



**ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN EN LAS
BOLSAS DE VALORES ESPAÑOLAS DE 219.554.183 ACCIONES
ORDINARIAS DE 0,10 EUROS DE VALOR NOMINAL DE
AMREST HOLDINGS, SE**

20 de noviembre de 2018

Este documento ha sido redactado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.1.h) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y siguiendo el formato establecido en el Anexo XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Este documento, elaborado por AmRest Holdings, SE (“**AmRest**” o la “**Sociedad**”), se emite a efectos de lo previsto en el artículo 26.1.h) del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “**Real Decreto 1310/2005**”), que excepciona de la obligación de elaboración y publicación de un folleto a aquellos valores ya admitidos a negociación en otro mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- (i) Que los valores hayan estado admitidos a negociación en ese otro mercado durante más de 18 meses. En el presente caso, las acciones de AmRest, fueron admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Varsovia (*Gięlda Papierów Wartościowych w Warszawie*) en abril de 2005.
- (ii) Que la admisión a negociación en ese otro mercado haya estado asociada a un folleto aprobado y puesto a disposición del público, de conformidad con el artículo 25 del Real Decreto 1310/2005. En este sentido, se hace constar que el folleto asociado a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Valores de Varsovia (*Gięlda Papierów Wartościowych w Warszawie*), aprobado con fecha 25 de abril de 2005, fue puesto a disposición del público, de conformidad con la normativa aplicable y bajo condiciones que cumplen con las exigencias previstas en el artículo 25 del Real Decreto 1310/2005.
- (iii) Que se hayan cumplido las obligaciones derivadas de la negociación en ese otro mercado. La Sociedad hace constar que actualmente cumple con las obligaciones derivadas de la negociación de sus acciones en la Bolsa de Valores de Varsovia (*Gięlda Papierów Wartościowych w Warszawie*).
- (iv) Que se ponga a disposición del público en territorio español, a través de cualquiera de los medios previstos para la publicación del folleto informativo, un resumen en castellano cuyo contenido se ajuste a lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 1310/2005.

A estos efectos, y de cara a la admisión de las acciones de AmRest en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao (las “**Bolsas de Valores Españolas**”) y Valencia, se emite el presente documento, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 1310/2005 y en el Reglamento Delegado (UE) n° 486/2012, de la Comisión, de 30 de marzo de 2012, por el que se modifica el Reglamento (CE) n° 809/2004 en lo que se refiere al formato y el contenido del folleto, del folleto de base, de la nota de síntesis y de las condiciones finales, en cuanto a los requisitos de información (el “**Documento de Admisión**”).

Además, se hace constar que el Documento de Admisión se pondrá a disposición del público en España, en formato electrónico, a través de la página web de AmRest (<https://www.amrest.eu/es/inversores/folleto-amrest-holdings-se>) y la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto 1310/2005.

El folleto más reciente de la Sociedad, de fecha 9 de noviembre de 2011, se encuentra disponible en el apartado “*folletos*” de la sección *accionistas e inversores* de su página corporativa (https://www.amrest.eu/sites/default/files/dokumenty/amrest-prospekt-9112011-calosc_0.pdf). Asimismo, la información financiera publicada conforme a sus obligaciones de información periódica se encuentran disponibles en el apartado “*informes periódicos*” de la sección de *accionistas e inversores* de su página web corporativa (<https://www.amrest.eu/es/inversores/informea-periodicos>). Se incorporan por referencia al presente Documento de Admisión la información financiera consolidada para el periodo finalizado a 30 de septiembre de 2018 (https://www.amrest.eu/sites/default/files/pliki/q3_2018_amrest_consolidated_and_standalone_report.pdf), los estados financieros consolidados para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 (https://www.amrest.eu/sites/default/files/pliki/amrest_2017_consolidated_financial_statement_eng.pdf), los estados financieros consolidados para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 (https://www.amrest.eu/sites/default/files/pliki/amrest_2016_consolidated_financial_statement_eng.pdf) y los estados financieros consolidados para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 (https://www.amrest.eu/sites/default/files/pliki/amrest_2015_consolidated_financial_statement.pdf). Siguiendo lo previsto en el Reglamento Delegado (UE) n° 486/2012, los elementos de información están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004. Los números omitidos en este Documento de Admisión se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para modelos de folleto distintos del folleto para la admisión a negociación de acciones. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos que no resulten aplicables por las características de la operación o de la Sociedad emisor se mencionan como “no procede”.

Sección A-Introducción y advertencias		
A.1	<i>Introducción y advertencias</i>	No procede. El Documento de Admisión se elabora al amparo de la excepción a la obligación de publicación de folleto informativo conforme a lo previsto en el artículo 26.1.h) del Real Decreto 1310/2005.
A.2	<i>Consentimiento del emisor para la utilización del folleto.</i>	No procede. El presente Documento de Admisión no tiene la consideración de folleto de conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003.

Sección B-Emisor																																					
B.1	<i>Nombre legal y comercial de emisor.</i>	La denominación social de la entidad emisora es AmRest Holdings, SE. Es también conocida por el nombre comercial “AmRest”. Su NIF es A88063979 y su código LEI es 259400T6ZDQIMDBGDN42.																																			
B.2	<i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.</i>	<p>AmRest se constituyó en Holanda en octubre del año 2000 como una sociedad de responsabilidad limitada holandesa (<i>Naamloze vennootschap</i>) bajo la denominación AmRest Holdings NV. El 19 de septiembre de 2008 la Sociedad completó su transformación en sociedad europea (<i>Societas Europaea</i>) y su cambio de denominación a AmRest Holdings, SE. El 22 de diciembre de 2008, tras la transformación y el cambio de denominación, AmRest trasladó su domicilio social a Varsovia, Polonia. Finalmente, durante el primer trimestre del ejercicio 2018, AmRest llevó a cabo otro proceso de traslado de domicilio transfronterizo que culminó el 12 de marzo de 2018 con la inscripción de su nuevo y actual domicilio social —esto es, calle Enrique Granados 6, Pozuelo de Alarcón, Madrid, España— en el Registro Mercantil de Madrid.</p> <p>Actualmente, y como consecuencia de lo anterior, AmRest es una sociedad europea de nacionalidad española (al estar domiciliada en España). Por tanto, se encuentra sujeta a las normas previstas en (i) el Reglamento (CE) n° 2157/2001 del Consejo, de 8 de octubre de 2001, por el que se aprueba el Estatuto de la Sociedad Anónima Europea; (ii) el apartado relativo a las sociedades anónimas europeas y las normas relativas a las sociedades anónimas que resulten aplicables de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”); y (iii) el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “Ley del Mercado de Valores”).</p> <p>La forma jurídica de sociedad europea, en los términos adoptados por AmRest, no plantea diferencias significativas con respecto al régimen aplicable a las sociedades anónimas al amparo de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>En línea con lo anterior, se hace constar que la Sociedad ha adoptado un sistema monista de administración y, por tanto, está regida y administrada por un Consejo de Administración formado por mínimo de cinco y un máximo de quince miembros (al igual que si se tratase de una sociedad anónima). Actualmente, la composición del Consejo de Administración es la siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Cargo</th> <th>Plazo</th> <th>Categoría</th> <th>Otros cargos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D. José Parés Gutiérrez</td> <td>Presidente</td> <td>5 de octubre de 2021</td> <td>Dominical (*)</td> <td>Presidente de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoría y Control</td> </tr> <tr> <td>D. Luis Miguel Álvarez Pérez</td> <td>Vicepresidente</td> <td>5 de octubre de 2021</td> <td>Dominical(*)</td> <td>Miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones</td> </tr> <tr> <td>D. Carlos Fernández González</td> <td>Vocal</td> <td>5 de octubre de 2021</td> <td>Dominical(*)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>D. Henry J. McGovern</td> <td>Vocal</td> <td>5 de octubre de 2021</td> <td>Ejecutivo</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>D. Steven Kent Winegar Clark</td> <td>Vocal</td> <td>5 de octubre de 2021</td> <td>Dominical (**)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>D. Pablo Castilla Reparaz</td> <td>Vocal</td> <td>5 de octubre de 2021</td> <td>Independiente</td> <td>Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y miembro de la de la Comisión</td> </tr> </tbody> </table>	Nombre	Cargo	Plazo	Categoría	Otros cargos	D. José Parés Gutiérrez	Presidente	5 de octubre de 2021	Dominical (*)	Presidente de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoría y Control	D. Luis Miguel Álvarez Pérez	Vicepresidente	5 de octubre de 2021	Dominical(*)	Miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones	D. Carlos Fernández González	Vocal	5 de octubre de 2021	Dominical(*)	-	D. Henry J. McGovern	Vocal	5 de octubre de 2021	Ejecutivo	-	D. Steven Kent Winegar Clark	Vocal	5 de octubre de 2021	Dominical (**)	-	D. Pablo Castilla Reparaz	Vocal	5 de octubre de 2021	Independiente	Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y miembro de la de la Comisión
Nombre	Cargo	Plazo	Categoría	Otros cargos																																	
D. José Parés Gutiérrez	Presidente	5 de octubre de 2021	Dominical (*)	Presidente de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Auditoría y Control																																	
D. Luis Miguel Álvarez Pérez	Vicepresidente	5 de octubre de 2021	Dominical(*)	Miembro de la Comisión Ejecutiva y miembro de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones																																	
D. Carlos Fernández González	Vocal	5 de octubre de 2021	Dominical(*)	-																																	
D. Henry J. McGovern	Vocal	5 de octubre de 2021	Ejecutivo	-																																	
D. Steven Kent Winegar Clark	Vocal	5 de octubre de 2021	Dominical (**)	-																																	
D. Pablo Castilla Reparaz	Vocal	5 de octubre de 2021	Independiente	Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y miembro de la de la Comisión																																	

				Ejecutiva y de la Comisión de Nombramiento y Remuneraciones
D. Mustafa Ogretici	Vocal	5 de octubre de 2021	Independiente	Presidente de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y miembro de la Comisión de Auditoría y Control

(*) Consejeros dominicales de Grupo Finaccess.

(**) Consejero dominical de Gosha Holdings, S.à.r.l.

Asimismo, AmRest cuenta con un equipo directivo que se ocupa de la gestión diaria al más alto nivel y que se encuentra integrado por las siguientes personas:

Nombre	Cargo
D. Henry J. McGovern	<i>Consejero - Director General</i>
D. Mark Chandler	<i>Chief Financial Officer</i>
D. Olgierd Danielewicz	<i>Chief Operations Officer</i>
D.ª María Elena Pato-Castel Tadeo	<i>Brand President</i>
D.ª Oksana Staniszewska	<i>Chief People Officer</i>
D. Jerzy Tymofiejew	<i>Chief Development Officer</i>
D. Adam Sawicki	<i>Chief Digital Officer</i>
D. Peter Kaineder	<i>Chief Strategy Officer</i>
D. Ramanurup Sen	<i>Food Services President</i>

Además de lo anterior, y en atención a lo dispuesto en el artículo 540.g) de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad pretende cumplir y seguir el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, aprobado el 18 de febrero de 2015 (el “**Código de Buen Gobierno**”). Actualmente, y aunque aún no le resulta aplicable por no estar sus acciones admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, la Sociedad cumple voluntariamente con la mayoría de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno (como por ejemplo, la recomendación 5, relativa al uso limitado de la facultad delegada de emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, y la recomendación 9, relativa a la publicidad de los requisitos y procedimientos para acreditar la titularidad de las acciones en el marco de las Juntas Generales de Accionistas), en particular, aquellas cuyo cumplimiento exige (i) su inclusión en los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General o el Reglamento del Consejo de Administración (como por ejemplo, la recomendación 25, relativa a que el reglamento del consejo de administración establezca el número máximo de consejos de los que puedan ser parte los consejeros) o (ii) su seguimiento en el funcionamiento de dichos órganos (como por ejemplo, la recomendación 12, relativa, entre otras cuestiones, a que el interés social guíe el desempeño de la funciones del Consejo de Administración).

Pendiente de que se realice un estudio exhaustivo del grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno, la Sociedad anticipa que, a fecha del presente Documento de Admisión, y a modo de ejemplo, no cumple con la recomendación 7, relativa a la transmisión en directo de la celebración de la juntas generales, y, en términos generales, no cumple con las recomendaciones que requieren la aprobación y publicación en su página web de determinadas políticas internas (como son, la recomendación 4, relativa a la política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto, y la recomendación 14, relativa a la política de selección de consejeros).

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad tiene previsto continuar mejorando sus prácticas internas tras la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Valores Españolas, para dar cumplimiento a gran parte de las recomendaciones que actualmente no cumpla o cumpla parcialmente. En este sentido, se hace constar que algunas de las políticas recomendadas por el Código de Buen Gobierno se encuentran en proceso de elaboración y aprobación y, por tanto, la Sociedad tiene previsto cumplir con algunas de estas recomendaciones antes de la finalización del ejercicio.

Sin perjuicio de lo anterior, en su condición de Sociedad cotizada en la Bolsa de Valores de Varsovia, la Sociedad informa periódicamente del grado de cumplimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo requeridas por la legislación aplicable mediante la publicación de la Declaración de Cumplimiento de los Principios de Buenas Prácticas Para Sociedades que Cotizan en la Bolsa de Valores de Varsovia.

B.3	<i>Descripción y factores clave relativos al</i>	El negocio principal (<i>core business</i>) de AmRest consiste en la operación y explotación de marcas de restaurantes, propias y en régimen de máster-franquicia. Además el Grupo realiza actividades conexas de logística, gestión de cocinas centrales que abastecen de productos a su red de establecimientos de determinadas marcas propias, y colabora/participa en
-----	--	---

carácter de la operación en curso del emisor y sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicando los mercados principales en los que compete el emisor.

agregadores para la prestación de servicios de entrega a domicilio.

Actividad del Grupo

A 30 de septiembre de 2018, AmRest gestionaba 9 marcas de restaurantes y administraba 1.802 restaurantes en 18 países de Europa y Asia en dos sectores:

- Quick Service Restaurants (*QSR*) o restaurantes de servicio rápido, que incluyen los restaurantes de las siguientes marcas:

- KFC: restaurantes de comida rápida de pollo.
- Burger King: restaurantes de comida rápida de hamburguesas y pollo.
- Starbucks: establecimiento de venta de cafés de diferentes partes del mundo, así como té, refrescos, aperitivos y postres.
- Pizza Hut Delivery and Express.
- Bacoa: restaurante de comida rápida de hamburguesas.

- Casual Dining Restaurants (*CDR*) o restaurantes con servicio de mesa, que incluyen los restaurantes de las siguientes marcas:

- Pizza Hut: pizzería.
- La Tagliatella, Trastevere e il Pastificio ("**La Tagliatella**"): restaurantes de cocina italiana.
- Blue Frog: restaurantes de cocina americana a la parrilla.
- KABB: restaurantes de cocina occidental.

Además, en octubre de 2018 AmRest completó la adquisición de la marca Sushi Shop, formada por una cadena de restaurantes de comida japonesa integrada por 168 establecimientos, de los que cerca de un tercio son restaurantes en franquicia.

Los restaurantes de AmRest proporcionan servicios de catering en el sitio, servicios de recogida en tienda, servicios de entrega en automóvil en puntos especiales de venta ("Drive Thru") y entrega de pedidos realizados por Internet o por teléfono. Los menús de los restaurantes de AmRest incluyen platos de marca elaborados con productos frescos, conforme a las recetas originales y a los estándares de las marcas que opera.

Además de los servicios anteriores, el 31 de marzo de 2018, AmRest firmó el Acuerdo de Inversión con Delivery Hero GmbH y Restaurant Partner Polska ("**RPP**"). Como resultado del acuerdo, AmRest adquirió el 51% de las acciones en RPP convirtiéndose en su accionista mayoritario. RPP opera la plataforma PizzaPortal.pl, un agregador que recoge ofertas de más de 2.500 restaurantes en aproximadamente 400 ciudades en Polonia, lo que permite ordenar comidas en línea con la entrega. Asimismo, AmRest adquirió en julio de 2018 una participación minoritaria en el agregador Glovo, plataforma online de reparto a domicilio con importante presencia en España.

Forma de operación y explotación

En relación con las marcas KFC y Pizza Hut, AmRest es franquiciado de Yum! Brands Inc. AmRest, como máster-franquiciado principal, tiene derecho a operar directamente restaurantes de dichas marcas, así como otorgar licencias a terceros para operar en países de Europa Central y del Este. En mayo de 2018 AmRest suscribió un acuerdo de máster-franquicia para operar Pizza Hut en Rusia, Azerbaiyán y Armenia. A 30 de septiembre de 2018, el Grupo operaba 716 y 406 restaurantes de KFC y Pizza Hut, respectivamente.

Por su parte, a esa misma fecha, el Grupo operaba 55 restaurantes de Burger King bajo franquicia al amparo de un acuerdo celebrado con Burger King Europe GmbH.

Los restaurantes de Starbucks en Polonia, República Checa y Hungría están abiertos por la *joint-venture* AmRest Coffee en la que AmRest tiene una participación mayoritaria, que tienen los derechos y licencias para desarrollar y administrar los restaurantes de Starbucks. Los restaurantes de Starbucks en Rumania y Bulgaria, Alemania y en Eslovaquia son operadas mediante franquicia. De forma agregada, el Grupo operaba o tenía una participación en 317 Starbucks a 30 de septiembre de 2018.

La Tagliatella es una marca propia de AmRest adquirida en abril de 2011. Los 242 restaurantes de La Tagliatella son operados tanto por AmRest directamente como por entidades que operan restaurantes en régimen de franquicia.

Las marcas Blue Frog y KABB se convirtieron en propiedad de AmRest en diciembre de 2012 como resultado de la compra de una participación mayoritaria en Blue Horizon Hospitality Group LTD. A 30 de septiembre de 2018, el Grupo operaba 56 y 4 restaurantes

de las marcas Blue Frog y KABB, respectivamente.

En julio de 2018 AmRest adquirió Bacoa, con 6 restaurantes en España, y a finales de octubre de 2018 cerró la compra de SushiShop, que supuso la integración de 168 restaurantes en el Grupo AmRest.

Información por segmentos geográficos

El Grupo opera en distintos mercados y varios segmentos del negocio de la restauración. El área principal de negocio del Grupo es la gestión de los restaurantes KFC, Pizza Hut, Burger King y Starbucks, basados en acuerdos de máster-franquicia, a través de sus filiales en Polonia, República Checa, Hungría, Eslovaquia, Rusia, Serbia, Croacia, Bulgaria, Rumania, Alemania, Francia, Austria, Eslovenia y España. En España, Francia y Alemania, el Grupo opera Además los restaurantes de marca propia La Tagliatella mediante acuerdos de franquicia a través de entidades no relacionadas con el Grupo y restaurantes propios. Además, el Grupo opera Blue Frog (en China, España y Polonia), KABB (en China) y Bacoa (en España).

Los restaurantes operados por el Grupo en los países en los que tenía presencia a 30 de septiembre de 2018 se muestran a continuación:

Segmento	Descripción
Europa Central y del Este (CEE)	Operaciones de restaurante en: <ul style="list-style-type: none"> Polonia, 478 restaurantes de las siguientes marcas: KFC, Pizza Hut, Starbucks, Burger King, Blue Frog. República Checa, 143 restaurantes de las siguientes marcas: KFC, Pizza Hut, Starbucks, Burger King. Hungría, 89 restaurantes de las siguientes marcas: KFC, Pizza Hut, Starbucks. Bulgaria, 18 restaurantes de las siguientes marcas: KFC, Starbucks, Burger King. Croacia, Austria, Eslovenia y Serbia, 7, 1, 1 y 7 restaurantes de la marca KFC, respectivamente. Rumanía y Eslovaquia, 41 y 5 restaurantes de la marca Starbucks, respectivamente. Armenia y Azerbaiyán, 2 restaurantes de la marca Pizza Hut en cada país.
Europa Occidental	Operaciones de restaurantes junto con la cadena de suministros y la actividad de franquicia en: <ul style="list-style-type: none"> España, 298 restaurantes de las siguientes marcas: KFC, La Tagliatella, Blue Frog, Bacoa. Francia, 189 restaurantes de las siguientes marcas: KFC, Pizza Hut, La Tagliatella. Alemania, 239 restaurantes de las siguientes marcas: Starbucks, KFC, Pizza Hut, La Tagliatella. Portugal, 1 restaurante de la marca La Tagliatella.
China	Operaciones de 55 restaurantes de las marcas Blue Frog y KABB.
Rusia	Operaciones de 226 restaurantes de las marcas KFC y Pizza Hut
Otros (no asignado)	Balances de activos y pasivos no asignados a segmentos (incluidos los pasivos por préstamos y arrendamientos), las operaciones de SCM Sp. zo.o. y sus filiales, Restaurant Partner Polska, AmRest Holdings SE, AmRest Capital Zrt, AmRest Finance Zrt y los costes e ingresos financieros, el impuesto sobre los beneficios, el beneficio neto de las operaciones continuadas, y el beneficio neto

A continuación se presentan algunas de las magnitudes más significativas para cada uno de los segmentos, incluidas en el balance consolidado y en la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad en los periodos indicados:

Información no auditada						
En millones de euros	CEE	Europa Occidental	Rusia	China	No asignado	Total
Magnitudes de la cuenta de resultados consolidada a 30 de septiembre de 2018						
Importe neto de la cifra de negocios total del segmento	522,2	390,3	124,5	54,7	12,3	1.104,0
Magnitudes del balance consolidado cerrado a 30 de septiembre de 2018						
Activos totales del segmento	342,3	521,7	103,4	50,5	59,7	1.077,6
Fondo de comercio	8,3	154,7	36,9	19,5	1,0	220,4
Activos por impuestos diferidos	6,1	8,0	-	0,4	3,5	18,0

Pasivo total del segmento	90,3	87,9	13,6	10,4	531,5	733,7
---------------------------	------	------	------	------	-------	--------------

Información no auditada

<i>En millones de euros</i>	<u>CEE</u>	<u>Europa Occidental</u>	<u>Rusia</u>	<u>China</u>	<u>No asignado</u>	<u>Total</u>
Magnitudes de la cuenta de resultados consolidada a 30 de septiembre de 2017						
Importe neto de la cifra de negocios total del segmento	443,0	278,7	100,6	47,0	9,4	878,7
Magnitudes del balance consolidado cerrado a 31 de diciembre de 2017						
Activos totales del segmento	345,1	485,0	101,9	48,2	54,2	1.034,4
Fondo de comercio	8,0	147,8	40,6	20,0	1,4	217,8
Activos por impuestos diferidos	4,8	5,4	-	0,4	3,7	14,3
Pasivo total del segmento	94,9	85,7	9,2	10,9	511,1	711,8

B.4^a

Descripción de las tendencias más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad

Tendencias de consumo en la industria QSR/CDR

Las principales tendencias de consumo que actualmente conforman la industria global de restaurantes QSR/CDR se pueden sintetizar en las siguientes:

Conveniencia: los consumidores buscan cada vez más un acceso rápido y conveniente a los alimentos. Utilizan regularmente los servicios de entrega a domicilio y comida para llevar del hogar o del trabajo y prefieren comidas rápidas sin esfuerzo en lugar de cocinar.

Digitalización: los consumidores utilizan cada vez más la tecnología para simplificar y ahorrar tiempo en la vida cotidiana. Las aplicaciones móviles que ordenan y pagan de manera más eficiente son cada vez más populares y su penetración cada vez mayor en el mundo de la restauración. En este sentido destaca la figura de los *agregadores* (plataformas *online* para pedidos a domicilio), que han incrementado su notoriedad en el sector *delivery* gestionando un muy elevado porcentaje de los pedidos que antes eran tramitados directamente con los establecimientos.

Experiencia de consumidor: los criterios de decisión relacionados con la experiencia, como un ambiente cosmopolita y comunicativo, una alta calidad de servicio, una apariencia atractiva de los platos y un menú innovador con especialidades de temporada, están jugando un papel importante a la hora de elegir un restaurante. En este sentido la innovación continua, especialmente la innovación de menú, es un factor clave para el negocio de AmRest.

Salud y frescura: a medida que la población cada vez presta más atención a su nutrición, la industria de restauración está experimentando una creciente demanda de ingredientes frescos y productos naturales y orgánicos.

Responsabilidad: los consumidores están cada vez más interesados en la procedencia de sus alimentos y bajo qué condiciones se obtuvieron y produjeron. El origen local de los ingredientes alimentarios, el compromiso con el abastecimiento justo y responsable y la adhesión a los preceptos religiosos (como la comida kosher) en el procesamiento de alimentos están ganando importancia como criterios de decisión.

Entorno macroeconómico

El sector de la restauración está principalmente influido por la coyuntura económica, sufriendo fuertes caídas en épocas de recesión. El gasto en restaurantes es un coste no esencial en la economía familiar y por lo tanto rápidamente sustituido o eliminado en situaciones de dificultades financieras.

En este sentido después de un periodo de importante recesión en varios de los mercados en los que opera AmRest (en los que el mercado tiende a la consolidación por la paulatina reducción del número de agentes), el mercado está experimentando principalmente desde 2015-2016 una recuperación tanto en volumen de clientes como en *"ticket"* promedio de gasto. Las perspectivas en este sentido son positivas en la medida en que se espera que la economía siga creciendo, siendo la tendencia más reciente que la restauración organizada gane cuota de mercado frente a la restauración independiente.

		<p>Expansión, crecimiento orgánico y adquisiciones</p> <p>La expansión y crecimiento de AmRest han sido un factor clave en el éxito del Grupo. La expansión y crecimiento del Grupo obedece a una combinación de crecimiento orgánico y operaciones de adquisición de empresas, que han llevado al grupo a operar 1.802 restaurantes en 18 países a 30 de septiembre de 2018. Los ejercicios 2017 y el actual 2018 han sido muy activos en operaciones de adquisición de empresas. En 2017 cerrando un total de 9 transacciones, principalmente con las marcas KFC y Pizza Hut en Alemania, Francia y Rusia, incorporando más de 250 restaurantes a la red de AmRest. En 2018 destaca la adquisición del grupo de comida asiática Sushi Shop (operación completada en octubre de 2018), con especial presencia en Francia y que incorpora más de 168 establecimientos al Grupo.</p> <p>Seguridad alimentaria</p> <p>La seguridad alimentaria cada vez tiene mayor importancia en el sector, y para AmRest es una prioridad máxima a la que dedica recursos sustanciales, con equipos propios en la cadena de suministro y de control de calidad para garantizar la seguridad y calidad de los alimentos.</p> <p>Fluctuaciones en los precios de los productos básicos</p> <p>AmRest compra grandes cantidades de ciertos productos básicos que se ven afectados por fluctuaciones en los precios que pueden venir causadas por el clima, rendimientos de cosecha, condiciones del mercado y otros factores que no son predecibles o están fuera del control del Grupo.</p>																								
B.5	<p><i>Si el emisor es parte de un grupo, una descripción del grupo y la posición del emisor en el Grupo.</i></p>	<p>AmRest Holdings, SE es la sociedad dominante del Grupo AmRest (el “Grupo”).</p> <p>A 30 de septiembre de 2018, el Grupo estaba formado por 68 sociedades dependientes de AmRest Holdings, SE, la mayoría de las cuales son sociedades participadas al 100%, ya sea de forma directa o indirecta, por AmRest Holdings, SE. Como consecuencia del componente internacional del Grupo, las sociedades están constituidas en, entre otros, los siguientes países: España, Polonia, República Checa, Hungría, Eslovaquia, Rusia, Serbia, Croacia, Bulgaria, Rumania, Alemania, Francia, Austria y Eslovenia.</p> <p>Por otro lado, las sociedades se agrupan de acuerdo con la actividad que prestan en: (i) sociedades que desarrollan la actividad de restaurante, (ii) sociedades que prestan servicios de suministro para los restaurantes operados por el Grupo, (iii) sociedades con actividad de cartera, y (iv) sociedades que prestan servicios financieros y de otro tipo.</p>																								
B.6	<p><i>Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.</i></p>	<p>Según la última información pública disponible, los accionistas con participaciones significativas en AmRest superiores al 3%, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="440 1435 1433 1704"> <thead> <tr> <th>Accionista</th> <th>% Total</th> <th>% Directo</th> <th>% Indirecto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FCapital Dutch, B.V.</td> <td>56,38</td> <td>31,71</td> <td>24,67 ⁽¹⁾</td> </tr> <tr> <td>Gosha Holdings S.à.r.l.</td> <td>10,67</td> <td>10,67 ⁽²⁾</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Artal International Sca</td> <td>4,95</td> <td>4,95</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Bzwbk Sa</td> <td>3,31</td> <td>3,31</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne</td> <td>5,21</td> <td>5,21</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ A través de su filial íntegramente participada FCapital Lux S.à.r.l. (24,67%). Ambas entidades se integran en el Grupo Finaccess del cual D. Carlos Fernández González, consejero de AmRest, posee la mayoría del capital.</p> <p>⁽²⁾ Entidad vinculada a los consejeros de AmRest D. Henry J. McGovern y D. Steven Kent Winegar. Esta participación en el capital social no es atribuible directamente a ninguno de estos consejeros.</p> <p>Los únicos consejeros titulares de acciones de AmRest, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, son D. Carlos Fernández González, titular de forma indirecta de 56,38% del capital social (tal y como se refleja en la tabla anterior) y D. Henry Joseph McGovern, titular de forma directa de un 0,08% del capital social. Por su parte, las acciones de la Sociedad titularidad de sus directivos, o sus personas vinculadas, representan aproximadamente el 0,062% del capital social (D. Mark Chandler es titular de 13.790 acciones, D. Jerzy Tymofiejew es titular de 4.500 acciones y D. Olgiard Danielewicz es titular de 44.290 acciones, siendo su esposa titular de 25.740 acciones adicionales). Asimismo, se hace constar que la Sociedad es titular de acciones propias representativas de aproximadamente el 0,02% del capital social. AmRest cuenta con un <i>free float</i> ligeramente</p>	Accionista	% Total	% Directo	% Indirecto	FCapital Dutch, B.V.	56,38	31,71	24,67 ⁽¹⁾	Gosha Holdings S.à.r.l.	10,67	10,67 ⁽²⁾	-	Artal International Sca	4,95	4,95	-	Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Bzwbk Sa	3,31	3,31	-	Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne	5,21	5,21	-
Accionista	% Total	% Directo	% Indirecto																							
FCapital Dutch, B.V.	56,38	31,71	24,67 ⁽¹⁾																							
Gosha Holdings S.à.r.l.	10,67	10,67 ⁽²⁾	-																							
Artal International Sca	4,95	4,95	-																							
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Bzwbk Sa	3,31	3,31	-																							
Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne	5,21	5,21	-																							

inferior al 20%, una vez descontadas las participaciones de accionistas con un porcentaje de al menos el 3%, las acciones titularidad de los consejeros y directivos de la Sociedad y la autocartera).

De conformidad con la información comunicada por FCapital Dutch, B.V. (sociedad que se integra en el Grupo Finaccess), publicada por AmRest mediante hecho relevante de 18 de octubre de 2018, Grupo Finaccess ha realizado operaciones con otras empresas del sector que son absolutamente independientes de AmRest y con las que AmRest no tiene ninguna relación.

B.7

Información financiera fundamental

Información financiera anual

Información financiera anual en zlotys polacos

Balance consolidado

A continuación se presentan las principales magnitudes del balance consolidado del Grupo al cierre de los tres últimos ejercicios:

Información auditada	2017	2016	2015
<i>En millones de zlotys polacos</i>			
Inmovilizado material	1.690,2	1.343,7	1.060,0
Fondo de Comercio	909,3	777,5	585,4
Inmovilizado intangible	612,7	617,3	574,1
Inversiones inmobiliarias	22,2	22,2	22,2
Inversiones en entidades asociadas	-	0,9	0,8
Otros activo no corriente	95,9	62,5	51,8
Activos por impuestos diferidos	59,3	44,8	33,4
Activo No Corriente	3.389,5	2.869,0	2.327,6
Existencias	93,6	82,1	63,6
Deudores y otras cuentas a cobrar	162,0	99,4	91,9
Créditos fiscales del impuesto sobre sociedades	4,2	12,8	5,5
Otros activos corrientes	121,6	102,9	43,4
Efectivo y equivalentes de efectivo	548,2	291,6	317,9
Activo Corriente	929,6	588,8	522,2
TOTAL ACTIVO	4.319,1	3.457,8	2.849,8
Capital social	0,7	0,7	0,7
Reservas	606,4	648,9	678,3
Ganancias retenidas	837,3	655,0	464,5
Reversas de conversión	(133,9)	4,4	(110,4)
Participaciones no dominantes	35,2	67,6	71,0
Patrimonio Neto	1.345,6	1.376,6	1.104,1
Préstamos y empréstitos generadores de intereses	1.812,0	1.039,0	1.035,9
Pasivo de arrendamiento financiero	7,0	7,9	7,9
Pasivo por prestaciones laborales	12,5	19,9	26,7
Provisiones	39,5	42,3	4,2
Pasivo por impuestos diferidos	114,2	117,8	90,5
Resto Pasivo no corriente	24,5	8,4	14,9
Pasivo No Corriente	2.009,8	1.235,4	1.180,2
Préstamos y empréstitos generadores de intereses	157,9	223,3	89,4
Pasivo de arrendamiento financiero	1,8	1,6	1,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	779,8	613,1	461,8
Deudas del impuesto sobre sociedades	24,2	7,8	13,0
Pasivo Corriente	963,7	845,8	565,5

TOTAL PASIVO	2.973,4	2.081,1	1.745,7
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.319,1	3.457,8	2.849,8

Cuenta de resultados consolidada

A continuación se presenta una tabla con las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada del Grupo al cierre de los tres últimos ejercicios:

Información auditada	2017	2016	2015
<i>En millones de zlotys polacos</i>			
Venta de restaurantes	4.944,0	3.947,3	3.123,8
Franquicias y otras ventas	321,6	260,1	215,0
Ingresos totales	5.265,5	4.207,4	3.338,7
Gastos operativos de restaurantes	(4.398,3)	(3.481,8)	(2.759,4)
Gastos de franquicias y otros	(213,8)	(168,6)	(141,3)
Gastos generales y administrativos	(387,2)	(294,8)	(251,6)
Correcciones valorativas por deterioros	(32,9)	(16,3)	(16,8)
Total costes y pérdidas de explotación	(5.032,2)	(3.961,5)	(3.169,2)
Otros ingresos de explotación	33,5	22,3	26,2
Resultado de explotación	266,9	268,2	195,7
Gastos financieros	(59,6)	(48,1)	(43,7)
Ingresos financieros	3,4	3,3	9,6
Ingresos de participaciones en otras entidades	-	0,1	0,6
Beneficio antes de impuestos	210,6	223,5	162,3
Impuesto sobre sociedades	(29,3)	(32,7)	(4,9)
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	181,3	190,7	157,3

Medidas alternativas de rendimiento

A continuación se presenta una tabla con las principales ratios financieros del Grupo al cierre de los tres últimos ejercicios:

	2017	2016	2015
EBITDA (en millones de zlotys polacos) ^(*)	630,2	555,6	436,5
Margen de EBITDA (%) ^(**)	12,0%	13,2%	13,1%

^(*) EBITDA, medida calculada como beneficio neto menos ingresos financieros e ingresos de participaciones en otras entidades y sumando gastos financieros, impuesto sobre sociedades, depreciaciones y amortizaciones y ajustado con correcciones valorativas por deterioros. AmRest emplea EBITDA como un indicador de su resultado operativo pues es una magnitud de uso habitual en la comunidad financiera que le permite la comparación de su desempeño con otras compañías del sector.

^(**) Margen de EBITDA, calculado como el ratio entre EBITDA (calculado de acuerdo con el punto anterior) y el beneficio neto. AmRest emplea Margen de EBITDA como un indicador de su rentabilidad operativa pues es una magnitud de uso habitual en la comunidad financiera que le permite la comparación de su desempeño con otras compañías del sector.

Información financiera anual en euros

A efectos meramente ilustrativos, se incluye la información financiera de las tablas anteriores en euros. El tipo de cambio ha sido determinado con base en la información publicada por el Banco Central Europeo en su página web, al cierre de cada ejercicio, a efectos de partidas de balance, y al tipo medio de cada ejercicio, para las partidas de pérdidas y ganancias.

Balance consolidado

Información no auditada	2017	2016	2015
<i>En millones de euros</i>			
<i>Tipo de cambio a 31 de diciembre del ejercicio (PLN/€)</i>	<i>4,1770 ^(*)</i>	<i>4,4103</i>	<i>4,2400</i>
Inmovilizado material	403,9	304,7	250,0
Fondo de Comercio	217,8	176,3	138,1
Inmovilizado intangible	147,9	140,0	135,4
Inversiones inmobiliarias	5,3	5,0	5,2

Inversiones en entidades asociadas	-	0,2	0,2
Otros activo no corriente	22,9	14,2	12,2
Activos por impuestos diferidos	14,3	10,2	7,9
Activo No Corriente	812,1	650,5	549,0
Existencias	22,4	18,6	15,0
Deudores y otras cuentas a cobrar	38,6	22,5	21,7
Créditos fiscales del impuesto sobre sociedades	1,0	2,9	1,3
Otros activos corrientes	29,1	23,3	10,2
Efectivo y equivalentes de efectivo	131,2	66,1	75,0
Activo Corriente	222,3	133,5	123,2
TOTAL ACTIVO	1.034,4	784,0	672,1
Capital social	0,2	0,2	0,2
Reservas	152,3	147,1	160,0
Ganancias retenidas	190,8	148,5	109,5
Reversas de conversión	(29,6)	1,0	(26,0)
Participaciones no dominantes	8,9	15,3	16,8
Patrimonio Neto	322,6	312,1	260,4
Préstamos y empréstitos generadores de intereses	433,8	235,6	244,3
Pasivo de arrendamiento financiero	1,7	1,8	1,9
Pasivo por prestaciones laborales	3,0	4,5	6,3
Provisiones	9,4	9,6	1,0
Pasivo por impuestos diferidos	27,3	26,7	21,3
Resto Pasivo no corriente	5,9	1,9	3,5
Pasivo No Corriente	481,1	280,1	278,3
Préstamos y empréstitos generadores de intereses	37,8	50,6	21,1
Pasivo de arrendamiento financiero	0,4	0,4	0,3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	186,7	139,0	108,9
Deudas del impuesto sobre sociedades	5,8	1,8	3,1
Pasivo Corriente	230,7	191,8	133,4
TOTAL PASIVO	711,8	471,9	411,7
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.034,4	784,0	672,1

(*) Información obtenida de la información financiera correspondiente al período de nueve meses cerrado a 30 de septiembre de 2018 (ver apartado relativo a información intermedia).

Cuenta de resultados consolidada

Información no auditada	2017	2016	2015
<i>En millones de euros</i>			
<i>Tipo de cambio medio del ejercicio aplicado (PLN/€)</i>	<i>4,2570</i>	<i>4,3628</i>	<i>4,1842</i>
Venta de restaurantes	1.161,4	904,8	746,6
Franquicias y otras ventas	75,5	59,6	51,4
Ingresos totales	1.236,9	964,4	797,9
Gastos operativos de restaurantes	(1.033,2)	(798,1)	(659,5)
Gastos de franquicias y otros	(50,2)	(38,7)	(33,8)
Gastos generales y administrativos	(91,0)	(67,6)	(60,1)
Correcciones valorativas por deterioros	(7,7)	(3,7)	(4,0)
Total costes y pérdidas de explotación	(1.182,1)	(908,0)	(757,4)

Otros ingresos de explotación	7,9	5,1	6,3
Resultado de explotación	62,7	61,5	46,8
Gastos financieros	(14,0)	(11,0)	(10,4)
Ingresos financieros	0,8	0,8	2,3
Ingresos de participaciones en otras entidades	-	0,0	0,1
Beneficio antes de impuestos	49,5	51,2	38,8
Impuesto sobre sociedades	(6,9)	(7,5)	(1,2)
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	42,6	43,7	37,6

Explicación de las principales variaciones

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 AmRest logró incrementar sus ingresos consolidados en un 26%, aproximadamente, hasta alcanzar un importe de 4.207,4 millones de zlotys (964 millones de euros aproximadamente). Este resultado se debió, en parte, a una continuada tendencia positiva que afectó a la mayoría de las marcas y a los mercados en los que opera AmRest, a un incremento en el ritmo de expansión orgánica y a los ingresos derivados de diversas adquisiciones en Rumanía, Bulgaria y Alemania. En este sentido, cabe destacar que el incremento de ingresos más elevado se produjo en Europa Occidental.

Asimismo, durante el ejercicio 2016 el Grupo logró incrementar su resultado de explotación en un 37% con respecto al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015. Este resultado de explotación tan positivo fue consecuencia de una mayor eficiencia de costes y del incremento en las economías de escala del Grupo, circunstancias que permitieron que AmRest contrarrestara el incremento en los costes salariales que tuvieron lugar durante el referido ejercicio. En cuanto al beneficio neto, el Grupo alcanzó una cifra consolidada de 190,7 millones de zlotys polacos (43,7 millones de euros aproximadamente), lo que se traduce en un incremento del 21,3% con respecto al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

Además, como consecuencia de ciertas adquisiciones que tuvieron lugar durante el ejercicio 2016, el fondo de comercio registrado en el balance consolidado del Grupo incrementó en más de 30% hasta alcanzar los 777,5 millones de zlotys polacos (176 millones de euros, aproximadamente). Este incremento se debió en gran parte a la adquisición de AmRest Coffee Deutschland Sp. z.o.o. & Co. Kg. Asimismo, la partida del inmovilizado material se incrementó en un 26% aproximadamente con respecto al ejercicio 2015 debido, en parte, a las adquisiciones y a las adiciones que se realizaron durante el ejercicio 2016.

En lo que respecta al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, AmRest logró incrementar sus ingresos totales en un 25,15% gracias a una continuada tendencia positiva en los principales mercados en los que opera, a un elevado número de aperturas de nuevos restaurantes y a la consolidación de los ingresos derivados de operaciones de fusiones y adquisiciones (M&A). Este incremento y la disciplina de costes mantenida en el área negocio principal (*core business*) permitió que el Grupo mitigase el impacto negativo de la presión de los costes laborales (que se incrementaron en un 32,07% y que se incluyen dentro del incremento del 26,32% de los gastos operativos de restaurantes) y los gastos relacionados con su actividad en M&A (integrados en los gastos generales y administrativos y en los gastos de franquicias y otros).

Como consecuencia de lo anterior, el resultado de explotación de la Sociedad para el ejercicio 2017 se mantuvo entorno a los 267 millones de zlotys polacos (62,7 millones de euros aproximadamente), habiéndose reducido únicamente en un 0,48% con respecto al ejercicio anterior.

Por último, durante el ejercicio 2017 el importe de los préstamos y empréstitos generadores de intereses se vio incrementado en un 74,39% con respecto al ejercicio anterior como consecuencia de la refinanciación que tuvo lugar el 5 de octubre de 2017 (ver el apartado "Empréstitos" incluido en este elemento).

Información financiera intermedia

Balance consolidado

A continuación se presentan las principales magnitudes del balance consolidado del Grupo cerrado a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

Información no auditada	30 de septiembre de 2018	31 de diciembre de 2017
<i>En millones de euros</i>		
Inmovilizado material	438,4	403,9
Fondo de Comercio	220,4	217,8
Inmovilizado intangible	144,0	147,9
Inversiones inmobiliarias	5,2	5,3
Inversiones en entidades asociadas	25,0	-
Otros activo no corriente	25,4	22,9
Activos por impuestos diferidos	18,0	14,3
Activo No Corriente	876,4	812,1
Existencias	21,1	22,4
Deudores y otras cuentas a cobrar	32,3	38,6
Créditos fiscales del impuesto sobre sociedades	2,1	1,0
Otros activos corrientes	32,9	29,1
Efectivo y equivalentes de efectivo	112,8	131,2
Activo Corriente	201,2	222,3
TOTAL ACTIVO	1.077,6	1.034,4
Capital social	21,2	0,2
Reservas	128,3	152,3
Ganancias retenidas	222,1	190,8
Reversas de conversión	(37,4)	(29,6)
Participaciones no dominantes	9,7	8,9
Patrimonio Neto	343,9	322,6
Préstamos y empréstitos generadores de intereses	487,3	433,8
Pasivo de arrendamiento financiero	1,4	1,7
Pasivo por prestaciones laborales	1,4	3,0
Provisiones	9,0	9,4
Pasivo por impuestos diferidos	25,9	27,3
Resto Pasivo no corriente	7,9	5,9
Pasivo No Corriente	532,9	481,1
Préstamos y empréstitos generadores de intereses	2,6	37,8
Pasivo de arrendamiento financiero	0,4	0,4
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	187,7	186,7
Deudas del impuesto sobre sociedades	10,1	5,8
Pasivo Corriente	200,8	230,7
TOTAL PASIVO	733,7	711,8
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.077,6	1.034,4

Cuenta de resultados consolidada

A continuación se presenta una tabla con las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada del Grupo al cierre del periodo finalizado el 30 de septiembre de 2018 y 2017:

Información no auditada	30 de septiembre de 2018	30 de septiembre de 2017
<i>En millones de euros</i>		
Venta de restaurantes	1.042,3	825,5
Franquicias y otras ventas	61,7	53,2
Ingresos totales	1.104,0	878,7
Gastos operativos de restaurantes	(927,1)	(732,9)
Gastos de franquicias y otros	(44,6)	(33,2)
Gastos generales y administrativos	(80,8)	(64,9)
Correcciones valorativas por deterioros	(5,9)	(1,7)
Total costes y pérdidas de explotación	(1.058,4)	(832,7)
Otros ingresos de explotación	6,4	5,9
Resultado de explotación	52,0	51,9
Gastos financieros	(11,4)	(9,7)
Ingresos financieros	0,7	0,5
Ingresos de participaciones en otras entidades	-	-
Beneficio antes de impuestos	41,3	42,7
Impuesto sobre sociedades	(11,1)	(9,5)
BENEFICIO NETO DEL EJERCICIO	30,2	33,2

Medidas alternativas de rendimiento

A continuación se presenta una tabla con las principales ratios financieras del Grupo al cierre del periodo finalizado el 30 de septiembre de 2018 y 2017:

	30 septiembre 2018	30 septiembre 2017
EBITDA (en millones de euros) ^(*)	123,7	109,4
Margen de EBITDA (%) ^(**)	11,2%	12,5%

^(*) EBITDA, medida calculada como beneficio neto menos ingresos financieros e ingresos de participaciones en otras entidades y sumando gastos financieros, impuesto sobre sociedades, depreciaciones y amortizaciones y ajustado con correcciones valorativas por deterioros. AmRest emplea EBITDA como un indicador de su resultado operativo pues es una magnitud de uso habitual en la comunidad financiera que le permite la comparación de su desempeño con otras compañías del sector.

^(**) Margen de EBITDA, calculado como el ratio entre EBITDA (calculado de acuerdo con el punto anterior) y el beneficio neto. AmRest emplea Margen de EBITDA como un indicador de su rentabilidad operativa pues es una magnitud de uso habitual en la comunidad financiera que le permite la comparación de su desempeño con otras compañías del sector.

Explicación de las principales variaciones

Durante el período cerrado a 30 de septiembre de 2018, los ingresos acumulados del Grupo alcanzaron un importe de 1.104 millones de euros, es decir, un incremento del 25,64% con respecto a los ingresos acumulados durante el período cerrado a 30 de septiembre del ejercicio anterior (esto es, 878,7 millones de euros). El crecimiento de la línea superior durante este periodo fue impulsado, en parte, por la consolidación de diversas operaciones de M&A llevadas a cabo a finales de 2017 y a comienzos de 2018, el incremento en el número de restaurantes que conforman la cartera de AmRest y por las tendencias positivas que se mantuvieron durante los primeros nueve meses del ejercicio 2018.

El rendimiento del negocio de la Sociedad durante este período de nueve meses se vio influenciado por un incremento en los costes operativos de restaurantes (impulsado, en parte, por un aumento en los costes laborales en el segmento de Europa Central y del Este), así como por un buen desempeño del actividad principal del negocio del Grupo. Como consecuencia de lo anterior, el resultado de explotación acumulado al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 (52 millones de euros) se incrementó en un 0,19% con respecto al de 30 de septiembre de 2017 (51,9 millones de euros).

Por último, a 30 de septiembre de 2018 el pasivo total de la Sociedad alcanzó un importe total de 737,7 millones de euros, es decir, un 3,08% más que a 31 de diciembre de 2018.

Empréstitos

A 31 de diciembre de 2017 los empréstitos de AmRest a largo plazo ascendían a 1.812 millones de zlotys polacos, de los cuales 1.251 millones de zlotys polacos se correspondían con préstamos bancarios y 561 millones de zlotys polacos con bonos y Schuldscheindarlehen (“SSD”, instrumento de deuda contemplado en el derecho alemán) (esto es, aproximadamente 433,8 millones de euros, 299,5 millones de euros y 134,3

millones de euros, respectivamente). Por su parte, los empréstitos a corto plazo ascendían a 158 millones de zlotys polacos, de los cuales 7 millones de euros se correspondían con préstamos bancarios y 151 millones de zlotys polacos con bonos (esto es, aproximadamente 37,8 millones de euros, 1,6 millones de euros y 36,2 millones de euros, respectivamente).

El 5 de octubre de 2017 se formalizó un Contrato de Crédito entre AmRest y ciertas filiales como prestatarios (responsables de forma solidaria) y cuatro entidades financieras, como prestamistas, en virtud del cual se concedió a los prestatarios un crédito por importe aproximado de 430 millones de euros (tramos A-D concedidos en el momento de la firma del Contrato de Crédito), que podría incrementarse en un importe de 148 millones de euros, aproximadamente, (tramos E-F), previo cumplimiento de determinadas condiciones. La fecha definitiva para la amortización de esta financiación bancaria se ha establecido para el 30 de septiembre 2022 y no tiene vencimientos en los doce meses siguientes a 31 de diciembre de 2017.

La línea (disponible desde el día de firma del Contrato de Crédito) se compone de cuatro tramos: tramo A por un importe máximo de 250 millones de euros, tramo B por un importe máximo de 300 millones de PLN, tramo C por un importe máximo de 300 millones de CSK, y tramo D como una línea de crédito rotativa por importe de 450 millones de PLN. Por su parte, el Contrato de Crédito preveía que se podrían conceder dos tramos adicionales: tramo E por 280 millones de PLN para la amortización de bonos polacos, concedido el 14 de junio de 2018, y tramo F por un importe máximo de 350 millones de PLN, de los cuales 190 millones de euros se concedieron el 1 de octubre de 2018, que podrían destinarse a fines corporativos generales.

La mayor parte de la línea de crédito se facilita a un tipo de interés variable y una parte del tramo A se proporciona a tipo fijo. El Contrato de Crédito incluye disposiciones restrictivas en relación al apalancamiento y al equilibrio financiero del Grupo. AmRest está obligada a mantener determinadas ratios conforme a niveles acordados, concretamente, la deuda neta/EBITDA debe permanecer por debajo de 3,5 y EBITDA/cargo por interés debe mantenerse por encima de 3,5. Asimismo, el Contrato de Crédito incluye cláusulas habituales en este tipo de contratos que, en determinados supuestos de incumplimiento de ciertas condiciones financieras por parte del Grupo, podrían determinar la limitación del importe distribuible en dividendos o el vencimiento o amortización anticipada del crédito.

El 18 de junio de 2013 se emitieron bonos por importe de 140 millones de PLN y el 10 de septiembre de 2014 se produjo otra emisión, igualmente por valor de 140 millones de PLN. Se emitieron bonos a un tipo de interés variable 6M WIBOR incrementado por un margen y con vencimiento el 30 de junio de 2018 y el 10 de septiembre de 2019, respectivamente. El interés se paga con carácter semestral (30 de junio y 30 de diciembre) y el Grupo está obligado a mantener determinadas ratios financieros (deuda neta/EBITDA, patrimonio neto/activo total, EBITDA/cargo por intereses) conforme a niveles acordados en los respectivos términos y condiciones de cada emisión. No hay garantías adicionales sobre las emisiones de bonos. Estos bonos se presentan como préstamos y empréstitos con intereses a corto plazo.

El 7 de abril de 2017 AmRest emitió SSD por importe de 26 millones de euros. Los SSD se emitieron a un tipo de interés fijo con 17 millones de euros con vencimiento el 7 de abril de 2022 y 9 millones con vencimiento el 5 de abril de 2024. El 3 de julio de 2017 AmRest concluyó otra emisión de SSD por un valor total de 75 millones de euros, cuyo interés se fija conforme a los siguientes tramos: 45,5 millones de euros con amortización con vencimiento el 1 de julio de 2022, 20 millones de euros con amortización con vencimiento el 3 de julio de 2024 y 9,5 millones de euros con un tipo de interés variable y fecha de amortización del 3 de julio de 2024.

Los vencimientos de los préstamos a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2017 se incluyen en la siguiente tabla:

31 de diciembre de 2017	(en millones de zlotys polacos)	(en millones de euros)
Hasta un año	157,9	37,8
Entre 1 y 2 años	139,9	33,5
Entre 2 y 5 años	1.511,4	361,8
Más de 5 años	160,7	38,5

A 30 de septiembre de 2018 el endeudamiento del Grupo no ha sufrido cambios

		<p>significativos respecto a su situación a 31 de diciembre de 2017, salvo por la disposición de 190 millones de euros correspondientes al tramo F del Contrato de Financiación descrito anteriormente y a la amortización de los bonos emitidos el 13 de junio de 2013 y el 10 de septiembre de 2014, por un importe de 240 millones de zlotys polacos (65 millones de euros, aproximadamente, con base en el tipo de cambio aplicable a 2 de julio de 2018 —4,3893 PLN/€— y a 28 de septiembre de 2018 —4,2774 PLN/€—). En cualquier caso, el efecto conjunto de la disposición y de las amortizaciones no supone un impacto significativo en el endeudamiento del Grupo.</p> <p>Además, a fecha del presente Documento de Admisión, el Grupo cumple con las obligaciones derivadas de los contratos de financiación suscritos y no se encuentra en un supuesto de incumplimiento de ninguna de sus obligaciones de pago ni de sus compromisos financieros, de conformidad con los términos de los referidos contratos.</p>
B.8	<i>Información financiera seleccionada pro-forma identificada como tal.</i>	No procede. No se ha producido un cambio bruto significativo en la situación de AmRest a causa de ninguna de las operaciones de adquisición ejecutadas que requieran la elaboración de información financiera pro-forma de conformidad con la normativa aplicable.
B.9	<i>Previsión o estimación de los beneficios.</i>	No procede. AmRest no ha comunicado al mercado previsiones o estimaciones de beneficios.
B.10	<i>Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.</i>	No procede. No se han incluido salvedades en los informes de auditoría sobre la información financiera histórica.
B.11	<i>Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.</i>	No procede. AmRest considera que su capital de explotación es suficiente para cubrir las necesidades del Grupo durante los próximos 12 meses.

Sección C-Valores		
C.1	<i>Descripción del tipo y de la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, incluyendo, en su caso, el número de identificación</i>	<p>No se ofrecen valores de AmRest.</p> <p>Los valores para los que se solicita la admisión a negociación en las Bolsas de Valores Españolas son 219.554.183 acciones ordinarias de AmRest, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie, y otorgan a sus titulares los mismos derechos y beneficios.</p> <p>El Código ISIN de las acciones de AmRest es: ES0105375002.</p> <p>Todas las acciones de AmRest tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo.</p>

	<i>del valor.</i>	
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Las acciones de AmRest están denominadas en euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas totalmente, así como las emitidas pero aún no desembolsadas en su totalidad. Valor nominal por acción.</i>	<p>El capital social de AmRest es de 21.955.418,30 euros, distribuido en 219.554.183 acciones de 0,10 euros cada una, todas ellas de la misma clase y serie.</p> <p>Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.</p> <p>La totalidad de las acciones emitidas están desembolsadas íntegramente.</p>
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a las acciones.</i>	<p><u>Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación</u></p> <p>Las acciones de AmRest confieren el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación y no otorgan el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.</p> <p><u>Derechos de asistencia y voto</u></p> <p>Las acciones de AmRest confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en las juntas generales de accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a las previsiones que figuran en los estatutos de AmRest. En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a la junta general de accionistas, podrán asistir a la misma los accionistas titulares de cualquier número de acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro contable con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta y que se hallen al corriente en el pago de los desembolsos pendientes. Los accionistas de AmRest podrán hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque no sea accionista. Cada acción tendrá derecho a un voto.</p> <p><u>Derechos de suscripción preferente</u></p> <p>Todas las acciones de AmRest confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) y con cargo a aportaciones dinerarias, y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 (para el caso de aumentos de capital) y 417 y 511 (para el caso de emisiones de obligaciones convertibles) de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, todas las acciones de AmRest confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital liberado.</p> <p><u>Derecho de información</u></p> <p>Las acciones confieren a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d), 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de dicha Ley y de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales,</p>

		emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Las acciones de AmRest son libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados regulados en los que los valores son o serán cotizados.</i>	Las acciones de AmRest están admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Varsovia (<i>Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie</i>) y se ha solicitado su admisión a cotización en las Bolsas de Valores Españolas, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>AmRest no ha distribuido dividendos en el pasado. Los accionistas de la Sociedad tienen derecho a participar en la distribución de beneficios y a percibir el pago de los dividendos que, en su caso, sean aprobados por la Sociedad. En términos generales, la Junta General de accionistas es el órgano competente para aprobar la distribución de dividendos.</p> <p>El Consejo de Administración no tiene establecida una política de dividendos que prevea su reparto en el corto-medio plazo. Además, los contratos de financiación suscritos por el Grupo no impiden la distribución de dividendos, si bien podrían llegar a limitar el importe máximo a distribuir (aunque sin restringir totalmente su distribución) en caso de que se incumplan determinadas obligaciones y ratios y en función del nivel de apalancamiento de la Sociedad (a los que se hace referencia en el elemento B.7).</p>

Sección D-Riesgos		
D.1	<i>Riesgos específicos para el emisor o su sector de actividad</i>	<p>Riesgos relacionados con la actividad del Grupo</p> <p><i>Dependencia del franquiciador</i></p> <p>La actividad principal de AmRest, a 30 de septiembre de 2018, era la gestión de los restaurantes de las marcas KFC, Pizza Hut, Burger King y Starbucks (a través de sus filiales en Polonia, República Checa, Hungría, Eslovaquia, Rusia, Serbia, Croacia, Bulgaria, Rumania, Alemania, Francia, Austria, Eslovenia y España) basados en acuerdos de máster-franquicia, y por lo tanto una serie de factores y decisiones relacionadas con las actividades comerciales llevadas a cabo por AmRest dependen de las limitaciones o especificaciones impuestas por el franquiciadores o con su consentimiento.</p> <p>La renovación de los contratos de franquicia se distribuye de manera escalonada en el tiempo de manera que en ningún ejercicio se prevé la negociación de la extensión de un número relevante de contratos. Los acuerdos de franquicia tienen, generalmente, una duración de 10 años, si bien AmRest tiene la opción de extender este período durante 10 años adicionales si se cumplen las condiciones especificadas en los acuerdos de franquicia. A pesar de cumplir con estas condiciones, no puede garantizarse que después de su expiración el acuerdo de franquicia se prolongará hasta el próximo período.</p> <p>En consecuencia de lo anterior, si AmRest tiene desavenencias con los franquiciadores o</p>

no logra renovar los acuerdos de franquicia o hacerlo en términos favorables, los resultados del Grupo podrían sufrir un efecto material adverso.

Ausencia de derechos de exclusividad

Los acuerdos de máster-franquicia relativos a la operación de los restaurantes KFC, Pizza Hut y Burger King no contienen disposiciones sobre la concesión de derechos exclusivos a AmRest sobre un determinado territorio, o derechos de protección u otro tipo sobre el territorio, en el área o en el mercado alrededor de restaurantes gestionados por AmRest. En el caso de los restaurantes de Starbucks, las empresas conjuntas son las únicas entidades autorizadas para desarrollar y administrar cafés de Starbucks en Polonia, la República Checa y Hungría, sin derechos exclusivos sobre determinadas ubicaciones institucionales. Los derechos exclusivos se aplican también a los restaurantes operados en Rumania, Bulgaria, Alemania y Eslovaquia.

No puede descartarse la posibilidad de que aparezca un operador competitivo (para las marcas operadas actualmente por AmRest) que pueda competir con AmRest, lo que podría tener un impacto significativo adverso en los resultados del Grupo

Contratos de alquiler y prórroga

La gran mayoría de los restaurantes operados por AmRest se localizan en instalaciones alquiladas, no siendo material el número de alquileres cuyo vencimiento está previsto en el ejercicio 2019. La mayoría de los contratos de arrendamiento son a largo plazo (excepto en los restaurantes en Rusia y China adquiridos en julio de 2007 y diciembre de 2012, cuyo plazo promedio es relativamente más corto) y generalmente tienen una duración de al menos 10 años desde la fecha de inicio del alquiler (suponiendo que se ejerzan todas las opciones de prórroga en los términos establecidos, y sin incluir los contratos que están sujetos a renovación periódica, a menos que sean rescindidos, y contratos celebrados por un período indefinido). Varios contratos de alquiler le otorgan a AmRest el derecho de prolongar el contrato siempre que AmRest cumpla con los términos del alquiler. Independientemente de si los términos se cumplen o no, no hay garantía de que AmRest pueda prolongar un contrato de alquiler en términos satisfactorios desde el punto de vista de la práctica comercial. Si esto no es posible, la pérdida potencial de ubicaciones importantes en los restaurantes puede tener un efecto desfavorable en los resultados de operación de AmRest y sus actividades comerciales. Asimismo, el cierre de cualquiera de los restaurantes está sujeto a la aprobación del franquiciador y no es seguro que se obtenga dicha aprobación.

Además, en ciertas circunstancias, AmRest puede tomar la decisión de cerrar un restaurante determinado si bien no poder rescindir el contrato de alquiler de forma eficiente en términos de costes, lo que podría tener un efecto adverso en las actividades comerciales y los resultados operativos de AmRest.

En caso de que alguno de los riesgos anteriores llegase a materializarse, los resultados del Grupo podrían sufrir un efecto material adverso.

Riesgo relacionado con el consumo de productos alimenticios

Las preferencias del consumidor pueden cambiar en caso de que aparezcan dudas sobre las propiedades saludables de los ingredientes o de la comida servida en restaurantes de AmRest o de otros franquiciados de las marcas que opera AmRest (como puede ser el pollo, que es el ingrediente principal en el menú de KFC); como resultado de la circulación de información desfavorable por parte de los medios de comunicación sobre la calidad de los productos, enfermedades causadas por ellos o daños a la salud como resultado de comer en los restaurantes de AmRest o restaurantes de otros franquiciados de las marcas propias o franquiciadas de AmRest; o debido a la revelación de datos desfavorables por entidades gubernamentales o un determinado sector del mercado relacionado con los productos servidos en los restaurantes de AmRest o de otros franquiciados de las marcas que opera AmRest (ya sean propias o franquiciadas), o dudas sobre el nivel de calidad sanitaria en el funcionamiento interno de los restaurantes de AmRest.

Si bien, AmRest usa ingredientes de la más alta calidad en todos sus restaurantes y cumple estrictos controles de calidad y normas de higiene, si se materializase alguno de los riesgos anteriores podría tener un impacto significativo adverso en los resultados del Grupo.

Riesgo relacionado con el acceso limitado a los alimentos, la variabilidad de su coste y la dependencia a los proveedores

La situación de AmRest se ve afectada por la necesidad de garantizar entregas frecuentes de productos agrícolas y otros productos frescos y de anticiparse y responder a los cambios

en los costos de los suministros. AmRest no puede descartar el riesgo relacionado con los déficits o interrupciones en la entrega causados por factores tales como condiciones climáticas desfavorables, cambios en las regulaciones o la retirada del mercado de algunos productos alimenticios. Además, la mayor demanda de ciertos productos, acompañada de un suministro limitado, puede generar dificultades para obtenerlos por parte de AmRest o provocar aumentos de precios para esos productos.

AmRest identifica 12 de sus proveedores como principales y depende de que, tanto los proveedores principales como los demás, le proporcionen los productos de manera oportuna. Si bien el Grupo tiene un proveedor de referencia en cada país en el que opera, ningún proveedor es indispensable para que el Grupo lleve a cabo su actividad. No obstante, el cambio a otro proveedor podría conllevar costos significativos, precios potencialmente más altos, retrasos en la entrega y la producción, que pueden afectar de manera adversa el negocio, resultados de operación y condición financiera.

Tanto los déficits de suministro como los aumentos de los precios de los productos y un cambio en la relación con los proveedores pueden tener un efecto adverso en los resultados, las operaciones y la situación financiera del Grupo.

Dependencia de los socios de joint ventures

AmRest abre restaurantes de Starbucks a través de *joint ventures* en Polonia, la República Checa y Hungría. Por lo tanto, algunas decisiones como parte de las actividades comerciales conjuntas dependerán del consentimiento de los socios. En caso de que AmRest no cumpla con la obligación de abrir y operar el número mínimo de cafeterías, Starbucks Coffee International, Inc. tendrá derecho a aumentar su participación en las empresas conjuntas mediante la adquisición de acciones de AmRest Sp. zoo. a un precio acordado entre las partes en función de la valoración de la *joint venture*.

En caso de que alguno de los riesgos anteriores llegase a materializarse, los resultados del Grupo podrían sufrir un efecto material adverso.

Riesgo relacionado con el desarrollo de nuevas marcas y apertura de restaurantes en nuevos países

AmRest ha operado las marcas La Tagliatella, Blue Frog, KABB, Bacoa y Sushi Shop durante un tiempo relativamente corto. Como estos son conceptos nuevos para AmRest, existe un riesgo relacionado con la demanda de los productos ofrecidos y su aceptación por parte de los clientes.

Asimismo, el Grupo analiza de forma permanente la apertura o toma de la gestión de restaurantes en nuevos países como forma de crecimiento, lo cual implica el riesgo de tratar de cambiar las preferencias del consumidor, de tener un conocimiento insuficiente del mercado, y el *riesgo país* derivado de las regulaciones locales y situación política de estos países.

En caso de que alguno de los riesgos anteriores llegase a materializarse, los resultados del Grupo podrían sufrir un efecto material adverso.

Riesgo relativo a la retención de personal clave

El éxito de AmRest depende en cierta medida del esfuerzo individual de sus empleados y determinados miembros clave de la administración. Aunque los métodos de remuneración y gestión de los recursos humanos desarrollados por AmRest van destinados a garantizar una baja rotación del personal clave y el sistema de planificación de carrera apoya la preparación de sucesores preparados para ejecutar tareas en puestos clave, no puede descartarse que no pueda retener al personal clave, lo que podría tener un impacto significativo adverso en los resultados del Grupo.

Riesgo relacionado con los costes laborales de los empleados de restaurantes y el empleo y mantenimiento de personal profesional

Llevar a cabo actividades de restauración a gran escala como lo hace AmRest requiere emplear un gran número de profesionales. El flujo excesivo de empleados y los cambios en los puestos gerenciales pueden representar un riesgo significativo para la estabilidad y la calidad de las actividades comerciales. Debido al hecho de que los salarios en Polonia, la República Checa y Hungría (incluso en el sector de la restauración) todavía son más bajos que en otros países de la Unión Europea, existe un riesgo de pérdida de personal cualificado y, por lo tanto, de que AmRest pueda garantizar contar con el personal apropiado para proporcionar servicios de restauración de la más alta calidad. Para evitar el riesgo de perder personal cualificado puede ser necesario aumentar gradualmente las tasas salariales, lo que puede tener un efecto adverso en la situación financiera de AmRest.

Riesgos adicionales en el área de empleo pueden ser causados por fluctuaciones en la tasa de desempleo.

Riesgo de fallos en el sistema informático y pausas temporales en el servicio a clientes en restaurantes de la red

Una posible pérdida parcial o total de datos en relación con fallas del sistema informático podría ocasionar interrupciones temporales en el servicio a clientes en restaurantes lo que, a su vez, podría tener un impacto significativo adverso en los resultados del Grupo.

Riesgos financieros y contables

Riesgo de cambios en las normas de contabilidad

Los organismos de normalización contable y otras autoridades regulatorias cambian periódicamente las normas de contabilidad e información financiera que rigen la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo. Estos cambios pueden tener un impacto considerable en la forma en que el Grupo contabiliza y presenta su situación financiera y sus resultados de explotación. En algunos casos, se debe aplicar una norma modificada o un nuevo requisito con carácter retroactivo, lo que obliga al Grupo a rehacer estados financieros de periodos anteriores.

En particular, atendiendo a la cantidad y al valor de contratos de alquiler de los que el Grupo es parte, se espera que la aplicación de NIIF 16 “Arrendamientos”, que el Grupo aplicará a partir del 1 de enero de 2019, tenga un impacto significativo adverso en los estados financieros y, por tanto, en los resultados del Grupo.

Riesgo de reconocimiento de deterioros en el fondo de comercio

El Grupo ha realizado varias adquisiciones en los últimos años y podría seguir realizando otras adquisiciones en el futuro. El fondo de comercio contabilizado por AmRest a 30 de septiembre de 2018 representa aproximadamente el 20% del balance consolidado, incluyendo todas las operaciones ejecutadas a dicha fecha.

El fondo de comercio contabilizado o que se contabilizará, por la adquisición de estos negocios podría deteriorarse si las valoraciones tuviesen que ser sometidas a revisión como resultado de una caída en la rentabilidad del negocio, en la calidad de sus activos u otras cuestiones relevantes. No puede descartarse que, en el futuro, no se deba contabilizar un deterioro material en el fondo de comercio del Grupo, lo que podría afectar negativamente el resultado del Grupo.

Riesgo de tipo de cambio

Los resultados de AmRest están expuestos al riesgo cambiario relacionado con las transacciones y las conversiones a monedas distintas de la moneda en la que se referencian las operaciones de las distintas compañías del Grupo. Además, los pagos de alquiler vinculados a una parte significativa de los contratos de arrendamiento del Grupo se indexan al tipo de cambio de EUR o USD. Si bien el Grupo está tratando de formalizar contratos de alquiler en moneda local muchos arrendadores exigen que el pago del alquiler se efectúe en EUR o USD. AmRest ajusta la divisa de su cartera de deuda a la estructura geográfica de su perfil de actividades. Además, AmRest usa contratos a plazo (*forward*) para la cobertura de riesgos de transacción a corto plazo.

Las fluctuaciones en los tipos de cambio entre monedas pueden afectar negativamente a los resultados y al valor de los activos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés, liquidez y de servicio de la deuda

AmRest está expuesta al riesgo de no contar con suficientes recursos financieros disponibles para cumplir con las obligaciones de los préstamos y bonos bancarios a medida que éstas vengzan o que la renovación de dichas obligaciones se tenga que hacer con un coste excesivo. A 31 de diciembre de 2017 la deuda del Grupo comprendía 433,8 millones de euros en empréstitos a largo plazo —de los cuales 33,5 millones de euros tenían un vencimiento de entre uno y dos años— y 37,8 millones de euros en empréstitos a corto plazo. A 30 de septiembre de 2018 el endeudamiento del Grupo no ha sufrido cambios significativos respecto a su situación a 31 de diciembre de 2017, descrito anteriormente, salvo por lo indicado en el Elemento B.7.

Asimismo, AmRest y sus subsidiarias están expuestos al impacto adverso significativo de las fluctuaciones de los tipos de interés en relación con la obtención de financiamiento que conlleva tasas de interés flotantes e inversión en activos con tasas de interés fijas y variables. Los tipos de interés de los préstamos y empréstitos bancarios y los bonos emitidos por AmRest se basan en tasas de referencia variables que se actualizan en

		<p>períodos inferiores a un año y el interés sobre los activos financieros con tasas de interés fijas se fija durante todo el período hasta el vencimiento de estos instrumentos. Además, AmRest y sus subsidiarias pueden, como parte de la estrategia de cobertura de tasas de interés, suscribir contratos de derivados y otros contratos financieros que se ven significativamente afectados por el nivel de las tasas de referencia. La gran mayoría de la deuda suscrita por AmRest que devenga intereses está sujeta a un tipo de interés variable, por lo que un incremento del tipo aplicable podría afectar negativamente a los resultados y tender un efecto material adverso para el Grupo.</p> <p>Si el Grupo no consiguiese contar con recursos financieros adecuados en el momento de vencimiento de sus obligaciones de pago, se incrementasen significativamente los tipos de interés o el coste de financiación aumentarse, tendría un efecto material adverso para el Grupo.</p> <p><i>Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios</i></p> <p>El Grupo está expuesto a un riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales, regulatorios y fiscales como consecuencia de expedientes sancionadores, multas y sanciones. En particular, el riesgo fiscal refleja el posible incumplimiento o la incertidumbre asociada a la interpretación de la legislación fiscal en cualquiera de las jurisdicciones en las que se realiza la actividad ordinaria. Este riesgo es de especial relevancia para AmRest dado que opera en diversos países con diferentes regulaciones y por la especial actividad en la adquisición de empresas realizada en los últimos años.</p> <p>Si bien AmRest procura asegurar que sus trabajadores tengan conocimiento de las disposiciones legales aplicables y recibe asesoramiento al respecto y, en relación con el ámbito tributario, además realiza consultas vinculantes a los organismos correspondientes sobre la interpretación de la ley tributaria, no puede descartarse que la interpretación que realice el Grupo de la normativa aplicable coincida con la de las autoridades competentes.</p> <p>La incertidumbre que presentan estas demandas y procedimientos impide garantizar que las pérdidas derivadas de su resolución no excedan considerablemente las provisiones que el Grupo tiene actualmente constituidas, por lo que dichas pérdidas podrían afectar a los resultados del Grupo.</p> <p><i>Riesgo de recesión económica</i></p> <p>La desaceleración económica en los países donde AmRest opera sus restaurantes puede afectar el nivel de gasto de consumo en estos mercados y, en particular, el gasto que se destine a la actividad del Grupo, lo que puede afectar los resultados de los restaurantes AmRest que operan en estos mercados y, por tanto, en los resultados del Grupo.</p>
D.3	<p><i>Riesgos relativos a las acciones ordinarias de AmRest</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • El valor de las acciones ordinarias de AmRest puede tanto subir como bajar, y su precio de mercado puede no reflejar debidamente el valor subyacente del Grupo. • La negociación de las acciones ordinarias de AmRest puede, en determinadas circunstancias, suspenderse, lo que limitaría su liquidez e imposibilitaría la venta de estas acciones en bolsa hasta que se revertisese dicha situación. • Las acciones de AmRest pueden ser excluidas de negociación, lo que conllevaría una reducción de su liquidez, la pérdida de un valor de referencia en el mercado y la pérdida de los beneficios inherentes a las sociedades cotizadas. • La admisión de las acciones ordinarias de AmRest en dos mercados secundarios de negociación dará lugar a diferencias en materia de liquidez de la acción, en sistemas de liquidación y compensación, divisas de cotización (euro/zloty), precios y costes de operación entre los distintos mercados en los que cotizaran las acciones ordinarias de AmRest. • Tanto el precio de mercado como el volumen de negociación de las acciones ordinarias de AmRest pueden depender de las opiniones de los analistas de valores que sigan las operaciones del Grupo y publiquen sus informes de análisis sobre la evolución futura de AmRest, opiniones sobre las que el Grupo no tiene ningún control. • AmRest carece de un historial de dividendos y carece de una política de reparto de dividendos, por lo que no se puede asegurar el reparto en el corto-medio plazo. • La capacidad de un accionista de entablar un procedimiento o ejecutar cualquier resolución contra AmRest puede estar limitada por ley. • La venta de un número sustancial de acciones por un accionista o la percepción de que estas ventas se pueden producir, podrían afectar negativamente a la cotización de las

		<p>acciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Futuros aumentos de capital realizados por la Sociedad podrían diluir la participación de los accionistas de AmRest en el capital en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de preferencia o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital. • Los accionistas de países con divisas diferentes al euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de AmRest. • En futuros aumentos de capital con derecho de suscripción preferente, los derechos de suscripción preferente deberán ser ejercitados a través de la Entidad Participante en Iberclear en cuyo registro de anotaciones en cuenta estén depositados los derechos de suscripción preferente. Pueden existir dificultades para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente en jurisdicciones distinta de la española.
--	--	--

Sección E – Oferta		
E.1	<i>Ingresos / gastos de la emisión u oferta</i>	No procede en la medida en que no existe emisión/oferta alguna de acciones.
E.2 ^a	<i>Motivos de la oferta y destino de los ingresos</i>	No procede. La operación no supone emisión u oferta de acción alguna.
E.3	<i>Términos y condiciones de la oferta</i>	No procede. La operación no supone la oferta de acción alguna.
E.4	<i>Conflictos de intereses</i>	No procede. AmRest no tiene constancia de la existencia de interés de carácter significativo alguno que pueda afectar a la admisión de sus acciones ordinarias a cotización en las Bolsas de Valores Españolas, o que suponga un conflicto de interés.
E.5	<i>Accionista Vendedor / Compromisos de no disposición de las acciones (lock-up agreements)</i>	No procede. No existe ningún accionista vendedor, ni ningún compromiso de no disposición (<i>lock-up agreements</i>) referido a las acciones.
E.6	<i>Dilución</i>	No procede. La operación no supone la emisión de acción alguna.
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor</i>	No procede. La operación no supone la oferta de acción alguna.

AmRest Holdings SE

P.p.

D. Jaime Tarrero Martos

En su condición de Vicesecretario del Consejo de Administración y Director de Asuntos Corporativos, debidamente apoderado para representar a la Sociedad en este acto en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de junio de 2018, declara que el presente Documento de Admisión ha sido redactado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.1.h) del Real Decreto 1310/2005 y siguiendo el formato y el contenido establecido en el Anexo XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el Documento de Admisión no es errónea.