

DECLARACION DE REESTRUCTURACION 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. 66269
San Pedro Garza García, Nuevo León, México

Fecha de la Declaración:
13 de agosto de 2021

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 de la totalidad de las acciones en circulación representativas del capital social de Tiles Investments and Holdings, S.L. (la "Transacción"). Dicha compañía es tenedora de las siguientes subsidiarias: United States Ceramic Tile Inc. y Roca Tile USA Inc. con operaciones en Estados Unidos; Incepa Revestimientos Cerâmicos Ltda con operaciones en Brasil; así como Cerâmicas Belcaire S.A. y Roca Tiles Spain, S.L. con operaciones en España. Estas sociedades cuyas actividades principales son la fabricación, diseño, distribución, comercialización y/o venta de revestimientos cerâmicos y porcelâmicos, representan la división cerâmica propiedad de la compañía española Grupo Roca.

El monto de la Transacción asciende aproximadamente al equivalente a \$260 millones de dólares de Estados Unidos de América, en términos de valor de la empresa libre de deuda neta.

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.lamosa.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 ó a la dirección de correo electrónico 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 los 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:

TERMINO	DEFINICION
"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.
"División de revestimiento cerámico de Grupo Roca"	Se entenderá la operación en su conjunto de Tiles Investments and Holdings, S.L. y sus subsidiarias ("Roca Tiles"), con presencia en España, Brasil y Estados Unidos, propiedad de la compañía española Grupo Roca.
"USD" o "Dólares"	Dólares estadounidenses.
"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.
"\$"	Cifras en millones de pesos mexicanos salvo que se especifique lo contrario.
"S.A.B."	Sociedad Anónima Bursátil.

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, así como 16 de febrero de 2021, 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

I. RESUMEN EJECUTIVO	4
II. LA TRANSACCION	5
1. Descripción	
2. Objetivo	
3. Fuentes de Financiamiento y Gastos	
4. Aprobación	
5. Tratamiento Contable	
6. Efectos Fiscales	
III. PARTES DE LA TRANSACCIÓN	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. DIVISIÓN REVESTIMIENTOS CERÁMICOS GRUPO ROCA	
2.1 Descripción del negocio	
2.2 Evolución de la compañía	
2.3 Estructura de capital	
2.4 Cambios significativos en los estados financieros	
IV. FACTORES DE RIESGO	14
V. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	16
VI. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	25
VII. CONTRATOS RELEVANTES	28
VIII. PERSONAS RESPONSABLES	29
IX. ANEXOS	30

I. RESUMEN EJECUTIVO

El pasado 2 de agosto del 2021 Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. anunció la firma de un acuerdo celebrado con la empresa española Grupo Roca (www.roca.es), para la adquisición de su división de revestimiento cerámico con presencia en España, Brasil y Estados Unidos. El monto de la operación asciende aproximadamente a \$260 millones de dólares, en términos de valor de la empresa, libre de deuda neta, y el cual está sujeto a los ajustes acostumbrados en este tipo de operaciones.

La adquisición de la división cerámica de Grupo Roca implica la compra de las acciones de la compañía Tiles Investments and Holdings S.L., tenedora directa e indirectamente de las siguientes compañías: United States Ceramic Tile Inc. y Roca Tile USA Inc. con operaciones en Estados Unidos; Incepa Revestimentos Cerâmicos Ltda con operaciones en Brasil; así como Cerámicas Belcaire S.A. y Roca Tiles Spain, S.L. con operaciones en España. Dada la solidez financiera y la capacidad disponible de apalancamiento de Grupo Lamosa, 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 este tipo de operaciones, incluyendo la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas 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.

Esta operación representa un paso trascendente en la ruta de crecimiento, de acuerdo con el plan estratégico de la Compañía, para expandir mercados y diversificar riesgos. Adicionalmente, esta Transacción contribuiría a fortalecer el posicionamiento de la Compañía en el continente americano en mercados relevantes como el de Estados Unidos y Brasil. De igual forma, esta operación permitiría acceder a nuevos mercados como el europeo con la finalidad de aprovechar oportunidades de crecimiento en otras latitudes.

II. LA TRANSACCIÓN

1. Descripción

La Transacción consiste en la adquisición por parte de Grupo Lamosa y/o alguna(s) de sus filiales de la división de revestimiento cerámico de Grupo Roca a través de Tiles Investments and Holdings S.L. y sus subsidiarias, con presencia en España, Brasil y Estados Unidos.

La compra del negocio de revestimiento cerámico de Grupo Roca implica la adquisición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Tiles Investments and Holdings S.L., tenedora directa e indirectamente de cinco subsidiarias las cuales están enfocadas principalmente a la fabricación y comercialización de revestimientos cerámicos para piso y muro, mismas que han venido operando principalmente bajo las marcas Roca, USCT, Incepa y Gala, entre otras.

A continuación, se detallan las 5 subsidiarias que integran la operación de Tiles Investments and Holdings S.L., y el país de ubicación.

<u>Nombre</u>	<u>País</u>
United States Ceramic Tile Inc.	Estados Unidos
Roca Tile USA Inc.	Estados Unidos
Incepa Revestimentos Cerâmicos Ltda	Brasil
Cerámicas Belcaire S.A.	España
Roca Tiles Spain, S.L.	España

El monto de la Transacción asciende aproximadamente a \$260 millones de dólares, en términos de valor de la empresa, libre de deuda neta y el cual está sujeto a los ajustes acostumbrados en este tipo de operaciones.

Dadas las condiciones favorables de apalancamiento de Grupo Lamosa, 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, tanto en México como en los distintos países donde el negocio de revestimientos cerámicos de Grupo Roca tiene presencia. Entre dichas aprobaciones se encuentra la correspondiente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas 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 en el continente americano, a través de la manufactura y comercialización de productos cerámicos de alto valor agregado. La adquisición del negocio de revestimientos cerámicos de Grupo Roca por parte de Grupo Lamosa, permitirá expandir las operaciones de la Compañía en la región de Sudamérica al incursionar por primera ocasión en el mercado brasileño.

Así mismo, la adquisición significa un paso importante para extender la presencia de la Compañía hacia el continente europeo, brindando la oportunidad de expandir la capacidad productiva hacia esa región para conocer nuevos mercados y geografías.

3. Fuentes de Financiamiento y Gastos

La Transacción será financiada 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 Lamosa como "Acreditado", y sus principales sociedades subsidiarias en carácter de obligadas solidarias y/o fiadoras y avales, y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como "Líder Colocador" y "Agente Administrativo", así como otras instituciones financieras como "Acreditantes".

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

MONTO USD	TIPO DE CREDITO	PLAZO	DESTINO
Hasta USD \$260,000,000	SINDICADO (línea comprometida)	5 años y 16 amortizaciones trimestrales de capital con un año de gracia	Financiamiento de la adquisición de revestimientos Roca

La contratación de dicho financiamiento se estima comprenderá la cantidad de \$2.5 millones de dólares correspondientes a gastos y comisiones derivados de la instrumentación de dicho financiamiento, así como otros gastos relacionados con la Transacción.

4. Aprobación.

En sesión celebrada el 1 de julio del 2021, 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 del negocio de revestimiento cerámico de Grupo Roca 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 27 de agosto 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca en los resultados de Grupo Lamosa se realizará de acuerdo a 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.

Con base en su juicio profesional, la administración de Grupo Lamosa considera que la adquisición de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca 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 pro-forma pudiera modificarse.

La adquisición del negocio de revestimientos cerámicos de Grupo Roca por parte de Grupo Lamosa se estaría realizando a través de la contratación de un 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 "*Porción circulante de la deuda bancaria*" y "*Deuda bancaria*

largo plazo” por el equivalente de \$200 millones de dólares y los \$60 millones de dólares restantes afectando la cuenta de *"Efectivo y equivalentes de efectivo"*.

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 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 la división cerámica de Grupo Roca, esta Transacción no caería en los supuestos anteriores, en virtud de que son empresas 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 subsidiarias de la división cerámica de Grupo Roca, tributarán bajo el amparo de las leyes y ordenamientos de los países correspondientes en donde se encuentren 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, Brasil y Estados Unidos.

III. PARTES DE LA TRANSACCIÓN

1. LAMOSA

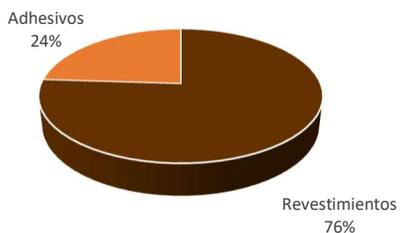
1.1 Descripción del negocio

Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. es una de las pocas empresas mexicanas que cuentan con una trayectoria de 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.

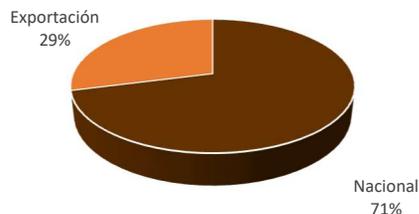
- Negocio Revestimientos. Este negocio se dedica al diseño, manufactura y distribución de revestimientos cerámicos para pisos y muros. Cuenta con presencia en México y Estados Unidos, además de 15 países en Centro y Sudamérica. A partir del 2016, con la adquisición de Cerámica San Lorenzo y Eurocerámica en 2020, cuenta con operaciones productivas y comerciales en Perú, Colombia, Argentina y Chile.
- 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, y a finales del 2019 inició operaciones con una nueva planta en Chile.

Grupo Lamosa cuenta con 29 centros productivos dentro de las distintas divisiones del Grupo, localizados en diferentes países del continente americano. Del total de las plantas, 20 están ubicadas en México, 1 en Guatemala, 2 en Argentina, 3 en Perú, 2 en Colombia y 1 en Chile. En los últimos diez años, la empresa ha invertido más de \$340 millones de dólares en sus plantas de producción a efecto de seguir incorporando nuevas tecnologías y mejorar la productividad, así como para incrementar la capacidad de producción. Actualmente Grupo Lamosa cuenta con la mejor tecnología de punta, principalmente proveniente de Italia. Las 20 plantas de Grupo Lamosa ubicadas en México se encuentran estratégicamente ubicadas a lo largo de 13 entidades federativas dentro de la República Mexicana, contando con beneficios logísticos dada la cercanía con clientes. Lo anterior permite obtener menores costos de transportación para sus productos. Del total de plantas, 16 pertenecen al negocio de revestimientos cerámicos y 13 a la producción de adhesivos y materiales especializados para la construcción.

Ventas por Producto 2020



Ventas por Mercado 2020



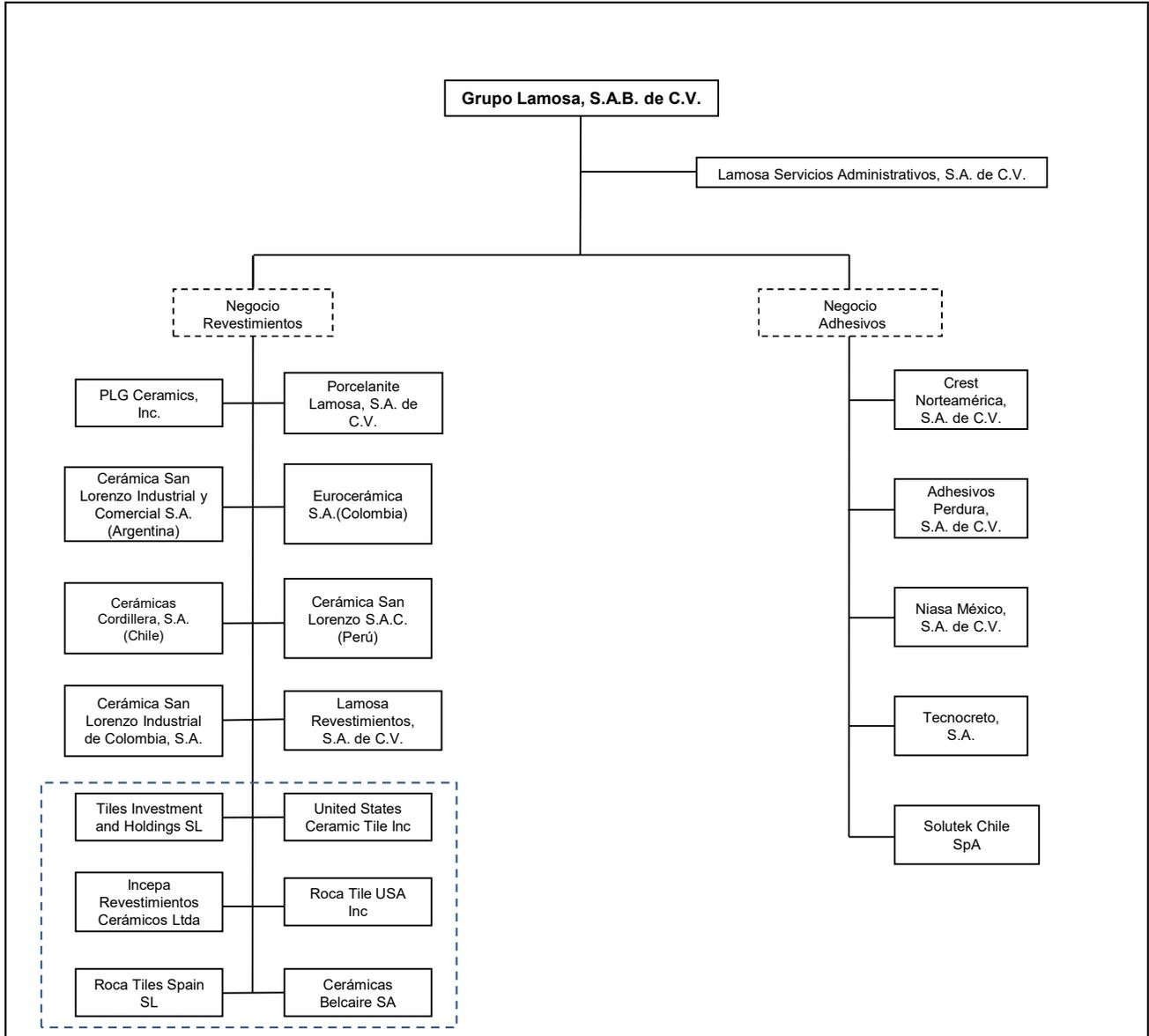
1.2 Evolución de la compañía



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

- Adquisición de la compañía colombiana Eurocerámica por un monto de \$36 millones de dólares, consolidando la presencia y el liderazgo que actualmente se tiene en Colombia a través de Cerámica San Lorenzo, y permitiendo a la Compañía capitalizar sinergias importantes en temas logísticos, de producción, comerciales, entre otros.
- Crecimientos extraordinarios en los resultados de la Compañía, ante la reorientación del gasto de las familias a rubros como el de remodelación de vivienda, disparando la demanda de materiales para la construcción, situación acentuada durante la emergencia sanitaria Covid-19.
- Obtención del reconocimiento "Overall Best in Show", durante la participación del negocio de revestimientos en la Expo "Coverings 2021", máximo reconocimiento que se entrega por parte del Comité Organizador al mejor expositor, en un evento que contó con la participación de más de 300 expositores, provenientes de diferentes países.
- Mayor eficiencia en los costos y gastos operativos de los negocios del grupo, permitiendo mejorar de manera significativa los márgenes operativos de la Compañía.
- Mejora significativa de la estructura financiera, con una tendencia favorable en los indicadores de apalancamiento financiero. Relación Deuda Neta a EBITDA menor a 1 veces.
- Implementación del plan de inversiones de Grupo Lamosa, registrando durante el primer semestre del año un total de \$541 millones de pesos, los cuales estuvieron encaminados a apoyar la estrategia de crecimiento orgánico e inorgánico de la Compañía, así como a apoyar proyectos relacionados con tecnologías de información.

A continuación, se muestra la estructura organizacional pro-forma de la Emisora contemplando la incorporación de la división cerámica de Grupo Roca 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.

Integración Capital Social Grupo Lamosa SAB de CV	Total de Acciones
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 revestimientos cerámicos de Grupo Roca, implica la compra de la totalidad de las acciones en circulación representativas del capital social de Tiles Investments and Holdings, S.L., mediante la contratación de deuda y flujo interno de la Compañía.

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.

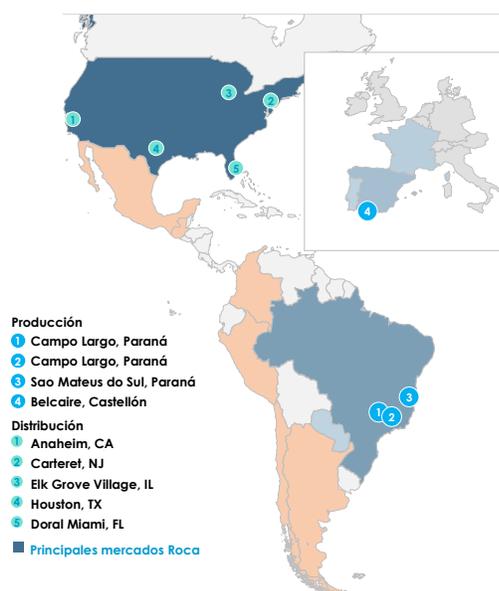
1.4 Cambios significativos en los estados financieros

Desde el último reporte anual 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 pro-forma que se presentan en el presente reporte que son al 30 de junio de 2021, la Compañía considera que no existen cambios significativos en los estados financieros consolidados que se tengan que revelar.

2. NEGOCIO REVESTIMIENTOS GRUPO ROCA

2.1 Descripción del negocio

El negocio de revestimientos de Grupo Roca es un fabricante de cerámica líder internacional. Participa en la fabricación y comercialización de revestimientos cerámicos teniendo presencia tanto en el continente americano como en el europeo. Realiza sus operaciones a través de tres plantas productivas ubicadas en Brasil y una planta de producción en España. Así mismo, cuenta con cinco centros de distribución en los Estados Unidos para atender este importante mercado. Cuenta con marcas bien posicionadas y de alto reconocimiento particularmente en los segmentos medio y alto. Cuenta con una amplia red de distribución abarcando a más de 5,000 clientes ubicados en España, Estados Unidos y Brasil. Las ventas las realiza a través de distintos canales de distribución en los diferentes países donde tiene presencia, como son los "Home Centers" o "Big Boxes", mayoristas distribuidores especializados independientes y constructoras.



En los últimos años el negocio de revestimientos de Grupo Roca ha llevado a cabo acciones importantes con la finalidad de impulsar el crecimiento en sus resultados. Entre dichas acciones se puede mencionar las inversiones realizadas en los últimos años para incorporar en sus plantas productivas la tecnología de punta más vanguardista para fabricar productos cerámicos 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 el negocio de revestimientos de Grupo Roca ha realizado un esfuerzo importante para ampliar su red comercial en los Estados Unidos, uno de los principales mercados el cual importa un 70% de su consumo. 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 el negocio de revestimientos de Grupo Roca en el pasado reciente, se encuentran:

- Lanzamientos de nuevas líneas de productos con innovadores formatos y diseños: Calcata Light 120cm x 250cm, Topázio 120cm x 250cm, Marble Platinum 60cm x 120cm.
- Apertura de nuevos centros de distribución en Chicago y Manhattan en los Estados Unidos.
- Presencia en 115 países a través de una fuerte red de distribución y logística, contando con un reconocimiento relevante de sus marcas.

2.3 Estructura de capital

Grupo Roca controla de manera directa o indirecta el 100% de la tenencia accionaria de Tiles Investments and Holdings, S.L. y ésta a su vez controla directa e indirectamente las siguientes subsidiarias, las cuales en su conjunto conforman el negocio de revestimientos de Grupo Roca.

Nombre	País	Accionistas	No. De Acciones y/o Partes Sociales	Porcentaje Capital Social
Tiles Investments and Holdings, S.L.	España	Roca Sanitario, S.A.	2,941,334	100%
United States Ceramic Tile Inc.	Estados Unidos	Tiles Investments and Holdings, S.L.	1,000	100%
Roca Tile USA Inc.	Estados Unidos	Tiles Investments and Holdings, S.L.	5	100%
Incepa Revestimentos Cerâmicos Ltda	Brasil	Tiles Investments and Holdings, S.L.	188,600,000	100%
Cerâmicas Belcaire S.A.	España	Tiles Investments and Holdings, S.L.	98,234	100%
Roca Tiles Spain, S.L.	España	Tiles Investments and Holdings, S.L.	2,833,500	100%

2.4 Cambios significativos en los estados financieros

Los estados financieros del negocio de revestimientos cerámicos de Grupo Roca, se ven impactados por la conversión de monedas locales a la moneda funcional, dadas las fluctuaciones en los diferentes tipos de cambio en cada país donde opera dicho negocio, que son Estados Unidos, España y Brasil.

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 27 de agosto. Así mismo, dado que la Transacción implica la adquisición de varias subsidiarias en diferentes países, pudieran existir requerimientos adicionales por los organismos reguladores correspondientes en dichos países.

Proceso de integración de los negocios adquiridos

Grupo Lamosa a lo largo de su historia ha mostrado la capacidad para adquirir negocios e integrarlos en sus operaciones de manera exitosa. Sin embargo, no se puede asegurar que el proceso de integración del negocio de revestimientos de Grupo Roca 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca 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 revestimientos de Grupo Roca. 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 al negocio de revestimientos de Grupo Roca, contribuirá a soportar el servicio de deuda y el desapalancamiento gradual de la Compañía. No obstante lo anterior, los contratos de crédito para la adquisición de la deuda pudieran 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 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 a las condiciones climatológicas y a 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 los países donde opera el negocio de revestimientos de Grupo Roca, pudieran afectar adversamente los resultados de operación de la Compañía.

Fluctuaciones en las tasas de interés

A pesar de que en los últimos años las tasas de interés, tanto para créditos denominados en dólares como en pesos mexicanos, han permanecido históricamente bajas, existe la posibilidad de que se presenten cambios en el panorama económico que pudieran implicar incrementos en las tasas de interés. Actualmente la Reserva Federal de los Estados Unidos está evaluando la implementación de aumentos en las tasas de referencia en dólares, mismos que darían como resultado cambios en la política monetaria de nuestro país, pudiéndose incrementar las tasas de interés. Lo anterior implicaría mayores gastos financieros para servir el mayor nivel de deuda de la Compañía.

Fluctuaciones en el tipo de cambio

La incorporación de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca en España, Brasil y Estados Unidos, implica un efecto del tipo de cambio sobre los resultados de la empresa, el cual puede ser favorable o desfavorable, dependiendo de la volatilidad de las variaciones que tenga el peso mexicano con respecto a las monedas de dichos países. Así mismo, el valor del peso mexicano en relación al dólar estadounidense ha mostrado en el pasado niveles de depreciación considerables que han impactado los resultados y puede estar en el futuro sujeto a fluctuaciones significativas. Asimismo, a junio de 2021, aproximadamente un 66% de los pasivos financieros de Lamosa están denominados en moneda extranjera. En consecuencia, una disminución del valor del Peso frente al dólar, se traduciría en un incremento en Pesos, tanto por gastos financieros, como en pérdidas cambiarias. Cabe mencionar que Grupo Lamosa cuenta con un Comité de Finanzas dentro de su Consejo de Administración, el cual 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 en México. De igual forma, la incorporación de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca conlleva que los eventos políticos y económicos que se den en España, Brasil y los Estados Unidos, países donde opera, puedan de la misma manera afectar los resultados y situación financiera de la compañía. No se puede asegurar que cambios en las políticas gubernamentales, tanto de México, como en dichos países donde opera el negocio de revestimientos de Grupo Roca, no afecten adversamente el negocio, el resultado de sus operaciones, su condición financiera y 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 Sudamérica. De igual forma se pudiera dar la misma situación en España y en los Estados Unidos. La incursión de nuevos competidores en dichos mercados 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 tanto en México como en Sudamérica y en los demás países donde el negocio de revestimientos de Grupo Roca lleva a cabo sus operaciones, 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 "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, sus accionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección. 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 pro-forma no auditados correspondiente a la incorporación del negocio de revestimientos de Grupo Roca 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 pro-forma para una mejor interpretación.

Los estados financieros 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 2020 con respecto al estado de posición financiera; y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y del 1 de enero al 30 de junio de 2021 con respecto al estado de resultados. Los estados financieros 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca.

Las cifras de la segunda columna corresponden a los estados financieros de las operaciones referentes a la división del negocio de revestimientos de Grupo Roca, a través de la adquisición de su subsidiaria Tiles Investments and Holdings, S.L., previo a su adquisición por parte de Grupo Lamosa y las cuales se encuentran expresadas en millones 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca en los estados financieros de la Emisora en base a los lineamientos de la IFRS 3. 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca, así como su impacto en los impuestos a la utilidad. Los ajustes en el condensado combinado de posición 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 correspondientes a Tiles Investments and Holdings, S.L. que conforman la operación del negocio de revestimientos de Grupo Roca, así como el desembolso de efectivo por parte de la Compañía por la porción de la compra que no se estará financiando.

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

Estado condensado combinado de posición financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2020

(En millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2020					
Notas	Grupo Lamosa y Subsidiarias	Roca Tiles	Ajustes por adquisición ⁽¹⁾	Grupo Lamosa y Subsidiarias proforma	
Activo					
Activo circulante:					
		\$		\$(1,567)	\$
	4.1	2,609	\$ 493		1,535
		3,144	879	-	4,024
		1,881	836	-	2,717
		238	253	-	491
		7,872	\$2,461	\$(1,567)	\$ 8,766
		115	-	-	115
		9,044	995	-	10,039
		314	412	-	726
	4.1	5,869	7	3,535	9,411
		1,275	622	-	1,897
		227	181	-	407
		\$24,715	\$4,677	\$1,968	\$31,361
Total					
Pasivo y capital contable					
Pasivo circulante:					
	4.1	\$218	\$72	86	\$376
		101	-	-	101
		1,905	1,083	-	2,988
		560	83	-	643
		2,017	1,004	-	3,021
		\$ 4,801	\$2,242	86	\$ 7,129
	4.1	6,695	249	3,534	10,477
		205	-	-	205
		80	432	-	512
		567	-	-	567
		121	55	-	176
		348	-	-	348
		400	48	-	448
		13,217	3,026	3,620	19,862
		\$11,498	1,652	(1,652)	11,498
		\$24,715	\$4,677	\$1,968	\$31,361
		\$24,715	\$4,677	\$1,968	\$31,361
		\$11,498	1,652	(1,652)	11,498
		\$24,715	\$4,677	\$1,968	\$31,361
		\$24,715	\$4,677	\$1,968	\$31,361

⁽¹⁾ Ver Nota 4 a los estados financieros condensados combinados proforma
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados combinados proforma.

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

Estado condensado combinado de resultados proforma

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(En millones de pesos, excepto utilidad por acción)

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020					
	Notas	Grupo Lamosa y Subsidiarias	Roca Tiles	Ajustes por adquisición ⁽¹⁾	Grupo Lamosa y Subsidiarias proforma
Ventas netas		\$19,473	\$4,236	\$ -	\$23,710
Costos y gastos:					
Costo de ventas		11,289	1,243	-	12,533
Gastos de operación		4,639	775	-	5,415
Otros (ingresos) gastos operativos, neto		(4)	1,499	-	1,494
		15,924	3,517	-	19,441
Utilidad de operación		3,549	719	-	4,268
Gastos financieros	4.2	569	65	76	710
Productos financieros		(119)	(8)	-	(127)
Resultados por posición monetaria		(4)	-	-	(4)
Pérdida cambiaria, neta		348	65	215	628
Instrumentos financieros derivados	4.2	138	-	-	138
		932	121	291	1,344
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,617	598	(291)	2,924
Impuestos a la utilidad	4.2	954	131	(87)	998
Utilidad neta del ejercicio		\$ 1,663	\$ 467	\$(204)	\$ 1,926
Atribuible a:					
Participación controladora		1,647	-	-	1,910
Participación no controladora		16	-	-	16
		1,663	467	-	1,926
Utilidad por acción básica		\$ 4.46	\$ -	\$ -	\$ 5.17

⁽¹⁾ Ver Nota 4 a los estados financieros condensados combinados proforma

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados combinados proforma.

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

Estado condensado combinado de resultados proforma

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021

(En millones de pesos, excepto utilidad por acción)

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021					
		Grupo Lamosa y subsidiarias	Roca Tiles	Ajustes por adquisición ⁽¹⁾	Grupo Lamosa y subsidiarias proforma
Ventas netas		\$12,245	\$2,312	\$ -	\$14,558
Costos y gastos:					
Costo de ventas		7,709	1,567	-	9,277
Gastos de operación		1,537	398	-	1,935
Otros (ingresos) gastos operativos, neto		(40)	-	-	(40)
		<u>9,206</u>	<u>1,966</u>	<u>-</u>	<u>11,172</u>
Utilidad de operación		<u>3,039</u>	<u>347</u>	<u>-</u>	<u>3,386</u>
Gastos financieros	4.2	194	30	45	269
Productos financieros		(53)	-	-	(53)
Resultados por posición monetaria (Utilidad) pérdida cambiaria, neta		40	-	-	40
		5	2	(29)	(22)
Instrumentos financieros derivados	4.2	35	-	-	35
		<u>221</u>	<u>32</u>	<u>16</u>	<u>269</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>2,818</u>	<u>315</u>	<u>(16)</u>	<u>3,117</u>
Impuestos a la utilidad		834	-	64	898
Utilidad neta del ejercicio		<u>\$ 1,984</u>	<u>\$ 315</u>	<u>\$(80)</u>	<u>\$ 2,219</u>
Atribuible a:					
Participación controladora		\$ 1,984	-	-	\$ 2,219
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad por acción básica		<u>\$ 5.44</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>\$ 6.09</u>

⁽¹⁾ Ver Nota 4 a los estados financieros condensados combinados proforma
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros condensados combinados proforma.

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

Notas a los estados financieros condensados combinados proforma

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021

(En millones de pesos)

1. Actividades

Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y sus 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, Roca Sanitario, S.A. es una entidad establecida en 1929 en Barcelona, España, cuya actividad consiste en la explotación de los siguientes negocios de sanitario: porcelana sanitaria, bañeras, grifería, complementos y revestimientos, además de ser tenedora de las acciones representativas del capital social de diversas entidades, como se describe en la Nota 2.

2. Descripción de la transacción

La Transacción consiste en la adquisición del 100% de la participación de Roca Sanitario, S.A. ("Roca Sanitario" o el "Vendedor") en el capital social de Tiles Investments and Holdings, S.L. ("Tiles Investments" y, en conjunto con sus subsidiarias, "Roca Tiles"). Adicionalmente, Grupo Lamosa estaría adquiriendo de manera indirecta el 100% de Incepa Revestimientos Cerámicos, Ltda ("Incepa"), United States Ceramic Tile, Inc. ("US Ceramic Tile"), Roca Tile USA, Inc. ("Roca Tile USA"), Cerámicas Belcaire, S.A. ("Cerámicas Belcaire") y Roca Tiles Spain, S.L. ("Roca Tiles Spain"), subsidiarias de Tiles Investments. Dichas entidades están enfocadas principalmente al negocio de la cerámica plana, mediante la fabricación y comercialización de pavimentos y revestimientos cerámicos.

A continuación, se detallan las entidades que integran la operación, y el país de ubicación:

Nombre	País
Tiles Investments and Holdings, S.L.	España
Incepa Revestimientos Cerámicos, Ltda ⁽¹⁾	Brasil
United States Ceramic Tile, Inc. ⁽¹⁾⁽²⁾	USA
Roca Tile USA, Inc. ⁽¹⁾⁽³⁾	USA
Cerámicas Belcaire, S.A. ⁽¹⁾	España
Roca Tiles Spain ⁽¹⁾⁽⁴⁾	España

(1) Subsidiaria de Tiles Investments and Holdings, S.L.

(2) Anteriormente denominada Laufen Ceramics, Inc.

(3) Anteriormente denominada Roca USA, Inc. Subsidiaria directa de United States Ceramic Tile, Inc.

(4) Entidad constituida el 1 de junio de 2021, que agrupa los activos netos y actividades del negocio de comercialización de cerámica plana, anteriormente mantenidos por Cerámica de Bellavista, S.A. ("Cerámicas Bellavista"), Cerámicas Gala, S.A. ("Cerámicas Gala") y Cerámicas del Foix ("Cerámicas del Foix"), división de Roca Sanitario.

El monto de la operación asciende aproximadamente a \$260 millones de dólares estadounidenses en términos de valor de la empresa y representa una adquisición libre de deuda neta. Dadas las condiciones favorables de apalancamiento de Grupo Lamosa, la administración contempla financiar la operación a través de la adquisición de deuda bancaria por \$200 millones de dólares estadounidenses y los \$60 millones de dólares estadounidenses remanentes de recursos propios de la Compañía. La operación está sujeta a las aprobaciones corporativas y legales aplicables que son usuales para estos casos, tanto en México como en los distintos países donde Roca Tiles 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 21% de los activos consolidados de la Compañía.

La adquisición de Roca Tiles forma parte de la estrategia de crecimiento de Lamosa, la cual fortalece la presencia de Grupo Lamosa en el Continente Americano, y permite expandir sus operaciones hacia Europa. Asimismo, representa un paso importante en la ruta de crecimiento, de acuerdo al plan estratégico de la compañía, para expandir mercados, diversificar riesgos y seguir fortaleciendo el posicionamiento y liderazgo de Grupo Lamosa.

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 Entidad.

3. Bases de preparación de los estados financieros condensados combinados proforma no auditados

El estado condensado combinado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados combinados de resultados proforma no auditados 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 proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de la Compañía como si la adquisición que se describe en la Nota 2 "Descripción de la transacción", hubiera tenido lugar al 31 de diciembre de 2020, con respecto al estado financiero condensado combinado de posición financiera proforma terminado en esa fecha, y desde el 1 de enero de 2020, con respecto a los estados financieros condensados combinados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2021.

Con base en su juicio profesional, la administración de la Compañía considera que la adquisición de Roca Tiles califica como una combinación de negocios a ser contabilizada bajo los requerimientos de la IFRS 3 -q Combinaciones de negocios. Para propósitos de los estados financieros condensados combinados proforma, 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 proforma pudiera modificarse.

Tipos de cambio

Los estados financieros de Roca Tiles fueron preparados originalmente en euros, por lo que se aplicaron los siguientes procedimientos de conversión para la presentación de dichos estados financieros en pesos mexicanos:

- Para propósitos del estado condensado combinado de posición financiera proforma no auditado, los saldos de activos, pasivos y capital contable de Roca Tiles fueron convertidos al tipo de cambio de 24.3593 pesos por euro, vigente al 31 de diciembre de 2020.
- Por su parte, las cifras para la integración de los estados condensados combinados de resultados proforma no auditados fueron convertidas al tipo de cambio de 24.5277 y 24.3143 pesos por euro, que corresponden al promedio de los tipos de cambio diarios por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, respectivamente.

Los tipos de cambio referidos en esta nota, así como en el resto de los estados financieros condensados combinados proforma no auditados, corresponden a los tipos de cambio oficiales publicados por el Banco de México.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2020, incluidos en el estado condensado combinado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados combinados de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses

concluidos el 30 de junio de 2021, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Grupo Lamosa.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones representativas y activos netos de las entidades que integran Roca Tiles, 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 proforma 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 posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020

- a. La Compañía adquirirá ciertos otros activos y asumirá ciertos otros pasivos inherentes a la Transacción, los cuales se incluyen en los estados financieros proforma como si la adquisición de Roca Tiles se hubiera contratado el 31 de diciembre de 2020. Los ajustes proforma por la adquisición, al estado condensado combinado de posición financiera, se detallan a continuación:

Activos, Pasivos y Capital contable	Al 31 de diciembre de 2020
Activos	
Efectivo y equivalentes de efectivo ⁽¹⁾	\$ (1,567)
Activos intangibles, neto ⁽²⁾	3,535
Total de activos	\$ 1,968
Pasivos	
Porción circulante de deuda a largo plazo ⁽¹⁾	\$ 86
Deuda financiera a largo plazo ⁽¹⁾	3,534
Total capital contable ⁽¹⁾	(1,652)
Total pasivos + capital contable	\$ 1,968

⁽¹⁾ El ajuste corresponde a la obtención de una línea de crédito total por \$200 millones de dólares para financiar la adquisición, convertidos al tipo de cambio del 31 de diciembre de 2020 de \$19.9487, que equivalen a \$3,990, con un periodo de vencimiento de cinco años de los cuales \$160 serían pagaderos a corto plazo. Adicionalmente, la Compañía estaría incurriendo en \$2.5 millones de dólares, correspondientes a costos para la obtención del financiamiento, los cuales se presentan netos de la deuda por un monto de \$50 y que 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 proforma disminuyendo la deuda que mantiene el negocio que será adquirido por \$320. Los estados financieros proforma incluyen la eliminación del capital contable del negocio que será adquirido como parte del proceso de consolidación conforme la IFRS 10 – Estados Financieros Consolidados.

⁽²⁾ El ajuste corresponde al reconocimiento del exceso de la consideración pagada 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 proforma, pudiera modificarse.

4.2 Ajustes a los estados condensados combinados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y los seis meses terminados el 30 de junio de 2021:

Los estados condensados combinados de resultados proforma de Grupo Lamosa por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, han sido ajustados para reflejar los efectos de la Transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2020. Dichos ajustes se detallan a continuación:

Concepto	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
Gastos financieros ⁽¹⁾	\$ (45)	\$ (76)
Utilidad (pérdida) cambiaria ⁽²⁾	29	(215)
(Impuestos) beneficios a la utilidad ⁽³⁾	<u>(64)</u>	<u>87</u>
Pérdida neta	<u>\$ (80)</u>	<u>\$ (204)</u>

⁽¹⁾ El ajuste corresponde a los intereses pagaderos por concepto del financiamiento contratado que se describe en la Nota 5. Adicionalmente, la Compañía incurriría en aproximadamente \$2.5 millones de dólares en costos relacionados con la obtención del financiamiento, los cuales se amortizarían en resultados durante la vigencia del financiamiento, en 5 años, mediante el método de interés efectivo de acuerdo con IFRS. La conversión a pesos de los intereses calculados en dólares se realizó considerando el promedio mensual del tipo de cambio diario para cada uno de los meses comprendidos en el año terminado el 31 de diciembre de 2020, y los seis meses terminados el 30 de junio de 2021. En adición, la adquisición se realizará libre de deuda, por lo cual incluye un ajuste proforma disminuyendo la deuda que mantiene el negocio que será adquirido por \$320 y su gasto financiero correspondiente.

⁽²⁾ El ajuste corresponde al reconocimiento de la pérdida cambiaria generada por el financiamiento contratado para la Transacción, debido a la devaluación y apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, respectivamente. El tipo de cambio al 1 de enero de 2021 y 2020 fue de \$19.9352 y \$18.8727 pesos por dólar, respectivamente, mientras que al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 fue de \$19.8027 y \$19.9487, respectivamente.

⁽³⁾ El ajuste corresponde a los efectos de impuestos originados por concepto de los ajustes proforma del estado condensado combinado de resultados. La tasa de impuestos utilizada para los efectos fiscales a cargo de Grupo Lamosa en México es de 30%. Adicionalmente, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, un cargo de \$69 corresponde a la determinación de los impuestos a la utilidad de Roca Tiles, calculado como la utilidad antes de los impuestos a la utilidad multiplicada por la tasa efectiva de impuestos calculada con base en los resultados de Roca Tiles por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, que ascendió a 22%.

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 Roca Tiles, esta transacción no caería en los supuestos anteriores, en virtud de que son empresas 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 de Roca Tiles tributarán bajo el amparo de las leyes y ordenamientos de los países correspondientes en donde se encuentren 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, Brasil y Estados Unidos.

Con base en el acuerdo de compraventa de acciones firmado entre las partes, Grupo Lamosa no podrá ser exigido de pagar a Roca Sanitario cualquier monto relacionado con la recuperación de impuestos, el aprovechamiento de créditos y pérdidas fiscales, hasta por el monto reconocido en el estado de posición financiera de Roca Sanitario a la fecha de la transacción. Sin embargo, cualquier monto adicional de impuestos que sea recuperado o aprovechado por Grupo Lamosa y que esté relacionado con ejercicios previos a que se lleve a cabo la transacción, podría representar la necesidad de reconocer el pasivo correspondiente en el estado de posición financiera de la Compañía.

5. Fuentes de financiamiento de la adquisición

Para financiar la Transacción, la Compañía se encuentra en proceso de contratar un crédito sindicado por \$200 millones de dólares; devengando intereses a una tasa LIBOR (London InterBank Offered Rate) 1M más sobretasa de 2.15% y con vigencia de 60 meses a partir de que se lleve a cabo la adquisición. Los pagos de capital se efectuarán trimestralmente. Adicionalmente, la Compañía pagará directamente con recursos propios \$60 millones de dólares remanentes del costo total de la Transacción.

6. Autorización de los estados financieros condensados combinados proforma

Los estados financieros condensados combinados proforma adjuntos fueron autorizados para su emisión el 9 de agosto de 2021, 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 pro-forma, los cuales han sido elaborados considerando el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados por el ejercicio 2020 y por el primer semestre del 2021, tanto de Grupo Lamosa como del negocio de revestimientos de Grupo Roca.

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 pro-forma al integrar las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca, por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Ventas Netas

Considerando la incorporación de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca en los resultados de la emisora por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, las ventas ascenderían a \$23,710 y \$14,558 millones de pesos, respectivamente. Las ventas del negocio de revestimientos de Grupo Roca estarían representando el 18% y 16%, 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, las ventas de esta división representarían el 20% y 18% de las ventas consolidadas pro-forma por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, respectivamente.

La adquisición del negocio de revestimientos de Grupo Roca permitiría la diversificación de los ingresos de Grupo Lamosa, con una menor dependencia en el mercado doméstico. Actualmente las ventas al exterior de las cifras base de Grupo Lamosa representan el 29% por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 35% por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021. Considerando la incorporación de los ingresos por las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca, las ventas provenientes del exterior representarían el 42% y 45%, respectivamente por dichos periodos.

Utilidad de Operación

Los resultados de operación pro-forma considerando las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2021, se ubicarían en \$4,268 y \$3,386 millones de pesos respectivamente, representando un margen a ventas del 18% y 23% para dichos periodos.

Dado que las cifras base de Grupo Lamosa, además de revestimientos cerámicos consideran ventas de adhesivos cerámicos, la utilidad de operación de esta división representaría el 28% y 20% de la utilidad de operación consolidada pro-forma por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, respectivamente.

EBITDA

El EBITDA pro-forma al incorporar las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2021, se ubicaría en \$5,075 y \$3,883 millones de pesos respectivamente, representando un margen a ventas del 21% y 27%, respectivamente. Del mismo modo, el EBITDA de las cifras base de Grupo Lamosa al 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio del 2021, se ubicaron en \$4,227 y \$3,444 millones de pesos respectivamente, representando un margen a ventas del 22% y 28%, respectivamente.

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento pro-forma al considerar la adquisición de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y por el primer semestre del 2021, ascendería a \$1,344 y \$269 millones de pesos. El incremento significativo en comparación al resultado integral de financiamiento de las cifras base de Grupo Lamosa, es explicado principalmente por la incorporación de los resultados del negocio de revestimientos de Grupo Roca, así como de la deuda de \$200 millones de dólares derivados de la adquisición, lo cual conjuntamente implicaría un ajuste por gastos financieros y pérdida cambiaria de aproximadamente \$141 y \$280 millones de pesos, respectivamente, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020 y un gasto financiero de \$75 millones de pesos y una ganancia cambiaria de \$27 millones de pesos, respectivamente, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad pro-forma al considerar la integración de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los primeros seis meses del 2021, se ubicarían en \$998 y \$898 millones de pesos, respectivamente. La variación en el rubro del impuesto a la utilidad en las cifras base de Grupo Lamosa respecto a la cifra pro-forma de \$44 millones de pesos, corresponde al diferencial de las tasas efectivas de impuestos (22% en Roca Tiles) y el beneficio de la deducibilidad tanto de los gastos financieros como de la pérdida cambiaria por la contratación del crédito para financiar la adquisición por \$200 millones de dólares. Lo mismo aplica para la variación de \$64 millones de pesos durante los primeros seis meses del presente año.

Utilidad Neta

Los resultados netos pro-forma reflejados en los estados de resultados terminados el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 se ubicarían en una utilidad neta de \$1,926 millones de pesos y \$2,219 millones de pesos, respectivamente. Dichos resultados son mayores a las cifras base correspondientes a Grupo Lamosa, debido a la incorporación de los resultados de Roca Tiles, a pesar del impacto desfavorable neto de impuestos derivado de la contratación del crédito bancario 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 del negocio de revestimientos de Grupo Roca al 31 de diciembre de 2020 se ubicaría en \$1,535 millones de pesos, cifra inferior a los \$2,609 millones de pesos correspondientes a las cifras base de Grupo Lamosa debido principalmente a que parte de la adquisición del negocio de revestimientos de Grupo Roca equivalente a \$60 millones de dólares será realizado con recursos propios de Grupo Lamosa.

Activo Total

El rubro de activo total pro-forma considerando las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca al 31 de diciembre de 2020, alcanzaría la cifra de \$31,361 millones de pesos. Dicho monto es mayor a los \$24,715 millones de pesos correspondientes al activo total de las cifras base de Grupo Lamosa. La diferencia se explica por la incorporación de \$4,677 millones de pesos correspondientes a activos del negocio de revestimientos de Grupo Roca, el reconocimiento de un crédito mercantil por \$3,535 millones de pesos derivado del exceso de la consideración pagada sobre el valor en libros de los activos netos adquiridos, así como a la disminución en efectivo y equivalentes de efectivo por \$1,567 millones de pesos en su mayoría correspondiente al pago de la adquisición con recursos propios.

Liquidez

La incorporación de las operaciones del negocio de revestimientos de Grupo Roca al 31 de diciembre de 2020, impactó al financiar parte de la operación con recursos propios que se tenían previo a la adquisición. El activo y pasivo circulante de las cifras base de Grupo Lamosa ascendían a \$7,872 y \$4,801 millones de pesos, mientras que las cifras proforma para dichos rubros se ubicarían en \$8,766 y \$7,129 millones de pesos, respectivamente, por lo que la relación de activo circulante a pasivo circulante pasó de 1.6 veces a 1.2 veces.

Deuda

El rubro de deuda bruta con costo pro-forma de la Compañía, que incluye el pasivo por arrendamiento, al considerar la adquisición del negocio de revestimientos de Grupo Roca al 31 de diciembre de 2020 ascendería a \$11,159 millones de pesos, en comparación a la deuda de \$7,219 millones de pesos, registrada en las cifras base correspondiente a Grupo Lamosa. Dado que la transacción de la compra del negocio de revestimientos de Grupo Roca es libre de deuda neta, el monto de la deuda pro-forma corresponde al saldo que traía Grupo Lamosa más la adquisición de los \$200 millones de dólares contratados para financiar la adquisición, netos de los costos para la obtención de la deuda por \$2.5 millones de dólares.

Considerando las cifras pro-forma al 31 de diciembre de 2020 tanto de la deuda bruta como del EBITDA, la relación Deuda a EBITDA se ubicaría en 2.2 veces, en comparación a la relación de 1.7 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 1.9 veces, en comparación a la relación de 1.1 veces correspondiente a las cifras base.

VII. CONTRATOS RELEVANTES

Para financiar la Transacción, la Compañía se encuentra en proceso de contratar un crédito sindicado por \$200 millones de dólares; devengando intereses a una tasa LIBOR (London InterBank Offered Rate) 1M más una sobretasa estimada de 2.15%, 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 se efectuarán trimestralmente.

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 proforma 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 proforma de Grupo Lamosa, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la “Compañía” o “Grupo Lamosa”). Los estados financieros condensados combinados proforma antes mencionados comprenden el estado condensado combinado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2020, los estados condensados combinados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, “los estados financieros condensados combinados proforma”). Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de Grupo Lamosa ha compilado los estados financieros condensados combinados proforma se describen en la Nota 3 (“bases de preparación de los estados financieros condensados combinados proforma no auditados”) de los mismos.

La información financiera proforma 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 de Tiles Investments and Holdings, S.L. y sus subsidiarias, mantenidas por Roca Sanitario, S.A. (“Roca Sanitario”), descritas en la Nota 2 en los estados financieros condensados combinados proforma de Grupo Lamosa, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2020, con respecto al estado condensado combinado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y el 1 de enero de 2020, con respecto a los estados condensados combinados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera proforma

La Administración es responsable de la compilación de los estados financieros condensados combinados proforma 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 proforma 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 proforma 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 proforma 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.

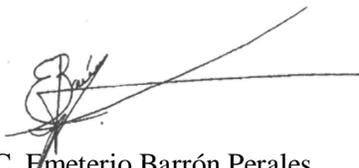
El trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera proforma.

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. Emeterio Barrón Perales
9 de agosto de 2021

