

# DECLARACIÓN DE REESTRUCTURACIÓN SOCIETARIA



**Nombre de la Emisora:**  
GRUPO LAMOSA, S.A.B. DE C.V.

**Dirección de la Emisora:**  
Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1 Col. Valle Oriente C.P. 66260  
San Pedro Garza García, Nuevo León, México

**Fecha de la Declaración:**  
5 de octubre de 2023

## **Breve Resumen de la Transacción:**

Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") informa a sus accionistas y al público inversionista de la adquisición que pretende realizar, a través de su subsidiaria Porcelanite Lamosa, S.A. de C.V., de la totalidad de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, representativas del capital social de las siguientes sociedades: Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U., y Dilmun Empresarial S.L.U. (la "Transacción") las cuales cuentan con operaciones basadas en España, realizando exportaciones a más de 120 países. Las actividades principales de dichas sociedades son el diseño, fabricación, distribución, comercialización y/o venta de revestimientos cerámicos y porcelánicos, posicionándose como una referencia a nivel internacional en productos cerámicos de gran formato en el segmento medio-alto y alto del mercado.

La adquisición de Baldocer será cubierta mediante dos pagos, el primero por €354 millones de euros al momento del cierre de la operación, y el segundo pago en 2025 por un monto no menor a €71 millones de euros, monto que pudiera variar en función de sus resultados.

El texto íntegro de esta "Declaración de Reestructuración Societaria" se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la Emisora, así como en su página electrónica de la Red Mundial (Internet) [www.grupolamosa.com](http://www.grupolamosa.com) y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. ("BMV"). Para obtener copia de este, los inversionistas podrán dirigirse con el C.P. Moisés Iván Benavides Gómez al siguiente Teléfono: 52 (81) 8047-4200 o a la dirección de correo electrónico [moises.benavides@lamosa.com](mailto:moises.benavides@lamosa.com)

## **Características de los Títulos:**

La Transacción no implica la emisión de nuevos títulos representativos de acciones del capital social de la Emisora ni modificación alguna respecto de sus títulos representativos de acciones actuales o de sus estatutos sociales. Las acciones de la Emisora que integran su capital social son 385,843,423, siendo estas acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de "Serie Única".

**Clave de Cotización:**  
LAMOSA\*

Las acciones representativas del capital social de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. están inscritas en el Registro Nacional de Valores y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores.

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

## **Glosario de términos y definiciones**

A menos que se indique lo contrario, cualquier referencia a:

<b>TERMINO</b>	<b>DEFINICIÓN</b>
"Emisora"	Se entenderá a Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V.
"Compañía" o "Lamosa" o "Grupo Lamosa" o "Grupo" o "Sociedad"	Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y sus Subsidiarias.
"Baldocer"	Se entenderá conjuntamente como las sociedades denominadas Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U.
"Euros" o "€"	Moneda oficial en los países miembros de la Unión Europea.
"NIIF"	Normas Internacionales de Información Financiera o "IFRS" por sus siglas en inglés.
"MMBTU"	Millones de British Thermal Units.
"UAFIR"	Utilidad de Operación.
"EBITDA"	Corresponde a la suma de utilidad de operación, más depreciación y amortización, y más deterioro.
"Pesos" o "\$"	Cifras en millones de pesos mexicanos salvo que se especifique lo contrario.
"S.A.B."	Sociedad Anónima Bursátil.
"Transacción"	Se entenderá la adquisición de Baldocer por parte de Grupo Lamosa a través de su subsidiaria Porcelanite Lamosa, S.A. de C.V.
"BMV"	Bolsa Mexicana de Valores.

**Nota 1:** La presente Declaración se presenta de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 35 y Anexo P de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y modificadas según resoluciones publicadas en el mismo Diario el 7 de octubre de 2003, 6 de septiembre de 2004, 22 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2008, 27 de enero, 22 de julio y 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio, 31 de agosto y 28 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 12 de octubre de 2012, 30 de abril y 15 de julio de 2013, 30 de enero, 17 de junio, 24 de septiembre y 26 de diciembre de 2014, 12 y 30 de enero, 26 de marzo, 13 de mayo, 27 de agosto, 28 de septiembre, 20 de octubre, 31 de diciembre de 2015, 6 de mayo, 19 de octubre y 15 de noviembre de 2016; 11 de agosto de 2017; 26 de abril y 13 de junio de 2018, 9 de agosto y 25 de noviembre de 2019, 10 de diciembre de 2020, 16 de febrero de 2021, así como 15 de agosto de 2022, respectivamente (las "Disposiciones").

**Nota 2:** Todas las cifras que se presentan en el presente documento están expresadas en millones de pesos, salvo que se especifique lo contrario.

## ÍNDICE

<b>I. RESUMEN EJECUTIVO</b>	4
<b>II. LA TRANSACCIÓN</b>	5
1. Descripción	
2. Objetivo	
3. Fuentes de Financiamiento y Gastos	
4. Aprobación	
5. Tratamiento Contable	
6. Efectos Fiscales	
<b>III. PARTES DE LA TRANSACCIÓN</b>	8
1. LAMOSA	
1.1 Descripción del negocio	
1.2 Evolución de la compañía	
1.3 Estructura de capital	
1.4 Cambios significativos en los estados financieros	
2. BALDOCER	
2.1 Descripción del negocio	
2.2 Evolución de la compañía	
2.3 Estructura de capital	
2.4 Cambios significativos en los estados financieros	
<b>IV. FACTORES DE RIESGO</b>	14
<b>V. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</b>	16
<b>VI. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA</b>	26
<b>VII. CONTRATOS RELEVANTES</b>	29
<b>VIII. PERSONAS RESPONSABLES</b>	30
<b>IX. ANEXOS</b>	31

## **I. RESUMEN EJECUTIVO**

El pasado 22 de septiembre de 2023 Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. anunció la firma de un acuerdo con Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L. propietaria de Baldocer (<https://www.baldocer.com>), con presencia en España. La adquisición de Baldocer será cubierta mediante dos pagos, el primero por €354 millones de euros al momento del cierre de la operación, y el segundo pago en 2025 por un monto no menor a €71 millones de euros, monto que pudiera variar en función de sus resultados. La transacción en términos de valor de la empresa será libre de deuda neta y estará sujeta a los ajustes acostumbrados en este tipo de operaciones.

La adquisición de Baldocer implica la compra de la totalidad de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, representativas del capital social de las siguientes sociedades: Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U., y Dilmun Empresarial, S.L.U., con operaciones en España. Dada la solidez financiera y la capacidad disponible de apalancamiento de Grupo Lamosa, la Compañía contempla financiar la Transacción a través de deuda. La Transacción está sujeta a las aprobaciones corporativas y legales aplicables que son usuales para este tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Emisora conforme a lo dispuesto por los artículos 47 de la Ley del Mercado de Valores y 24 de los estatutos sociales de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V., en virtud de que la Transacción representa más del 20% de los activos consolidados de la Sociedad.

De acuerdo con la estrategia de crecimiento y diversificación de la Compañía, esta operación representa un paso importante para seguir expandiendo la presencia de Grupo Lamosa fuera de México, incluyendo el continente europeo, mercado en el cual se participa desde el 2021 a través de la adquisición de la división cerámica de Grupo Roca.

## **II. LA TRANSACCIÓN**

### *1. Descripción*

La Transacción consiste en la adquisición por parte de Porcelanite Lamosa, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo Lamosa, de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, de Baldocer propiedad de Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L.

La compra del negocio de Baldocer implica la adquisición de la totalidad de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, representativas del capital social de Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U., las cuales están enfocadas principalmente a la fabricación y comercialización de revestimientos cerámicos y porcelánicos de gran formato para piso y muro, mismas que han venido operando principalmente bajo las marcas Baldocer, Benadresa y Dilmun.

A continuación, se detallan las 3 sociedades que integran la operación de adquisición de Baldocer, y el país de ubicación.

<b>Nombre</b>	<b>País</b>
Baldocer S.A.U.	España
Azulejos Benadresa S.A.U.	España
Dilmun Empresarial S.L.U.	España

La adquisición de Baldocer será cubierta mediante dos pagos, el primero por €354 millones de euros al momento del cierre de la operación, y el segundo pago en 2025 por un monto no menor a €71 millones de euros, monto que pudiera variar en función de sus resultados. La transacción en términos de valor de la empresa será libre de deuda neta y estará sujeta a los ajustes acostumbrados en este tipo de operaciones.

Dada la solidez financiera de Grupo Lamosa y sus bajos niveles de apalancamiento en términos de deuda neta a EBITDA, la Compañía contempla financiar la Transacción principalmente a través de deuda. La Transacción está sujeta a las aprobaciones corporativas y legales aplicables que son usuales para estos casos. Entre dichas aprobaciones se encuentra la correspondiente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía conforme a lo dispuesto por los artículos 47 de la Ley del Mercado de Valores y 24 de los estatutos sociales de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V., en virtud de que la Transacción representa más del 20% de los activos consolidados de la Sociedad.

### *2. Objetivo*

De acuerdo con el plan de negocios de Grupo Lamosa, el objetivo principal de la Transacción es seguir fortaleciendo la presencia y el liderazgo de Grupo Lamosa fuera de México, incluyendo el continente europeo, a través de la manufactura y comercialización de productos cerámicos y porcelánicos de alto valor agregado. La adquisición de Baldocer por parte de Grupo Lamosa, significa un paso importante para seguir extendiendo la presencia operativa de la Compañía en el continente europeo, expandiendo la capacidad productiva en esa región para posicionarse en nuevos mercados y geografías.

### 3. Fuentes de Financiamiento y Gastos

La Transacción será financiada parcialmente mediante la disposición de una nueva línea de crédito comprometida contemplada a través de un crédito simple sindicado con vencimiento a 5 años. Este crédito se celebrará entre Grupo Lamosa S.A.B. de C.V. como "Acreditado", y algunas de sus principales sociedades subsidiarias en carácter de obligadas solidarias y/o fiadoras y avales, y BBVA y Scotiabank como "Co-Líderes Colocadores" y BBVA como "Agente Administrativo", así como otras instituciones financieras como "Acreditantes".

Las características de dicha línea de crédito se mencionan a continuación:

<b>MONTO EUROS</b>	<b>TIPO DE CREDITO</b>	<b>PLAZO</b>	<b>DESTINO</b>
Hasta €354,000,000	SINDICADO (línea comprometida)	5 años y 14 amortizaciones trimestrales de capital con 1.5 años de gracia	Financiamiento de la adquisición Baldocer

<b>MONTO EUROS</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
No menor €71,000,000	Monto que será cubierto con deuda o recursos propios en un plazo de dos años en función de los resultados de Baldocer.

La contratación del financiamiento antes mencionado se estima comprenderá la cantidad aproximada de €4.2 millones de euros correspondientes a comisiones y gastos derivados de la instrumentación de dicho financiamiento, así como otros gastos relacionados con la Transacción.

### 4. Aprobación.

En sesión celebrada el 11 de agosto del 2023, el Consejo de Administración de Grupo Lamosa S.A.B. de C.V., previa opinión favorable del Comité de Auditoría, aprobó la presentación de la oferta de compra de Baldocer y el otorgamiento de poderes para la firma de los convenios necesarios, así como para la firma de los contratos de financiamiento que resulten convenientes para dicho propósito. La Transacción está aún sujeta a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas que se celebrará el 23 de octubre del presente año, conforme a lo dispuesto por los artículos 47 de la Ley del Mercado de Valores y 24 de los estatutos sociales de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V., en virtud de que la Transacción representa más del 20% de los activos consolidados de la Sociedad. La Transacción no implica la emisión de nuevos títulos representativos de acciones del capital social de la Emisora ni modificación alguna respecto de sus títulos de acciones actuales o de sus estatutos sociales, por lo que los derechos de los títulos actuales no se verán afectados en forma alguna.

### 5. Tratamiento Contable

El tratamiento contable para la incorporación de las operaciones de Baldocer en los resultados de Grupo Lamosa se realizará de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), ya que la elaboración de los estados financieros consolidados de Grupo Lamosa se rige bajo dichas normas.

Grupo Lamosa considera que la adquisición de las operaciones del negocio de Baldocer califica como una combinación de negocios a ser contabilizada bajo los requerimientos de la IFRS 3, - "Combinaciones de negocios". Para propósitos de los estados financieros condensados combinados pro-forma, el exceso de la consideración pagada sobre el valor en libros de los activos netos adquiridos fue asignado al crédito mercantil. Sin embargo, una vez que se concrete la adquisición, la Compañía contabilizará la transacción en un periodo no mayor a 12 meses, aplicando el método de compra como lo establece la IFRS 3, identificando los activos adquiridos y los pasivos asumidos, medidos a valor razonable por lo cual el crédito mercantil en los estados financieros condensados combinados pro-forma pudiera modificarse.

La adquisición de Baldocer por parte de Grupo Lamosa se estaría realizando principalmente a través de la contratación de financiamiento bancario, lo cual implicaría su registro en los estados financieros en función de las características particulares de dicho financiamiento, principalmente en cuanto a la naturaleza, plazo y a la moneda en que se contrate. El registro contable de la adquisición implicará el reconocimiento de un financiamiento en la cuenta "*Deuda bancaria largo plazo*" por el equivalente de €354 millones de euros y un monto no menor a €71 millones de euros restantes se registrarían como pasivo a largo plazo en el rubro de "*Contraprestación contingente*", ya que esta cantidad se estaría pagando al finalizar el plazo acordado de dos años en función de los resultados de Baldocer.

#### 6. Efectos Fiscales

Para efectos fiscales, la Transacción se considera una adquisición de acciones en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México y no generará ninguna obligación fiscal a los accionistas de la Emisora.

Grupo Lamosa consolida fiscalmente en México bajo el Régimen Opcional para Grupos de Sociedades. De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes sólo son sujetas de participar en este régimen las subsidiarias de Grupo Lamosa que sean mexicanas, cuya tenencia accionaria sea de al menos un 80%.

En el caso de la adquisición de Baldocer, esta Transacción no caería en los supuestos anteriores, en virtud de que las empresas contempladas en el perímetro de la Transacción se encuentran domiciliadas en el extranjero, por lo que no implicaría la incorporación de las nuevas empresas subsidiarias al citado Régimen Opcional para Grupos de Sociedades.

Las empresas que conforman Baldocer, tributarán bajo el amparo de las leyes y ordenamientos de España, país donde se encuentran ubicadas. Así mismo, se considerarán los tratados para evitar la doble tributación y los acuerdos de intercambio de información fiscal que actualmente tiene México con España.

### **III. PARTES DE LA TRANSACCIÓN**

#### **1. LAMOSA**

##### *1.1 Descripción del negocio*

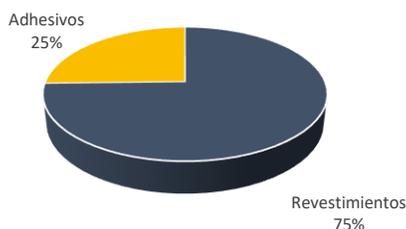
Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. es una de las pocas empresas mexicanas que cuentan con una trayectoria de más de 130 años en el mercado de la construcción en México, con presencia relevante en el continente americano. Inició operaciones en el año de 1890 a través de la firma "Compañía Manufacturera de Ladrillos de Monterrey", la cual en el año de 1929 es adquirida por los señores Ing. Bernardo Elosúa Farías y el Ing. Viviano L. Valdés, bajo la denominación social de Ladrillera Monterrey, S.A. Actualmente, Grupo Lamosa opera el negocio a través de sociedades subsidiarias, las cuales se encuentran integradas en los siguientes negocios: revestimientos y adhesivos.

- **Negocio Revestimientos.** Este negocio se dedica al diseño, manufactura y distribución de revestimientos cerámicos para pisos y muros. Cuenta con presencia relevante en el continente americano con operaciones en México, Estados Unidos, Perú, Colombia, Argentina y Chile. Con la adquisición del negocio de revestimientos de Grupo Roca a partir del mes de septiembre 2021, se incorporan las operaciones de esta división incrementando la presencia en el Continente Americano al contar con operaciones en Brasil y Estados Unidos. Adicionalmente esta adquisición le permite al negocio expandir su huella geográfica en el continente europeo.
- **Negocio Adhesivos.** El negocio de adhesivos se dedica a la fabricación y comercialización de adhesivos para la instalación de recubrimientos cerámicos y naturales en pisos y muros, emboquilladores, junteadores, estucos, aditivos, impermeabilizantes, así como morteros y otros materiales especializados para la industria de la construcción. Cuenta con presencia relevante en México, operaciones en Guatemala y a finales del 2019 inició operaciones con una nueva planta en Chile. A partir de enero del 2022, el negocio de adhesivos apoyó con la integración de las operaciones de Fanosa, S.A. de C.V., una empresa adquirida con presencia en México, dedicada a la fabricación de productos de poliestireno expandido (EPS), utilizados principalmente como aislantes y aligerantes en la industria de la construcción.

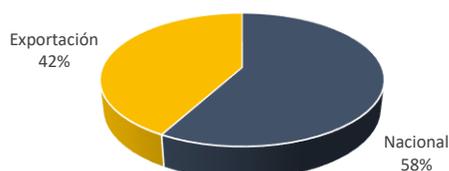
Grupo Lamosa cuenta con 49 centros productivos dentro de las distintas divisiones del negocio, localizados en diferentes países del continente americano y europeo. Del total de las plantas, 20 corresponden al negocio de revestimientos, de las cuales 9 se encuentran ubicadas en México, 2 en Colombia, 2 en Argentina, 3 en Perú, 3 en Brasil y 1 en España. De la misma manera, el negocio de adhesivos cuenta con 14 plantas, de las cuales 12 se localizan en México, 1 en Guatemala y 1 en Chile. Adicionalmente la adquisición de Fanosa, S.A. de C.V. en México implicó la incorporación de 15 plantas productivas, en el territorio nacional.

En los últimos cinco años, la Compañía ha destinado inversiones por alrededor de \$250 millones de dólares principalmente en sus plantas, a efecto de seguir incorporando nuevas tecnologías y mejorar la productividad, así como para incrementar la capacidad de producción. Dentro de estas inversiones se incluye crecimientos en dos plantas en México, incluyendo la de Porcelanato, crecimientos de capacidad en las plantas de revestimientos en Brasil, optimizaciones en las plantas de revestimientos en Argentina, así como optimizaciones y actualizaciones tecnológicas en plantas ubicadas en Colombia, España y Perú.

**Ventas por Producto 2022**



**Ventas por Mercado 2022**



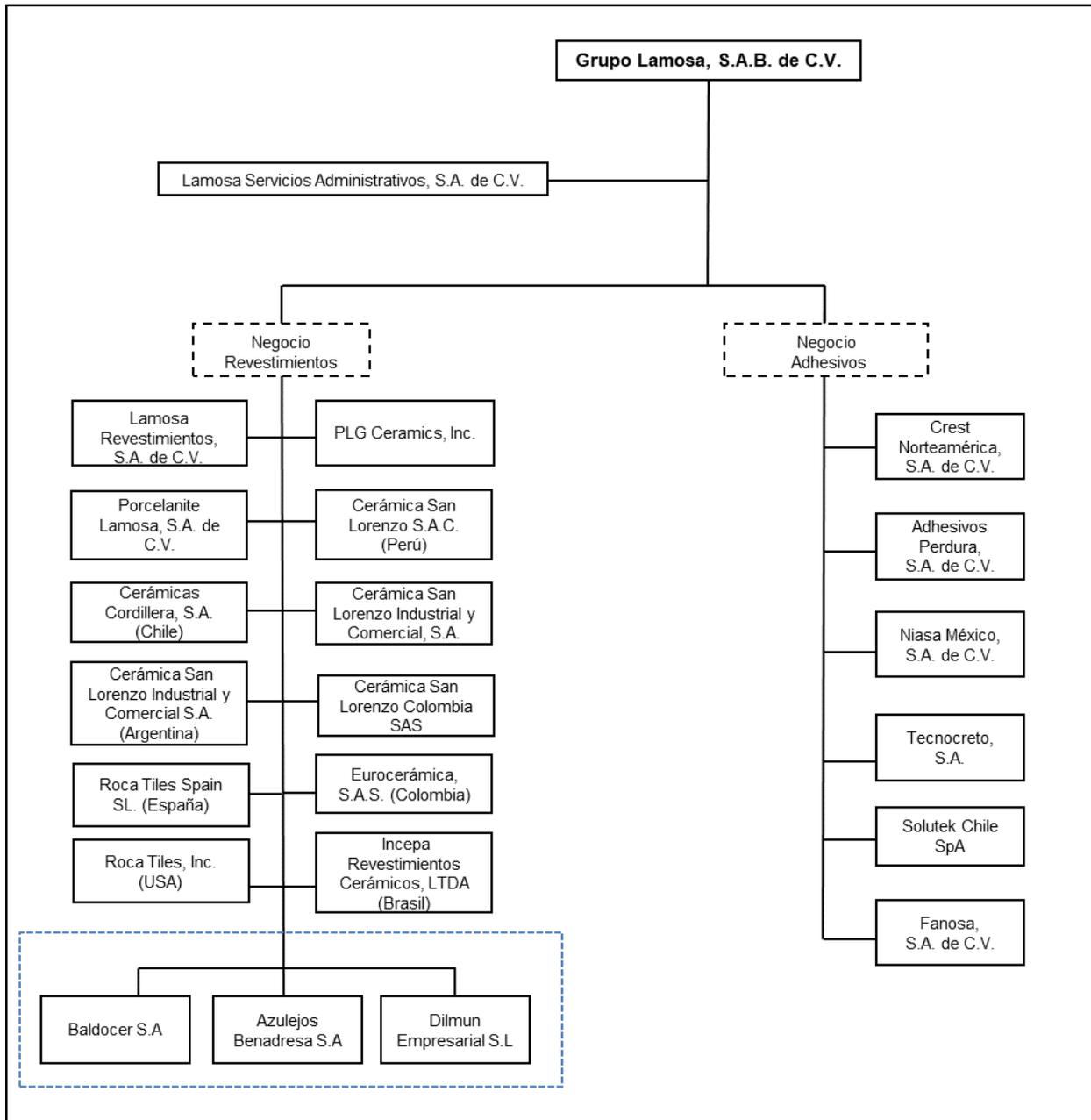
## 1.2 Evolución de la compañía



Entre los eventos más sobresalientes realizados por Grupo Lamosa durante el último año se encuentran:

- Adquisición de la compañía mexicana Fanosa, S.A. de C.V. por un monto de \$115 millones de dólares, líder en México en la fabricación de productos de Poliestireno Expandido (EPS), utilizados principalmente como aislantes y aligerantes en las industrias de la construcción y del empaque. Esta transacción representa para Grupo Lamosa una oportunidad para crear una importante avenida de crecimiento, a través del aprovechamiento de las capacidades actuales del negocio de adhesivos.
- Durante el 2022 el adecuado desempeño financiero volvió a impactar positivamente la calificación de riesgo de la Compañía, logrando nuevamente mejoras por parte de las calificadoras de valores. HR Ratings aumentó la calificación de "HR AA+" a "HR AAA" en escala local y de "HR BBB" a "HR BBB+" en escala global. Por su parte Fitch Ratings mejoró la calificación de "AA-(mex)" a "AA(mex)" en escala local. Durante julio de 2023, esta calificación fue ratificada por Fitch Ratings, asignando una perspectiva de largo plazo estable.
- Grupo Lamosa avanzó en su plan de desarrollo sostenible, gestionando los distintos indicadores ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad. Lo anterior permitió ofrecer al mercado su primer informe anual integrado bajo los estándares del GRI (Global Reporting Initiative) y SASB (Sustainability Accounting Standards Board), atendiendo los requerimientos de los diferentes grupos de interés de la Compañía.
- Grupo Lamosa ha mantenido una estructura financiera sana para seguir soportando el crecimiento orgánico e inorgánico de la Compañía. Los indicadores de apalancamiento financiero en términos de deuda neta a EBITDA al cierre del 2022 y del primer semestre de 2023 fueron de 1.1 veces y 1.3 veces respectivamente.
- Las inversiones realizadas durante el 2022 ascendieron a \$4,008 millones de pesos, destinadas tanto a la adquisición de Fanosa, S.A. de C.V. en México, así como al crecimiento y modernización de los distintos centros productivos, dentro y fuera de México.

A continuación, se muestra la estructura organizacional pro-forma de la Compañía contemplando la incorporación de Baldocer dentro del negocio de revestimientos:



### 1.3 Estructura de capital

A continuación se presenta la estructura de capital de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. a la fecha del presente reporte, de acuerdo al oficio número 153/105727/2016 correspondiente a la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, expedido el 4 de julio del presente, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

<b>Integración Capital Social Grupo Lamosa SAB de CV</b>	<b>Total de Acciones</b>
Parte Fija	360,000,000
Parte Variable	25,843,423
Total	385,843,423

Dicha estructura no se modificará por virtud de la Transacción, ya que la adquisición del negocio de Baldoer implica la compra de la totalidad de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, representativas del capital social de las sociedades Baldoer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U., y Dilmun Empresarial S.L.U. Lo anterior, mediante la contratación de deuda para el pago inicial y posteriormente con deuda y/o flujo interno de la Compañía para el resto del monto de la Transacción.

Aproximadamente el 53% del capital social de Lamosa es controlado por las familias Elosúa y Valdés, principalmente a través de un fideicomiso. El 47% restante se encuentra distribuido mayormente a través de la BMV entre el gran público inversionista.

### 1.4 Cambios significativos en los estados financieros

Desde el último reporte anual correspondiente al ejercicio 2022 entregado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, tanto a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, como a la Bolsa Mexicana de Valores y para su difusión al público en general, y hasta la fecha de los estados financieros condensados combinados pro forma que se presentan en el presente reporte que son al 30 de junio de 2023, la Compañía considera que no existen cambios significativos en los estados financieros consolidados que se tengan que revelar.

## 2. NEGOCIO BALDOCER

### 2.1 Descripción del negocio

Baldocer es un fabricante español dedicado a la producción y comercialización de revestimientos cerámicos y porcelánicos de alto valor agregado para pisos y muros. Con una trayectoria de 29 años y presencia internacional de sus productos en más de 120 países, Baldocer es un referente en productos cerámicos de gran formato. Sus operaciones están basadas en España en la región de Castellón contando principalmente con dos centros productivos en Villafamés los cuales representan una capacidad anual de producción de 29 millones de metros cuadrados.

La mayor parte del portafolio y posicionamiento de Baldocer está destinado al segmento alto y medio-alto del mercado. Sus exportaciones representan el 80% de sus ventas totales, contando con un portafolio de clientes diversificado.



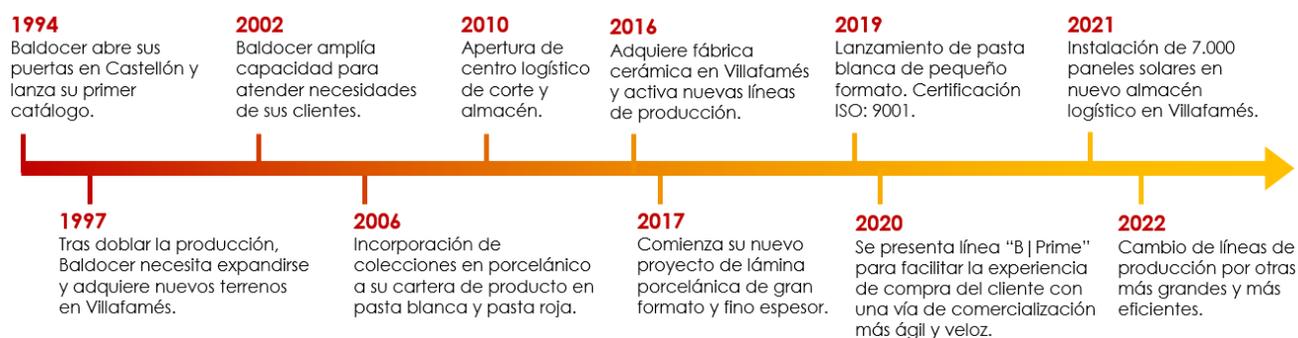
En los últimos años, Baldocer ha llevado a cabo acciones importantes con la finalidad de impulsar el crecimiento en sus resultados. Entre dichas acciones se destacan las inversiones realizadas para incorporar en sus plantas productivas la tecnología de punta más vanguardista para fabricar productos cerámicos y porcelánicos de gran formato. De igual manera, ha invertido en áreas de innovación para el desarrollo de nuevos productos, logrando robustecer su portafolio con productos de alto valor agregado. Así mismo, en los últimos años ha realizado un esfuerzo importante para ampliar su red comercial de exportación, la cual representa el 80% de sus ventas totales. A continuación, se describe la composición de sus ingresos por ubicación geográfica:



### Principales Marcas



## 2.2 Evolución de la compañía



Entre los eventos relacionados con Baldocer en el pasado reciente, se encuentran:

- Lanzamientos de nuevas líneas de productos porcelánico con 20 mm de espesor, perfecto para uso en exteriores.
- En 2021 se invierte en 7,000 paneles solares apoyando la estrategia de sostenibilidad de Baldocer.
- Presencia internacional con clientes en más de 120 países a través de una fuerte red de distribución y logística, contando con un reconocimiento relevante de sus marcas.

## 2.3 Estructura de capital

Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L. controla de manera directa el 100% de la tenencia accionaria de Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U.

<b>Nombre</b>	<b>País</b>	<b>Accionistas</b>	<b>No. De Acciones y/o Partes Sociales</b>	<b>Porcentaje Capital Social</b>
Baldocer S.A.U.	España	Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L.	1,000	100%
Azulejos Benadresa S.A.U.	España	Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L.	1,000	100%
Dilmun Empresarial S.L.U.	España	Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L.	100	100%

## 2.4 Cambios significativos en los estados financieros

Los estados financieros de Baldocer se ven impactados por la conversión de moneda funcional de Baldocer en España (euro) a la moneda de presentación de Grupo Lamosa en México (peso mexicano), dada la fluctuación del euro, que es la moneda de curso legal en España donde opera dicho negocio.

## **IV. FACTORES DE RIESGO**

### **Aprobaciones en proceso**

La aprobación de la Transacción está sujeta a las distintas disposiciones legales vigentes, así como a autorizaciones corporativas usuales para este tipo de operaciones, entre ellas, la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Emisora a celebrarse el próximo 23 de octubre de 2023.

### **Proceso de integración de los negocios adquiridos**

Grupo Lamosa, a lo largo de su historia, ha mostrado la capacidad para adquirir negocios tanto en México como en otros países, para integrarlos en sus operaciones de manera exitosa. Sin embargo, no se puede asegurar que el proceso de integración de las operaciones de Baldocer se implemente de manera satisfactoria conforme a lo planeado. De no serlo, las operaciones, situación financiera y resultados de Grupo Lamosa pudieran verse afectados de manera adversa.

### **Información financiera pro-forma**

La información financiera pro-forma que se incluye en el presente folleto de reestructuración corporativa contempla los resultados de Grupo Lamosa y de Baldocer por ejercicios transcurridos. Sin embargo, dicha información no es necesariamente indicativa de los resultados que obtendrá Grupo Lamosa en el futuro.

### **Estructura financiera**

Grupo Lamosa cuenta actualmente con una estructura financiera sana y un nivel de apalancamiento adecuado para soportar la adquisición del negocio de Baldocer. La contratación de deuda para soportar la operación implica para la Emisora alcanzar un nivel de apalancamiento superior. Sin embargo, la generación de flujo consolidado que se obtendrá al incorporar los resultados de Baldocer contribuirá a soportar el servicio de deuda y el desapalancamiento gradual de la Compañía. No obstante lo anterior, el contrato de crédito para la adquisición de la deuda pudiera contener cláusulas o restricciones financieras que, ante cambios en el mercado o situaciones adversas en los resultados, implicarían condiciones como la de limitar temporalmente el pago de dividendos, o la capacidad de contratar endeudamiento adicional.

### **Fluctuaciones en el precio del gas natural**

Uno de los principales insumos en el proceso de fabricación de revestimiento cerámico es el gas natural, cuyo precio se fija en dólares por MMBTU. Dicho precio fluctúa en función de variables como las condiciones de oferta y demanda de dicho insumo, las expectativas que se tienen sobre las condiciones climatológicas y los niveles de reservas que se tienen en los principales países productores de gas. Variaciones en el precio de este insumo, tanto en México como en España donde opera el negocio de Baldocer, pudieran afectar adversamente los resultados de operación de la Compañía.

### **Fluctuaciones en las tasas de interés**

En los últimos años las tasas de interés, tanto para créditos denominados en dólares, pesos mexicanos y otras monedas, han presentado una tendencia alcista. No obstante que existen estimaciones de analistas en materia económica que prevén recortes en las tasas de interés derivados de menores índices de inflación, pudiera existir la posibilidad de que se presenten cambios en el panorama económico que impliquen incrementos en las tasas de interés. Lo anterior supondría mayores gastos financieros para servir el mayor nivel de deuda de la Compañía.

### Fluctuaciones en el tipo de cambio

La incorporación de las operaciones de Baldocer en España, implica un efecto del tipo de cambio sobre los resultados del Grupo, el cual puede ser favorable o desfavorable, dependiendo de la volatilidad de las variaciones que tenga el peso mexicano ante el euro. Dado que se contempla que la Transacción sea financiada parcialmente con deuda en euros, una disminución del valor del peso frente al euro se traduciría en un incremento en pesos, tanto por gastos financieros, como en pérdidas cambiarias. Cabe mencionar que el Consejo de Administración de la Emisora cuenta con el apoyo de un Comité de Finanzas que, en su momento, evaluaría la conveniencia de contratar coberturas para administrar adecuadamente este riesgo.

### Eventos políticos y económicos

Las actividades, situación financiera y resultados de operación de Grupo Lamosa, son afectados por acontecimientos económicos, políticos o sociales tanto en México como en los distintos países donde tiene presencia la Compañía, como son: Estados Unidos, Guatemala, Colombia, Perú, Argentina, Brasil, Chile y España. De igual forma, la incorporación de las operaciones del Baldocer conlleva que los eventos políticos y económicos que se den particularmente en España, puedan tener con la adquisición un mayor impacto en dicho país y por consiguiente afectar los resultados y situación financiera de la Compañía. No se puede asegurar que cambios en las políticas gubernamentales, tanto de México, como en España, y en los demás países donde se tiene presencia, no afecten adversamente el negocio, el resultado de sus operaciones, su condición financiera y los prospectos de negocio de la Compañía.

### Competencia

En años recientes ha habido un crecimiento importante en las importaciones de revestimientos cerámicos tanto en México como en otros países. De igual forma se pudiera dar la misma situación en la Unión Europea y en los Estados Unidos, que son los principales mercados de Baldocer. La incursión de nuevos competidores en dichos mercados, al igual que en otros países donde tiene presencia la Compañía, implica presiones en los márgenes de rentabilidad, lo que pudiera ocasionar impactos adversos en las operaciones y en los resultados de Grupo Lamosa.

### Productos sustitutos

La industria de revestimientos cerámicos compite con productos sustitutos como son la alfombra, vinilo, madera, laminados y piedras naturales, entre otros. El comportamiento futuro en los gustos y preferencias de los consumidores hacia dichos productos sustitutos pudiera impactar adversamente en los ingresos y resultados de la Compañía.

### Información sobre estimaciones y riesgos asociados

La información que se incluye en el presente folleto informativo refleja la perspectiva de Grupo Lamosa en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones "creo", "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. Dichos factores de riesgo describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados.

## **V. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

En esta sección se presentan los estados financieros condensados combinados pro-forma correspondiente a la incorporación de Baldocer en los estados financieros consolidados de la Emisora, de acuerdo con lo que marcan las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores vigentes. Asimismo, en esta sección se adjuntan las notas correspondientes a dichos estados financieros condensados combinados pro-forma para una mejor interpretación.

Los estados financieros condensados combinados pro-forma fueron preparados de acuerdo con lo que dispone el artículo 81 Bis de las citadas disposiciones, presentando el impacto de la Transacción sobre la situación financiera de la Emisora, como si la misma se hubiere llevado a cabo el 31 de diciembre de 2022 con respecto al estado condensado combinado de situación financiera pro-forma; y el 1 de enero, con respecto al estado condensado combinado de resultados pro-forma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023. Los estados financieros condensados combinados pro-forma anteriormente citados fueron elaborados con base en las "IFRS".

Las cifras correspondientes a la primera columna corresponden a los estados financieros consolidados de Grupo Lamosa antes de la incorporación de Baldocer.

Las cifras de la segunda columna corresponden a los estados financieros de las operaciones referentes a Baldocer, a través de la adquisición de las compañías Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U., previo a su adquisición por parte de Grupo Lamosa y las cuales se encuentran expresadas en miles de pesos mexicanos.

Los ajustes por adquisición desglosados en la tercera columna corresponden a los movimientos contables que se tendrían que llevar a cabo para reconocer la incorporación de las operaciones de Baldocer en los estados financieros de la Emisora en base a los lineamientos de la IFRS 3, previo a reconocer los efectos de valuación requeridos por dicha IFRS. Los ajustes en los estados condensados combinados de resultados pro-forma corresponden principalmente al reconocimiento de los gastos financieros y a la fluctuación cambiaria, producto de la contratación de la nueva deuda, para la adquisición de Baldocer, así como su impacto en los impuestos a la utilidad. Los ajustes en el condensado combinado de situación financiera pro-forma corresponden principalmente al reconocimiento de la deuda neta, así como del crédito mercantil preliminarmente determinado y generado por la compra de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, del capital social de Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U.

## Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

# Estado condensado combinado de situación financiera pro-forma

Al 31 de diciembre de 2022  
(En miles de pesos)

	Notas	Grupo Lamosa y Subsidiarias	Baldocer	Ajustes por adquisición	Grupo Lamosa y Subsidiarias pro-forma
<b>Activo</b>					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.1	\$ 2,037,110	\$ 958,812	\$ (1,061,011)	\$ 1,934,911
Cuentas por cobrar, neto		5,007,424	1,316,082	-	6,323,506
Inventarios		4,380,312	1,903,448	-	6,283,760
Otros activos circulantes		359,013	83,071	-	442,084
<b>Activo circulante</b>		<b>11,783,859</b>	<b>4,261,413</b>	<b>(1,061,011)</b>	<b>14,984,261</b>
Inventarios inmobiliarios		80,155	-	-	80,155
Propiedades, planta y equipo, neto	4.1	13,826,843	1,210,749	(211,843)	14,825,749
Activos por derecho de uso, neto		848,346	-	-	848,346
Activos intangibles, neto	4.1	7,696,957	542	4,337,115	12,034,614
Impuesto a la utilidad diferidos		968,808	1,833	-	970,641
Instrumentos financieros derivados		177,849	-	-	177,849
Otros activos no circulantes	4.1	667,941	362,244	(362,243)	667,942
<b>Total</b>		<b>\$36,050,758</b>	<b>\$5,836,781</b>	<b>\$ 2,702,018</b>	<b>\$ 44,589,557</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>					
Pasivo circulante:					
Porción circulante de la deuda bancaria	4.1	\$ 918,204	\$ 166,248	\$ (166,248)	\$ 918,204
Porción circulante de pasivo por arrendamientos		208,846	-	-	208,846
Cuentas por pagar a proveedores		2,974,525	563,990	-	3,538,515
Impuestos a la utilidad		338,703	59,887	-	398,590
Otros pasivos circulantes		3,348,813	80,023	-	3,428,836
<b>Pasivo circulante</b>		<b>7,789,091</b>	<b>870,148</b>	<b>(166,248)</b>	<b>8,492,991</b>
Deuda bancaria	4.1	9,393,669	208,244	7,061,367	16,663,280
Pasivo por arrendamiento		682,370	-	-	682,370
Beneficios a los empleados		670,287	-	-	670,287
Provisiones		166,584	-	-	166,584
Impuestos a la utilidad diferidos		1,475,407	5,095	-	1,480,502
Contraprestación contingente	4.1	-	-	1,470,849	1,470,849
<b>Pasivo total</b>		<b>20,177,408</b>	<b>1,083,487</b>	<b>8,365,968</b>	<b>29,626,863</b>
<b>Capital contable</b>	4.1	<b>15,873,350</b>	<b>4,753,294</b>	<b>(5,663,950)</b>	<b>14,962,694</b>
<b>Total</b>		<b>\$36,050,758</b>	<b>\$5,836,781</b>	<b>\$ 2,702,018</b>	<b>\$ 44,589,557</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados combinados pro-forma.

## Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

# Estado condensado combinado de resultados pro-forma

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Notas	Grupo Lamosa y Subsidiarias	Baldocer	Ajustes por adquisición	Grupo Lamosa y Subsidiarias pro-forma
Ventas netas		\$ 35,411,914	\$ 5,493,327	\$ -	\$ 40,905,241
Costos y gastos:					
Costo de ventas	4.2	20,422,549	2,228,588	483	22,651,620
Gastos de operación	4.2	8,293,374	2,006,016	(5,947)	10,293,443
Otros (ingresos) gastos operativos, neto	4.2	(70,807)	(4,249)	134,510	59,454
		<u>28,645,116</u>	<u>4,230,355</u>	<u>129,046</u>	<u>33,004,517</u>
<b>Utilidad de operación</b>		<u>6,766,798</u>	<u>1,262,972</u>	<u>(129,046)</u>	<u>7,900,724</u>
Gastos financieros	4.2	777,173	8,743	162,134	948,050
Productos financieros	4.2	(221,030)	(1,543)	1,207	(221,366)
Resultados por posición monetaria		396,370	-	-	396,370
Utilidad cambiaria, neta	4.2	(359,062)	(29,717)	(1,075,730)	(1,464,509)
Instrumentos financieros derivados		45,245	-	-	45,245
		<u>638,696</u>	<u>(22,517)</u>	<u>(912,389)</u>	<u>(296,210)</u>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<u>6,128,102</u>	<u>1,285,489</u>	<u>783,343</u>	<u>8,196,934</u>
Impuestos a la utilidad	4.2	1,926,946	320,432	228,067	2,475,445
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<u>\$ 4,201,156</u>	<u>\$ 965,057</u>	<u>\$ 555,276</u>	<u>\$ 5,721,489</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación		<u>355,165,100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>355,165,100</u>
Utilidad por acción básica		<u>\$ 11.83</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16.11</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados combinados pro-forma.

## Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

# Estado condensado combinado de resultados pro-forma

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

		Grupo Lamosa y subsidiarias	Baldozer	Ajustes por adquisición	Grupo Lamosa y subsidiarias pro-forma
Ventas netas		\$ 16,163,201	\$1,874,237	\$ -	\$ 18,037,438
Costos y gastos:					
Costo de ventas	4.2	9,021,670	995,001	220	10,016,891
Gastos de operación	4.2	4,250,227	592,898	(3,674)	4,839,451
Otros (ingresos) gastos operativos, neto	4.2	(42,435)	(826)	-	(43,261)
		<u>13,229,462</u>	<u>1,587,073</u>	<u>(3,454)</u>	<u>14,813,081</u>
<b>Utilidad de operación</b>		<u>2,933,739</u>	<u>287,164</u>	<u>3,454</u>	<u>3,224,357</u>
Gastos financieros	4.2	421,138	1,918	169,607	592,663
Productos financieros	4.2	(159,055)	(1,426)	1,116	(159,365)
Resultados por posición monetaria		182,929	-	-	182,929
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	4.2	(847,999)	14,653	(947,502)	(1,780,849)
Instrumentos financieros derivados		(135,959)	-	-	(135,959)
		<u>(538,946)</u>	<u>15,144</u>	<u>(776,779)</u>	<u>(1,300,581)</u>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		3,472,685	272,020	780,233	4,524,938
Impuestos a la utilidad	4.2	1,161,569	67,806	250,551	1,479,926
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<u>\$ 2,311,116</u>	<u>\$ 204,214</u>	<u>\$ 529,682</u>	<u>\$ 3,045,012</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación		349,328,280	-	-	349,328,280
Utilidad por acción básica		<u>\$ 6.62</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8.72</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados combinados pro-forma.

## Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros condensados combinados pro-forma

Al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023  
(En miles de pesos, salvo que se indique lo contrario)

### 1. Actividades

Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la “Compañía” o “Grupo Lamosa”) se dedican a la fabricación y venta de productos cerámicos para revestimientos de pisos y muros, así como adhesivos para revestimientos cerámicos. Las oficinas corporativas de la Compañía están ubicadas en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1 Col. Valle Oriente C.P. 66269 San Pedro Garza García, Nuevo León, México.

Por su parte, Mavdi Inversiones y Desarrollos, S.L., propietaria de Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U., y Dilmun Empresarial, S.L.U. entidades establecidas con presencia en España, cuyas actividades consisten en el diseño, fabricación, distribución, comercialización y/o venta de revestimientos cerámicos y porcelánicos, además de ser tenedora de las acciones representativas del capital social de “Baldocer”, como se describe en la Nota 2.

En las siguientes notas a los estados financieros condensados combinados pro-forma cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos. Por su parte, al hacer referencia a “€” se trata de miles de euros, al menos que se indique lo contrario.

### 2. Descripción de la transacción

La transacción consiste en la adquisición por parte de Porcelanite Lamosa, S.A. de C.V, subsidiaria de Grupo Lamosa, de las acciones y participaciones sociales, según corresponda, representativas del capital social de Baldocer S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U., propiedad de Mavdi Inversiones y Desarrollos S.L. Dichas entidades están enfocadas principalmente al negocio de la fabricación y comercialización de revestimientos cerámicos y porcelánicos de gran formato para piso y muro.

A continuación, se detallan las 3 sociedades que integran la operación de adquisición de “Baldocer”, y el país de ubicación.

<u>Nombre</u>	<u>País</u>
Baldocer S.A.U.	España
Azulejos Benadresa S.A.U.	España
Dilmun Empresarial S.L.U.	España

El monto de la transacción asciende aproximadamente a €425 millones de euros en términos de valor de la empresa y representa una adquisición libre de deuda neta, y el cual está sujeto a los ajustes acostumbrados en este tipo de operaciones. La adquisición de “Baldocer” será cubierto mediante dos pagos, el primero por €354 millones de euros al momento del cierre de la transacción, y el segundo pago a los dos años por un monto no menor a €71 millones de euros, monto que pudiera variar en función de los resultados de “Baldocer” en dicho plazo.

Dada la solidez financiera de Grupo Lamosa y sus bajos niveles de apalancamiento en términos de deuda neta a EBITDA, la Compañía contempla financiar la transacción principalmente a través de un crédito sindicado. La transacción está sujeta a las aprobaciones corporativas y legales aplicables que son usuales para estos casos, tanto en México como en los distintos países donde “Baldocer” tiene presencia.

La transacción está sujeta a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas conforme a lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 24 de los estatutos sociales de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V., en virtud de que la transacción representa el 20% de los activos consolidados de la Compañía.

La adquisición de “Baldocer” forma parte de la estrategia de crecimiento de Grupo Lamosa, la cual fortalece la presencia de la Compañía fuera de México, incluyendo el continente europeo, a través de la manufactura y comercialización de productos cerámicos y porcelánicos de alto valor agregado. La adquisición de Baldocer por parte de Grupo Lamosa, significa un paso importante para seguir extendiendo la presencia operativa de la Compañía en el continente europeo, expandiendo la capacidad productiva en esa región para posicionarse en nuevos mercados y geografías.

La transacción no implica la emisión de nuevos títulos representativos del capital social de Lamosa, ni modificación alguna respecto de los actuales o de los estatutos de la Compañía.

### **3. Bases de preparación de los estados financieros condensados combinados pro-forma**

El estado condensado combinado de situación financiera pro-forma y los estados condensados combinados de resultados pro-forma que se acompañan, han sido preparados por la administración utilizando como base las políticas contables de la Compañía, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés).

Los estados financieros condensados combinados pro-forma que se acompañan presentan la información financiera de la Compañía como si la adquisición que se describe en la Nota 2, hubiera tenido lugar al 31 de diciembre de 2022, con respecto al estado financiero condensado combinado de situación financiera pro-forma terminado en esa fecha, y desde el 1 de enero de 2022, con respecto a los estados financieros condensados combinados de resultados pro-forma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023.

Con base en su juicio profesional, la administración de la Compañía considera que la adquisición de “Baldocer” califica como una combinación de negocios a ser contabilizada bajo los requerimientos de la IFRS 3, *Combinaciones de negocios*. Para propósitos de los estados financieros condensados combinados pro-forma, el exceso de la consideración pagada sobre el valor en libros de los activos netos adquiridos fue asignado al crédito mercantil. Sin embargo, una vez que se concrete la adquisición, la Compañía contabilizará la transacción en un periodo no mayor a 12 meses, aplicando el método de compra como lo establece la IFRS 3, identificando los activos adquiridos y los pasivos asumidos, medidos a valor razonable por lo cual el crédito mercantil en estos estados financieros condensados combinados pro-forma pudiera modificarse.

#### Tipos de cambio

Los estados financieros de “Baldocer” fueron preparados originalmente en euros (su moneda funcional) por lo que se aplicaron los siguientes procedimientos de conversión para la conversión de dichos estados financieros a pesos mexicanos:

- Para propósitos del estado condensado combinado de situación financiera pro-forma, los saldos de activos, pasivos y capital contable de “Baldocer” fueron convertidos al tipo de cambio de \$20.7811 pesos por euro, tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2022.
- Por su parte, las cifras para la integración de los estados condensados combinados de resultados pro-forma fueron convertidas al tipo de cambio de \$21.2214 y \$19.6763 pesos por euro, que corresponden al promedio de los tipos de cambio diarios por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, respectivamente.

Los tipos de cambio referidos en esta Nota, así como en el resto de los estados financieros condensados combinados pro-forma, corresponden a los tipos de cambio oficiales publicados por el Banco de México.

### **4. Ajustes pro-forma**

Los ajustes pro-forma al 31 de diciembre de 2022, incluidos en el estado condensado combinado de situación financiera pro-forma, y los ajustes pro-forma incluidos en los estados condensados combinados de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2023, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Grupo Lamosa.

Los ajustes pro-forma incluyen las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones representativas, participaciones sociales y activos netos de las entidades que integran “Baldocer”, descrita en la Nota 2.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de la Compañía como si la transacción mencionada en la Nota 2 se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes pro-forma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

#### 4.1 Ajustes al estado condensado combinado de situación financiera pro-forma al 31 de diciembre de 2022

- a. La Compañía adquirirá ciertos activos y asumirá ciertos pasivos inherentes a la transacción, los cuales se incluyen en el estado condensado combinado de situación financiera como si la adquisición de Baldocer se hubiera contratado el 31 de diciembre de 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

<b>Activos, Pasivos y Capital Contable</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Activos</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo <sup>(1) (2) (3) (4) (5)</sup>	\$ (1,061,011)
Propiedades, planta y equipo, neto <sup>(6)</sup>	(211,843)
Activos intangibles, neto <sup>(5) (6)</sup>	4,337,115
Otros activos no circulantes <sup>(2) (6)</sup>	<u>(362,243)</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>\$ 2,702,018</u></b>
<b>Pasivos</b>	
Porción circulante de deuda bancaria <sup>(3)</sup>	\$ (166,248)
Deuda bancaria <sup>(1) (3)</sup>	7,061,367
Contraprestación contingente <sup>(5)</sup>	<u>1,470,849</u>
Total capital contable <sup>(4) (5)</sup>	<u>(5,663,950)</u>
<b>Total pasivos + capital contable</b>	<b><u>\$ 2,702,018</u></b>

- (1) El ajuste corresponde a la disposición de la línea de crédito sindicada por €354,000 (equivalente a \$7,356,492) para financiar la adquisición. La Compañía estaría incurriendo en €4,202 (equivalente a \$87,314), correspondientes a costos para la obtención del financiamiento, los cuales se presentan netos de la deuda; estos se pagarían directamente con efectivo disponible a la fecha de la contratación. En adición, la adquisición se realizará libre de deuda, por lo cual incluye un ajuste pro-forma disminuyendo la deuda que mantiene el negocio que será adquirido por \$374,059. Adicionalmente, la Compañía estaría incurriendo \$121,037, correspondientes a costos asociados directamente con la adquisición de negocios, los cuales, al 31 de diciembre de 2022, se presentan reduciendo el valor del capital contable (resultados), considerando los requerimientos de IFRS 3.
- (2) El ajuste corresponde a una reclasificación de presentación de las inversiones en patrimonio de “Baldocer” que estaban alojadas en “otros activos no circulantes” a efectivo y equivalentes de efectivo” por un importe de €14,858 (equivalente a \$308,771), debido a que, con base a los derechos y características del contrato, se determinó que eran líquidas, por lo que cumplían con las características de un equivalente de efectivo.
- (3) El ajuste corresponde a reconocer una reducción de la deuda y el efectivo de “Baldocer” que estaría asumiendo y adquiriendo la Compañía, respectivamente, considerando que la transacción acordada fue libre de deuda; el ajuste a la porción circulante de deuda bancaria fue por €8,000 (equivalente a \$166,248) y €10,000 (equivalente a \$207,811) a la porción no circulante.
- (4) El ajuste corresponde a reconocer la disminución del efectivo y del capital contable de “Baldocer”, por una distribución de dividendos por €37,997 (equivalente a \$789,619), que se estaría realizando previo a la obtención de control por parte de la Compañía.

- (5) El ajuste por \$4,337,115 corresponde al reconocimiento del exceso de la contraprestación total (€424,670, equivalentes a \$8,825,094) sobre el valor en libros de los activos netos adquiridos. Como se menciona en la Nota 3, una vez que se concrete la adquisición, la Compañía deberá identificar los activos adquiridos y los pasivos asumidos, midiéndolos a su valor razonable, por lo cual el crédito mercantil que se muestra en estos estados financieros condensados combinados pro-forma pudiera modificarse. Como parte de las características de la transacción €353,891 (equivalentes a \$7,354,245) serán liquidados en efectivo y €70,778 (equivalentes a \$1,470,849), están asociados a una contraprestación contingente, monto que pudiera variar en función de los resultados de “Baldocer” en dicho plazo, sin poder ser menor a éste.

Los estados financieros condensados combinados pro-forma incluyen la eliminación del capital contable del negocio que será adquirido como parte del proceso de consolidación conforme la IFRS 10.

- (6) El ajuste corresponde a reconocer la baja de algunos terrenos e inmuebles que, como parte de la negociación, no estarían formando parte de los activos que se adquirirán por parte de la Compañía (*carve-out*). El valor de los terrenos e inmuebles al 31 de diciembre de 2022 era por €18,669 (equivalente a \$387,954), incluidos \$53,472 y \$334,482, en “otros activos no circulantes” y en “propiedad, planta y equipo”, respectivamente. Adicionalmente, como parte de la negociación, se estarán adquiriendo algunos terrenos e inmuebles que, al 31 de diciembre de 2022, “Baldocer” estaba arrendando (*carve-in*). El valor de los terrenos e inmuebles al 31 de diciembre de 2022 era por €5,901 (equivalente a \$122,639). Ambos ajustes fueron reconocidos afectando el valor del crédito mercantil.

#### 4.2 Ajustes a los estados condensados combinados de resultados pro-forma por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

Los estados condensados combinados de resultados pro-forma de Grupo Lamosa por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2022. Dichos ajustes se detallan a continuación:

Concepto	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
Costo de ventas <sup>(1)</sup>	\$ 220	\$ 483
Gastos de operación <sup>(2)</sup>	(3,674)	(5,947)
Otros (ingresos) gastos operativos, neto <sup>(3)</sup>	-	134,510
Gastos financieros <sup>(4)</sup>	169,607	162,134
Productos financieros <sup>(5)</sup>	1,116	1,207
Utilidad cambiaria, neta <sup>(6)</sup>	(947,502)	(1,075,730)
Impuestos a la utilidad <sup>(7)</sup>	250,551	228,067
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$ 529,682</b>	<b>\$ 555,276</b>

- (1) El ajuste corresponde a reconocer el gasto por depreciación de los inmuebles que serán adquiridos como parte de la transacción (*carve-in*) por \$1,362 y \$2,937, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Adicionalmente, el ajuste corresponde a remover el gasto por depreciación de los inmuebles que serán excluidos como parte de la transacción (*carve-out*) por \$1,142 y \$2,454, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

- (2) El ajuste corresponde a remover el gasto por renta que se pagó por el arrendamiento los inmuebles que serán adquiridos como parte de la transacción (*carve-in*) por \$5,179 y \$9,435, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente. Adicionalmente, el ajuste corresponde a remover el ingreso por renta que se cobró por el arrendamiento los inmuebles que serán excluidos como parte de la transacción (*carve-out*)

por \$1,505 y \$3,488, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

- (3) El ajuste corresponde al reconocimiento de los costos asociados directamente con la adquisición de negocios por \$134,510, considerando los requerimientos de IFRS 3.
- (4) El ajuste corresponde a reconocer el gasto por interés efectivo requerido por IFRS 9 por \$171,525 y \$170,877, por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente. El interés efectivo contempla la amortización de los costos directamente atribuibles a la obtención del financiamiento por aproximadamente €4,202 (equivalente a \$97,954 al 1 de enero de 2022). Adicionalmente, el ajuste remueve el gasto por interés por \$1,918 y \$8,743, por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente, proveniente de la deuda bancaria de Baldocer, considerando que dicho pasivo no se estará asumiendo por la Compañía en la adquisición.
- (5) El ajuste corresponde a remover los productos financieros (rendimientos) por \$1,116 y \$1,207, por los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, respectivamente, obtenidos de las inversiones del efectivo y equivalentes de efectivo de “Baldocer”, que como parte de la transacción la Compañía no estará adquiriendo.
- (6) El ajuste corresponde al reconocimiento de la utilidad cambiaria generada por el financiamiento contratado para la transacción, considerando que tanto la deuda, como la contraprestación contingente, están denominadas en una moneda extranjera (euro). Durante los periodos presentados hubo una apreciación del peso mexicano frente al euro. El tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023 fue de \$20.7811 y \$18.5505, respectivamente, llevando a una utilidad cambiaria de \$947,502; mientras que al 1 de enero de 2022 y al 31 de diciembre de 2022 fue de \$23.3135 y \$20.7811 pesos por euro, respectivamente, llevando a una utilidad cambiaria de \$1,075,730.
- (7) El ajuste corresponde a los efectos de impuestos originados por concepto de los ajustes pro-forma del estado condensado combinado de resultados. La tasa de impuestos a la utilidad utilizada para los efectos fiscales de los conceptos a cargo de Grupo Lamosa en México es de 30%.

### **4.3 Consecuencias fiscales de la Transacción**

Para efectos fiscales, la transacción será considerada como una adquisición de acciones en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México y no generará ninguna obligación fiscal a los accionistas de la Compañía.

Grupo Lamosa consolida fiscalmente en México bajo el Régimen Opcional para Grupos de Sociedades. De acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes sólo son sujetas de participar en este régimen las subsidiarias de Grupo Lamosa que sean mexicanas, cuya tenencia accionaria sea de al menos un 80%.

En el caso de la adquisición de “Baldocer”, esta Transacción no caería en los supuestos anteriores, en virtud de que las empresas contempladas en el perímetro de la transacción se encuentran domiciliadas en el extranjero, por lo que no implicaría la incorporación de las nuevas empresas subsidiarias al citado Régimen Opcional para Grupos de Sociedades.

Las empresas que conforman la transacción tributarán bajo el amparo de las leyes y ordenamientos de España, país donde se encuentran ubicadas. Así mismo, se considerarán los tratados para evitar la doble tributación y los acuerdos de intercambio de información fiscal que actualmente tiene México con España.

## **5. Fuentes de financiamiento de la adquisición**

Para financiar la transacción, la Compañía se encuentra en proceso de contratar un crédito sindicado por €354,000. Este crédito se celebrará entre Grupo Lamosa, y algunas de sus principales sociedades subsidiarias en carácter de obligadas solidarias y/o fiadoras y avales, y BBVA y Scotiabank, así como otras instituciones financieras, devengando intereses a una tasa Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 3M más 200 pb y con vigencia de 60 meses, amortizaciones y pago de intereses trimestrales y un periodo de gracia de 18 meses.

La contratación del financiamiento antes mencionado se estima comprenderá la cantidad aproximada de €4,202 correspondientes a gastos y comisiones asociados directamente a la obtención del financiamiento.

**6. Autorización de los estados financieros condensados combinados pro-forma**

Los estados financieros condensados combinados pro-forma adjuntos fueron autorizados para su emisión el 3 de octubre de 2023, por el Ing. Jorge Antonio Touché Zambrano como Director de Administración y Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

\* \* \* \* \*

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

Los comentarios que se mencionan en esta sección corresponden a los estados financieros condensados combinados pro-forma, los cuales han sido elaborados considerando el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio 2023, tanto de Grupo Lamosa como de Baldocer.

El análisis que se incluye a continuación tiene la intención de proporcionar información que facilite el estudio y la comprensión de los estados financieros base de la Emisora y los estados financieros condensados combinados pro-forma al integrar las operaciones de Baldocer en la situación financiera y en los resultados de la Emisora. Las cifras que a continuación se detallan se expresan en millones de pesos, las cuales pueden variar por redondeo.

### *1. Resultados de operación*

Análisis comparativo de los estados de resultados base de Grupo Lamosa, y pro-forma al considerar las operaciones de Baldocer, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023.

#### *Ventas Netas*

Considerando la incorporación de las operaciones de Baldocer en los resultados de la Emisora por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, las ventas pro-forma ascenderían a \$40,905 y \$18,037 millones de pesos, respectivamente. Las ventas de Baldocer estarían representando el 13% y 10%, respectivamente, de los ingresos totales pro-forma, para los periodos anteriormente mencionados.

Dado que las cifras base de Grupo Lamosa, además de revestimientos cerámicos consideran ventas de adhesivos cerámicos y aislantes, las ventas de Baldocer representarían el 17% y 14% de las ventas consolidadas pro-forma de la división revestimientos cerámicos del Grupo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, respectivamente.

La adquisición de Baldocer permitiría seguir diversificando los ingresos de la Compañía, con una menor dependencia en el mercado doméstico. Actualmente las ventas al exterior de las cifras base de Grupo Lamosa representan el 42% por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 39% por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023. Considerando la incorporación de los ingresos por las operaciones de Baldocer, las ventas provenientes del exterior representarían el 50% y 45%, respectivamente por dichos periodos.

#### *Utilidad de Operación*

La utilidad de operación pro-forma considerando las operaciones de Baldocer por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2023, se ubicarían en \$7,901 y \$3,224 millones de pesos respectivamente, representando un margen a ventas del 19% y 18% para dichos periodos.

Dado que las cifras base de Grupo Lamosa, además de revestimientos cerámicos consideran resultados de adhesivos cerámicos y aislantes, la utilidad de operación de Baldocer representaría el 19% y 12% de la utilidad de operación pro-forma de la división de revestimientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, respectivamente.

### *EBITDA*

El EBITDA pro-forma al incorporar las operaciones de Baldocer por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2023, se ubicaría en \$9,511 y \$3,700 millones de pesos respectivamente, representando un margen a ventas del 23% y 21%, respectivamente. Del mismo modo, el EBITDA de las cifras base de Grupo Lamosa por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2023, se ubicaron en \$8,102 y \$3,345 millones de pesos respectivamente, representando un margen a ventas del 23% y 21%, respectivamente.

### *Resultado Integral de Financiamiento*

El resultado integral de financiamiento pro-forma al considerar la adquisición de las operaciones de Baldocer por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el primer semestre del 2023, ascendería a un ingreso de \$296 y \$1,301 millones de pesos, respectivamente. El impacto favorable en el resultado integral de financiamiento por la adquisición de Baldocer a través de deuda en euros, es derivado principalmente por el registro de ganancias cambiarias ante las apreciaciones del tipo de cambio del euro respecto el peso mexicano, siendo el ajuste pro-forma de \$1,076 y \$948 millones de pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2023, respectivamente. El impacto pro-forma por gastos financieros por la contratación de deuda para la adquisición de Baldocer ascendieron a \$162 y \$170 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de junio del 2023, respectivamente. Sin embargo, la apreciación cambiaria del euro frente al peso de aproximadamente 20% durante los últimos 18 meses a junio del 2023, compensó dicho efecto.

### *Impuestos a la utilidad*

Los impuestos a la utilidad pro-forma al considerar la integración de las operaciones de Baldocer por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se ubicaría en \$2,475 millones de pesos en comparación a las cifras base de \$1,927 millones de pesos. La variación de \$548 millones de pesos, corresponde al impuesto a la utilidad de Baldocer a una tasa efectiva del 25%, al beneficio de la deducibilidad tanto de los gastos financieros como de las comisiones bancarias, los gastos originados por la transacción y la acumulación de la ganancia cambiaria originada por la contratación del crédito para financiar la adquisición por €354 millones de euros.

En relación a los impuestos a la utilidad pro-forma por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, los cuales se ubicarían en \$1,480 millones de pesos en comparación a las cifras base de \$1,162 millones de pesos, la variación de \$318 millones de pesos, corresponde de igual manera al impuesto a la utilidad de Baldocer a una tasa efectiva del 25%, al beneficio de la deducibilidad de los gastos financieros y a la acumulación de la ganancia cambiaria originada por la contratación del crédito para financiar la adquisición.

### *Utilidad Neta*

Los resultados netos pro-forma reflejados en los estados de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 se ubicarían en una utilidad neta de \$5,721 millones de pesos y \$3,045 millones de pesos, respectivamente. Dichos resultados son mayores a las cifras base correspondientes a Grupo Lamosa, debido principalmente a la incorporación de los resultados de Baldocer, así como al impacto favorable de la ganancia cambiaria en el resultado integral del financiamiento, derivado de la contratación de deuda en euros para la adquisición.

## 2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

### *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo pro-forma considerando las operaciones de Baldocer al 31 de diciembre de 2022 se ubicaría en \$1,935 millones de pesos, cifra ligeramente inferior a los \$2,037 millones de pesos correspondientes a las cifras base de Grupo Lamosa. Dado que la adquisición será financiada mediante deuda no existe un impacto significativo en este rubro.

### *Activo Total*

El rubro de activo total pro-forma incorporando las operaciones de Baldocer al 31 de diciembre de 2022, alcanzaría un monto de \$44,590 millones de pesos. Dicho monto es mayor a los \$36,051 millones de pesos correspondientes al activo total de las cifras base de Grupo Lamosa, y la diferencia se explica principalmente por la incorporación de \$5,837 millones de pesos correspondientes a activos de Baldocer, el reconocimiento de un crédito mercantil por \$4,337 millones de pesos derivado del exceso de la consideración pagada sobre el valor en libros de los activos netos adquiridos, además de otros ajustes relacionados con disminuciones de activos circulantes y no circulantes.

### *Liquidez*

Al financiar con deuda la adquisición de Baldocer no implicó un impacto negativo en la liquidez pro-forma de la compañía. La incorporación de las operaciones de Baldocer al 31 de diciembre de 2022 cuyo capital de trabajo implicó una razón circulante de 4.9 veces, ésta tuvo una incidencia favorable en el índice de liquidez pro-forma consolidado. El activo y pasivo circulante de las cifras base de Grupo Lamosa ascendían a \$11,784 y \$7,789 millones de pesos, respectivamente, mientras que las cifras pro-forma para dichos rubros se ubicarían en \$14,984 y \$8,493 millones de pesos, respectivamente, por lo que la relación de activo circulante a pasivo circulante pasó de 1.5 a 1.8 veces.

### *Deuda*

El rubro de deuda bruta con costo pro-forma de la Compañía, que incluye el pasivo por arrendamiento, al considerar la adquisición de Baldocer al 31 de diciembre de 2022 ascendería a \$18,473 millones de pesos, en comparación a la deuda de \$11,203 millones de pesos, registrada en las cifras base correspondiente a Grupo Lamosa. Dado que la transacción de la compra de Baldocer es libre de deuda neta, el monto de la deuda pro-forma corresponde al saldo que traía Grupo Lamosa más la adquisición de los €354 millones de euros contratados para financiar la adquisición, netos de los costos para la obtención de la deuda por €4.2 millones de euros correspondientes principalmente a comisiones, así como gastos legales.

Considerando las cifras pro-forma al 31 de diciembre de 2022 tanto de la deuda bruta como del EBITDA, la relación Deuda bruta a EBITDA se ubicaría en 1.9 veces, en comparación a la relación de 1.4 veces registrada en las cifras base correspondientes a Grupo Lamosa. En términos de deuda neta a EBITDA, la relación con cifras pro-forma se ubicaría en 1.7 veces, en comparación a la relación de 1.1 veces correspondiente a las cifras base.

## **VII. CONTRATOS RELEVANTES**

Dado que el monto total de la adquisición de Baldocer será cubierto mediante dos pagos en diferente época. Para financiar la primera parte al cierre de la Transacción, la Compañía se encuentra en proceso de contratar un crédito sindicado hasta por \$354 millones de euros; devengando intereses a una tasa EURIBOR de 3 meses (Euro Interbank Offered Rate) más una sobretasa inicial de 2.00%, la cual pudiera variar de acuerdo con el nivel de apalancamiento de la Compañía, y con vigencia de 60 meses a partir de que se lleve a cabo la adquisición. Los pagos de capital e intereses se efectuarán trimestralmente y considerando 18 meses de gracia para la amortización de capital.

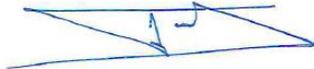
## **VIII. PERSONAS RESPONSABLES**

A continuación, se mencionan los nombres y cargos de las personas de conformidad con la fracción I del artículo 35 de las Disposiciones:

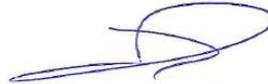
Director General de Grupo Lamosa  
Ing. Federico Toussaint Elosúa

Director de Finanzas y Responsable del Área Jurídica de Grupo Lamosa  
Ing. Jorge Antonio Touché Zambrano

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



**Ing. Federico Toussaint Elosúa**  
Director General



**Ing. Jorge Antonio Touché Zambrano**  
Director de Finanzas y  
Responsable del Área Jurídica

## **IX. ANEXOS**

Informe del contador público independiente sobre la compilación de los estados financieros condensados combinados pro-forma de Grupo Lamosa S.A.B. de C.V. y Subsidiarias.

# **Informe de aseguramiento del contador público independiente sobre la compilación de los estados financieros condensados combinados pro-forma incluidos en el suplemento a los Accionistas de Grupo Lamosa, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los estados financieros condensados combinados pro-forma de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la “Compañía” o “Grupo Lamosa”). Los estados financieros condensados combinados pro-forma antes mencionados comprenden el estado combinado de situación financiera pro-forma al 31 de diciembre de 2022, los estados condensados combinados de resultados pro-forma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, “los estados financieros condensados combinados pro-forma”). Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de Grupo Lamosa ha compilado los estados financieros condensados combinados pro-forma se describen en la Nota 3 (“bases de preparación de los estados financieros condensados combinados pro-forma”) de los mismos.

La información financiera pro-forma ha sido compilada por la Administración de Grupo Lamosa para ilustrar el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social y participaciones sociales de Baldocer, S.A.U., Azulejos Benadresa S.A.U. y Dilmun Empresarial S.L.U. (“Baldocer”), mantenidas por Mavdi Inversiones y Desarrollos, S.L. (“Madvi”), descritas en la Nota 2 a los estados financieros condensados combinados pro-forma de Grupo Lamosa, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2022, con respecto al estado condensado combinado de situación financiera pro-forma terminado en esa fecha; y el 1 de enero de 2022, con respecto a los estados condensados combinados de resultados pro-forma por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023.

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

La Administración es responsable de la compilación de los estados financieros condensados combinados pro-forma elaborados sobre las bases de preparación descritas en la Nota 3.

## *Responsabilidad del contador público independiente*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si los estados financieros condensados combinados pro-forma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, por la Administración de Grupo Lamosa con base en los criterios descritos en las Notas 3 y 4 de dichos estados financieros.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajo de Aseguramiento (“ISAE”, por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera pro-forma incluida en un prospecto*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento (“IAASB”, por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de Grupo Lamosa ha compilado, en todos los aspectos importantes, los estados financieros condensados combinados pro-forma adjuntos con base en la presentación descrita en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir algún reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros condensados combinados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros condensados combinados proforma incluidos en el prospecto es únicamente el de ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera no ajustada de Grupo Lamosa como si la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado actual de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración de Grupo Lamosa en la compilación de la información financiera proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos importantes directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- Los ajustes proforma relacionados proporcionan un efecto apropiado a esos criterios; y
- La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera no ajustada.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, teniendo en cuenta su entendimiento sobre Grupo Lamosa, del evento o la transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

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

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros condensados combinados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros condensados combinados proforma.

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



C.P.C. Simón Sahid Fraige Salazar  
3 de octubre de 2023