

Quantit

Valuación Independiente



Ciudad de México a 25 de agosto del 2020

Opinión Experto Independiente

Elaborado por Quantit, para el Consejo de Administración de Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V.

Intercambio de Acciones de Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V. (la "Compañía") por Acciones de Valores Integrales Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Consejo de Administración
Promecap Acquisition Company S.A.B. de C.V.
Bosque de Alisos 47ª Piso, Col. Bosques de las Lomas
C.P. 05120, Ciudad de México

A los miembros del Consejo de Administración:

Nos han solicitado nuestra opinión respecto de la razonabilidad, desde el punto de vista financiero, para los tenedores de las acciones (las "Acciones") que agrupan las acciones representativas del capital social de Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V. (la "Compañía" o "PAC"), sobre el factor de intercambio de la Fusión concertada con Valores Integrales Inmobiliarios, S.A. de C.V. (el "Fusionante" o "VIISA") señalado en el Contrato de Inversión (el "Contrato") el cual se encuentra en trámite de aprobación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), y ha sido enviado por el Fusionante a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. ("BMV").

En los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato, como resultado de la fusión entre VIISA, como entidad fusionante, y la Compañía como entidad fusionada que se extingue (la "Fusión"), los accionistas de PAC recibirán, una Acción Serie A de VIISA a cambio de cada acción de PAC con independencia al tipo o serie de acción (factor de intercambio 1 a 1).

A efecto de emitir nuestra opinión, hemos revisado cierta información de carácter público, tanto de negocios como financiera, relacionada con la Compañía y hemos leído el Contrato, la declaración de información sobre reestructura societaria presentada por la Compañía el 10 de noviembre de 2019 (el "Folleto de Reestructura Societaria") y el folleto informativo de listado de VIISA sin haber validado la información contenida en los mismos.



Hemos confiado en la exactitud e integridad de toda la información financiera, contable y de cualquier otro tipo discutida con, o revisada por nosotros, y para efectos de esta opinión hemos asumido dicha exactitud e integridad y por lo tanto no hemos realizado verificación independiente alguna en relación con la veracidad y suficiencia de dicha información o de la validez legal del Contrato.

La Compañía nos ha informado que es propietaria de aproximadamente [37.98]% de las acciones representativas del capital social pagado de VIISA. Dado que actualmente esta participación en el capital social de VIISA es el único activo de la Compañía, cualquier evento futuro favorable o desfavorable para los negocios de VIISA, afectaría de la misma forma a los negocios de la Compañía, por lo que existe una equivalencia entre un valor y otro bajo las condiciones actuales, por lo que la razonabilidad del intercambio desde el punto de vista financiero es independiente a cualquier escenario futuro al momento de emitir esta opinión.

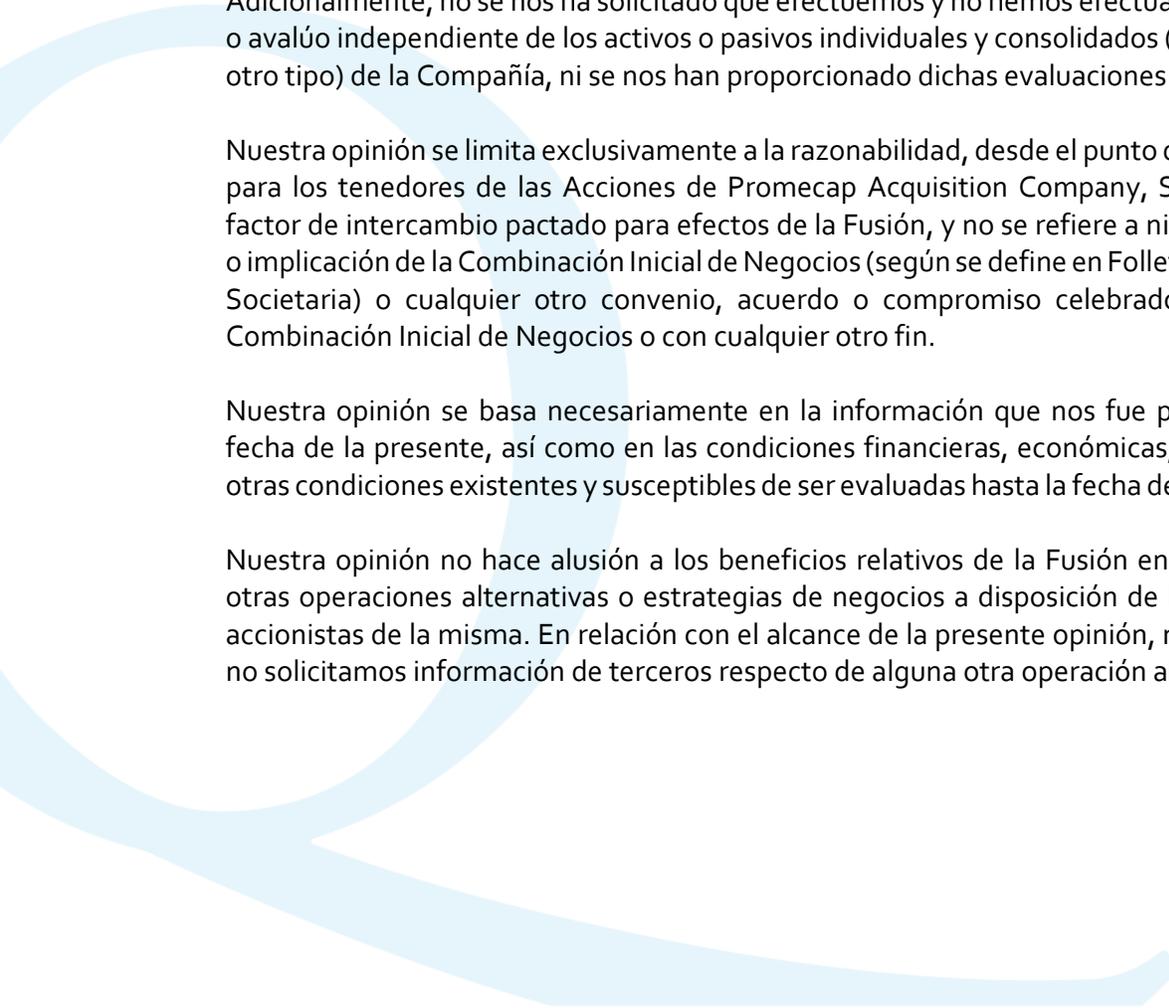
Hemos a su vez asumido, con el consentimiento de la Compañía, que en la obtención de cualquier autorización, resolución, convenio o dispensa proveniente de una entidad regulatoria o de un tercero en relación con la Fusión, no habrá demora, limitación, restricción o condición alguna, más allá de lo razonable, que pueda tener un efecto adverso sobre la Compañía y que la Fusión se llevará a cabo conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato, sin prescindir de, modificar o cambiar algún término o condición material del mismo.

Adicionalmente, no se nos ha solicitado que efectuemos y no hemos efectuado una evaluación o avalúo independiente de los activos o pasivos individuales y consolidados (contingentes o de otro tipo) de la Compañía, ni se nos han proporcionado dichas evaluaciones o avalúos.

Nuestra opinión se limita exclusivamente a la razonabilidad, desde el punto de vista financiero, para los tenedores de las Acciones de Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V., del factor de intercambio pactado para efectos de la Fusión, y no se refiere a ningún otro aspecto o implicación de la Combinación Inicial de Negocios (según se define en Folleto de Reestructura Societaria) o cualquier otro convenio, acuerdo o compromiso celebrado en relación con Combinación Inicial de Negocios o con cualquier otro fin.

Nuestra opinión se basa necesariamente en la información que nos fue proporcionada a la fecha de la presente, así como en las condiciones financieras, económicas, de mercado y en otras condiciones existentes y susceptibles de ser evaluadas hasta la fecha de la presente carta.

Nuestra opinión no hace alusión a los beneficios relativos de la Fusión en comparación con otras operaciones alternativas o estrategias de negocios a disposición de la Compañía o los accionistas de la misma. En relación con el alcance de la presente opinión, no se nos solicitó y no solicitamos información de terceros respecto de alguna otra operación alternativa.



Hemos sido contratados por la Compañía para emitir una opinión respecto de la razonabilidad de la razonabilidad de las condiciones, en específico del factor de intercambio de la Fusión, y recibiremos una contraprestación por ello.

En el futuro posiblemente prestemos servicios de asesoría financiera y otros servicios conexos a la Compañía, el Fusionante y sus respectivas asociadas y afiliadas, a cambio de lo cual esperamos recibir una contraprestación. Somos una firma dedicada a la prestación de servicios de asesoría financiera y otros servicios relacionados.

Queda entendido que la presente opinión es sólo para fines informativos del Consejo de Administración de la Compañía en relación con su evaluación de las condiciones de la Fusión y no constituye recomendación alguna a ningún accionista respecto a la actuación de dicho accionista en relación con cualquier aspecto de la Fusión, incluyendo los propósitos y planes del Fusionante una vez realizada la Fusión.

Con base en y sujeto a lo anterior, somos de la opinión de que, a la fecha de la presente, el factor de intercambio, bajo las condiciones establecidas en el Contrato, son razonables, desde el punto de vista financiero, para los accionistas de Promecap Acquisition Company, S.A.B. de C.V.

Atentamente



Miguel Revilla Cebrián

Director Valuación Quantit