,705,724
Pasivo a largo plazo:										
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulares	3,187,079	1,964,700	1,934,023	7,085,802	2,166,281	1,542,538	3,708,819	1,856,600	1,934,023	7,499,442
Créditos bursátiles	2,490,236	-	-	2,490,236	2,488,850	-	2,488,850	-	-	2,488,850
Impuestos por consolidación fiscal	15,923	-	-	15,923	15,923	-	15,923	-	-	15,923
Impuestos a la utilidad diferido	-	170,460	-	170,460	19,500	105,321	124,821	175,459	-	300,280
Otros pasivos	526,738	3,078	109,787	639,603	137,605	370,152	507,757	1,350	119,035	628,142
Total pasivo a largo plazo	6,219,976	2,138,238	2,043,810	10,402,024	4,828,159	2,018,011	6,846,170	2,033,409	2,053,058	10,932,637
Total pasivo	10,849,814	3,174,606	2,043,810	16,068,230	7,897,857	2,537,596	10,435,453	3,149,850	2,053,058	15,638,361
Capital contable										
Capital social	478,749	284,636	(284,636)	478,749	403,339	75,410	478,749	321,774	(321,774)	478,749
Prima en emisión de acciones	8,619,442	-	-	8,619,442	2,037,390	6,582,052	8,619,442	-	-	8,619,442
Utilidades retenidas	2,260,092	-	-	2,260,092	2,081,735	-	2,081,735	-	-	2,081,735
Otras partidas de utilidad integral	(345,084)	250	(250)	(345,084)	(251,037)	-	(251,037)	(7,940)	7,940	(251,037)
Participación controladora	11,013,199	284,886	(284,886)	11,013,199	4,271,427	6,657,462	10,928,889	313,834	(313,834)	10,928,889
Participación no controladora	229,561	103,878	(103,878)	229,561	231,875	-	231,875	107,684	(107,684)	231,875
Total capital contable	11,242,760	388,764	(388,764)	11,242,760	4,503,302	6,657,462	11,160,764	421,518	(421,518)	11,160,764
Suma del pasivo y el capital contable	\$ 22,092,574	\$ 3,563,370	\$ 1,655,046	\$ 27,310,990	\$ 12,401,159	\$ 9,195,058	\$ 21,596,217	\$ 3,571,368	\$ 1,631,540	\$ 26,799,125

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

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

Estados de resultados pro forma no auditados

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(En miles de pesos)

	30 de junio de 2014				31 de diciembre 2013						30 de junio 2013						
	Cifras de ajustes pro forma (no auditados)				Cifras de ajustes pro forma (no auditados)						Cifras de ajustes pro forma (no auditados)						
	Más	Más	Más (menos)		Más	Más	Más (menos)		Más	Más	Más (menos)		Más	Más	Más (menos)		
Alsa cifras consolidadas base (no auditadas) (Nota 2d)	Cuatro meses de Vips (no auditadas) (Nota 2d)	Grupo Zena (no auditado) (Nota 2d)	Ajustes pro forma (Nota 3)	Cifras pro forma (no auditadas)	Alsa cifras base consolidadas (Nota 2c)	VIPS cifras pro forma (no auditado) (Nota 2c)	Alsa Cifras pro forma (no auditadas)	Grupo Zena (no auditadas) (Nota 2c)	Ajustes pro forma (no auditadas) (Nota 3)	Cifras pro forma (no auditadas)	Alsa cifras base Consolidadas (no auditadas) (Nota 2c)	VIPS cifras pro forma (no auditadas) (Nota 2c)	Alsa cifras pro forma (no auditadas)	Grupo Zena (no auditadas) (Nota 2c)	Ajustes pro forma (Nota 3)	Cifras pro forma (no auditadas)	
Ventas netas	\$ 9,195,362	\$ 1,924,061	\$ 2,314,848	\$ -	\$ 13,434,271	\$ 15,718,543	\$ 6,124,502	\$ 21,843,045	\$ 4,318,251	\$ -	\$ 26,161,296	\$ 7,219,372	\$ 2,951,657	\$ 10,171,029	\$ 2,049,843	\$ -	\$ 12,220,872
Costo de ventas	2,988,687	555,548	668,264	-	4,212,499	5,227,739	1,914,738	7,142,477	1,209,973	-	8,352,450	2,418,141	904,245	3,322,386	572,541	-	3,894,927
Gastos de operación	5,725,914	1,223,665	1,472,948	-	8,422,527	9,398,528	3,691,477	13,090,005	2,802,389	-	15,892,394	4,346,103	1,823,030	6,169,133	1,349,719	-	7,518,852
Otros gastos (ingresos), neto	(3,990)	2,010	107,701	-	105,721	(22,799)	(114,147)	(136,946)	165,842	-	28,896	10,950	-	10,950	36,309	-	47,259
Intereses pagados - Neto	261,179	8,066	76,247	47,647	393,139	202,345	29,313	231,658	175,322	96,083	503,063	69,378	15,681	85,059	69,087	47,647	201,793
Pérdida (utilidad) cambiaria - Neta	(4,834)	21	-	-	(4,813)	8,125	-	8,125	-	-	8,125	32,567	-	32,567	-	-	32,567
	228,406	134,751	(10,312)	(47,647)	305,198	904,605	603,121	1,507,726	(35,275)	(96,083)	1,376,368	342,233	208,701	550,934	22,187	(47,647)	525,474
Participación en los resultados de compañías asociadas	8,655	-	-	-	8,655	43,582	-	43,582	-	-	43,582	4,313	-	4,313	-	-	4,313
Utilidad antes de impuestos	237,061	134,751	(10,312)	(47,647)	313,853	948,187	603,121	1,551,308	(35,275)	(96,083)	1,419,950	346,546	208,701	555,247	22,187	(47,647)	529,787
Impuesto a la utilidad	82,917	22,205	(15,727)	(14,294)	75,101	284,867	94,418	379,285	(27,847)	(28,825)	322,613	126,858	62,758	189,616	6,830	(14,294)	182,152
Utilidad neta	154,144	112,546	5,415	(33,353)	238,752	663,320	508,703	1,172,023	(7,428)	(67,258)	1,097,337	219,688	145,943	365,631	15,357	(33,353)	347,635
Participación no controladora	(20,754)	-	(779)	779	(20,754)	(17,694)	-	(17,694)	(4,189)	4,189	(17,694)	(2,904)	-	(2,904)	(2,227)	2,227	(2,904)
Participación controladora	\$ 174,898	\$ 112,546	\$ 6,194	\$ (34,132)	\$ 259,506	\$ 681,014	\$ 508,703	\$ 1,189,717	\$ (3,239)	\$ (71,447)	\$ 1,115,031	\$ 222,592	\$ 145,943	\$ 368,535	\$ 17,584	\$ (35,580)	\$ 350,539

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

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

Notas a los Estados Financieros Pro forma

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
(En miles de pesos)

1. Actividades del negocio

Alea, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (Alea o la Compañía), se dedica principalmente a operar unidades de comida rápida “QSR”, cafeterías y de comida casual “Casual Dining”. En México opera las marcas Domino’s Pizza, Starbucks, Burger King, Chili’s Grill & Bar, California Pizza Kitchen, P.F. Chang’s, Pei Wei Asian Diner, Italianni’s, The Cheese Cake Factory y a partir de mayo de 2014 VIPS (como se menciona más adelante), teniendo para la operación de sus multiunidades el respaldo de su centro de servicios compartidos que incluye la cadena de suministro a través de Distribuidora e Importadora Alea, S.A. de C.V. (DIA), los servicios inmobiliarios y de desarrollo, así como los servicios administrativos tales como financieros, de recursos humanos y de tecnología. En Chile y Argentina opera la marca Burger King y Starbucks. En Colombia, a partir de 2008, opera las marcas Domino’s Pizza y Burger King. En mayo de 2011, Alea concretó los acuerdos de desarrollo y operación exclusiva de PFCCB International, Inc., para operar la marca de P.F. Chang’s China Bistro en Argentina, Colombia, Chile (país en el que abrió durante 2012 su primera unidad de esta marca), y Brasil (primera apertura en julio 2014).

En el mes de septiembre de 2013, Alea llegó a un acuerdo con Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V. (Grupo Wal-Mart) para adquirir el 100% de VIPS, la división de restaurantes de Grupo Wal-Mart por un monto que asciende a \$8,200,000. La operación de VIPS incluye un total de 360 restaurantes de los cuales 262 son de la marca “Vips”, 90 unidades de “El Portón”, 6 unidades de “Ragazzi” y 2 restaurantes de “La Finca”. La transacción incluyó la adquisición de las empresas Operadora VIPS, S. de R.L. de C.V. (OVI) y Arrendadora de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (ARE), así como el traspaso de personal que presta los servicios a VIPS y que a la fecha de la transacción laboraban en empresas de servicios de Grupo Wal-Mart; el traspaso de dicho personal se hizo efectivo a partir de agosto de 2013 a las empresas Servicios Ejecutivos de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (SER) y Holding de Restaurantes, S. de R.L. de C.V. (HRE), constituidas en abril de 2013. Con fecha 28 de octubre de 2013 los accionistas de Alea aprobaron la adquisición de VIPS y al 30 de abril de 2014 se obtuvo la autorización de la transacción por parte de la Comisión Federal de Competencia.

Derivado de la operación anterior, Alea comenzó a consolidar a VIPS a partir del mes de mayo de 2014, por lo que la información comparativa mostrada en el balance general al 31 de diciembre de 2013 y los estados de resultados por los períodos terminados el 31 de diciembre y 30 de junio de 2013, corresponden a información pro forma obtenida de los estados financieros pro forma de Alea presentada en esas fechas a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). La información de Alea en el balance general al 30 de junio de 2014, ya incluye la información financiera de VIPS, sin embargo el estado de resultados solo contiene los efectos acumulados desde mayo 2014; por lo tanto se presenta información de VIPS por los 4 meses de enero a abril de 2014 en el estado de resultados para efectos de ser comparable la información con 2013, más detalle se muestra en la Nota 2c.

Descripción de la operación de adquisición

En el mes de agosto de 2014, Alea celebró un contrato de compraventa, conforme al cual y sujeto a las condiciones previstas en el mismo, adquirió de Food Service Group, S.A. y Tuera 16 S.A., S.C.R., sociedades de Luxemburgo y España, respectivamente, el 71.76% del capital social de la sociedad denominada Food Service Project, S.L. (“FSP”), entidad constituida conforme a las leyes de España y la cual en conjunto con sus subsidiarias se les denomina “Grupo Zena”, y se dedica a la explotación de establecimientos de restaurantes multimarca en España, de las marcas Foster’s Hollywood, Cañas y Tapas, Il Tempio, La Vaca Argentina, Burger King y Domino’s Pizza, a un precio de 107,445,735 euros (equivalentes a \$1,934,023,000) (en adelante, el “Precio de Adquisición”), mismo que estaría sujeto a ciertos ajustes.

La Adquisición forma parte de la estrategia de crecimiento de Alsea al fortalecer su posición en el segmento de comida rápida, cafeterías y comida casual, a través de la incorporación de marcas en España, como Foster's Hollywood, Cañas y Tapas, Il Tempietto, La Vaca Argentina, Burger King y Domino's Pizza.

El negocio de Grupo Zena incluye un total de 427 restaurantes de los cuales 195 son operados bajo la marca "Foster's Hollywood", 127 bajo la marca "Domino's Pizza", 60 bajo la marca Burger King, 13 bajo la marca La Vaca Argentina, 21 bajo la marca Cañas y Tapas, y 11 bajo la marca Il Tempietto. Asimismo, Grupo Zena ha otorgado 2 subfranquicias de la marca Domino's, 122 subfranquicias de la marca Foster's Hollywood, 13 subfranquicias de la marca Cañas y Tapas, y 6 Il Tempietto..

2. Bases de presentación de los estados financieros pro forma

Con motivo de la adquisición de Grupo Zena arriba referida, la CNBV ha requerido a Alsea preparar información financiera pro forma con las siguientes bases de presentación:

Estados de Situación Financiera pro forma

- a. *Al 31 de diciembre de 2013* – Se integra de los estados de situación financiera consolidados pro forma no auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 presentados en su momento a la CNBV con motivo de la adquisición de VIPS (mencionada en la nota 1), presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) y los estados de situación financiera consolidados no auditados de Grupo Zena a la misma fecha con base en IFRS.

En su momento, los estados de situación financiera pro forma no auditados de Alsea y Vips se prepararon con base: 1) en los estados de situación financiera consolidados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 presentados con base en IFRS, 2) los estados de situación financiera auditados de VIPS (incluyendo las subsidiarias OVI, ARE, SER y HRE), y 3) los ajustes pro forma aplicables en esa transacción.

- b. *Al 30 de junio de 2014* – Los estados de situación financiera consolidados no auditados de Alsea al 30 de junio de 2014 con base en IFRS y los estados de situación financiera no auditados de Grupo Zena a la misma fecha con base en IFRS.

Estados de Resultados pro forma

- c. *Por los períodos terminados el 31 de diciembre y 30 de junio de 2013* – Se integra por los estados de resultados consolidados pro forma no auditados de Alsea por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 presentados en su momento a la CNBV con motivo de la adquisición de VIPS (mencionada en la nota 1), y preparados con base en IFRS y los estados de resultados no auditados de Grupo Zena por los mismos períodos con base en IFRS.

En su momento, los estados de resultados pro forma no auditados de Alsea y Vips se prepararon con base: 1) en los estados de resultados consolidados auditados de Alsea al 31 de diciembre de 2013 y no auditados al 30 de junio de 2013 presentados con base en IFRS, 2) los estados de resultados auditados de VIPS al 31 de diciembre de 2013 y no auditados al 30 de junio de 2013 (incluyendo las subsidiarias OVI, ARE por el periodo de doce meses y las subsidiarias SER y HRE a partir de abril de 2013, fecha de constitución como se menciona en la Nota 1), y 3) los ajustes pro forma aplicables en esa transacción.

La variación que hay contra los estados de resultados pro forma reportados en su momento a la CNBV correspondientes al 31 de diciembre de 2013, se debe a que hasta ese momento se consideraba que la transacción se financiaría con deuda, y se consideró un componente de intereses e impuesto sobre la renta por los mismos intereses por \$168,667 y \$(50,000), respectivamente; finalmente el componente de deuda ya no es aplicable, debido a que hubo un incremento en el capital con el cual se liquidó la deuda. Una conciliación de dicho cambio se presenta a continuación:

	31 de diciembre de 2013
Utilidad neta pro forma previamente reportada	\$ 1,071,650
Intereses sobre deuda	168,667
Impuesto sobre la renta (beneficio)	<u>(50,600)</u>
Utilidad neta pro forma	<u>\$ 1,189,717</u>

- d. *Por el período terminado el 30 de junio de 2014* - Se integra de los estados de resultados consolidados no auditados de Alsea al 30 de junio de 2014 preparados con base en IFRS, más el período de cuatro meses de enero a abril de 2014 de VIPs que no forman parte de la consolidación de Alsea por ser anteriores a la formalización de la adquisición (ver nota 1), preparados con base en IFRS, y los estados de resultados no auditados de Grupo Zena por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

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

	Estados de Situación Financiera Tipo de cambio de cierre	Estados de Resultados Promedio del período
30 de junio de 2014	18.0000	17.3013
31 de diciembre de 2013	18.0013	16.9590
30 de junio de 2013	-	16.4964

La información pro forma se preparó como si la transacción hubiera ocurrido al: (i) el 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, para propósitos de los estados de situación financiera pro forma a esas fechas y (ii) al 1 de enero de 2013 para propósitos de los estados de resultados pro forma.

3. Ajustes pro forma

Los ajustes pro forma al 30 de junio de 2014, 31 de diciembre y 30 de junio de 2013 incluidos en los estados de situación financiera pro forma no auditados, y en los estados de resultados pro forma no auditados por los periodos terminados en dichas fechas, como se describe a continuación, representan la adquisición de los activos netos de Grupo Zena, las deudas a contratar para cerrar la transacción, así como el reconocimiento de intereses y el efecto de impuestos que se generan por dichos intereses. La información no pretende representar los resultados de las operaciones o la situación financiera del Alsea como si Grupo Zena y las transacciones de información relacionadas ocurrieran en las fechas indicadas, ni tampoco la información pretende proyectar los resultados de la operación y situación financiera de Alsea en ningún periodo futuro o en fechas futuras.

Con la finalidad de reflejar en los estados financieros pro forma los efectos de la adquisición, se procedió a aplicar a las cifras ciertos ajustes. Alsea procederá a registrar en su información financiera la adquisición, y a partir de ese momento contará con el periodo de medición que establece IFRS 3 “Combinaciones de negocios” para obtener los valores razonables de los activos netos adquiridos. Los efectos de los ajustes son los siguientes:

Estados de situación financiera -

- a. Corresponde al efecto de la adquisición, principalmente el efecto del crédito mercantil generado por la adquisición de Grupo Zena, mediante el cual la Compañía pagará \$1,934,023 en efectivo. Los estados financieros pro forma reflejan la siguiente asignación del precio de compra preliminar del costo de adquisición sobre los valores razonables de los activos netos adquiridos y que están en etapa de medición. Dado que está en el periodo de medición, lo cual se estima que concluirá con anterioridad al mes de agosto de 2015, los montos preliminares abajo están sujetos a cambiar:

Concepto	Junio 2014	Diciembre 2013
Activos circulantes	\$ 217,854	\$ 234,287
Inmuebles, equipo e intangibles	3,345,516	3,337,081
Pasivos circulantes y largo plazo	<u>(3,174,606)</u>	<u>(3,149,850)</u>
Valor razonable de los activos netos adquiridos	388,764	421,518
Participación no controladora en la valuación	<u>109,787</u>	<u>119,035</u>
	278,977	302,483
Contraprestación pagada en efectivo	<u>1,934,023</u>	<u>1,934,023</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 1,655,046</u>	<u>\$ 1,631,540</u>

- b. Se reconoció al 30 de junio de 2014 y 31 diciembre de 2013, créditos bancarios por \$1,934,023, con vencimiento a largo plazo, con los cuales se financiará la adquisición de Grupo Zena.
- c. Corresponde al pasivo por la opción tipo "put" a favor de los accionistas dueños de la participación no controladora del 28.24% de las acciones de Grupo Zena, por \$109,787 y \$119,035, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, respectivamente.
- d. Corresponde al ajuste por consolidación referente a la eliminación del capital contable de Grupo Zena al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Estados de resultados -

- e. Corresponde al ajuste por los intereses reconocidos de los créditos bancarios por \$1,934,023, descritos en el punto "b" los cuales ascienden a \$47,647, al 30 de junio de 2014 y 2013, y \$96,083 al 31 de diciembre de 2013.
- f. Se reconoció el beneficio en impuesto a la utilidad corriente en el estado de resultados generados por los intereses del crédito a largo plazo por los periodos terminados el 30 de junio de 2014 y 2013 por \$14,294, y al 31 de diciembre de 2013 por \$28,825, considerando una tasa de impuesto sobre la renta del 30%.
- g. Corresponde a la cancelación de la participación no controlada que tenía Grupo Zena, por \$779, \$4,189 y \$2,227, al 30 de junio de 2014, 31 de diciembre y 30 de junio de 2013, respectivamente.

* * * * *