

México, D.F., 16 de abril de 2019

Al Consejo de Administración de Proteak Uno, S.A.B. de C.V.

Estimados Consejeros,

De conformidad con lo establecido en el artículo 44, fracción XI, de la Ley de Mercado de Valores, el suscrito en su calidad de Director General de Proteak Uno S.A.B. de C.V., (indistintamente "La Sociedad" o "La Empresa") y en apego a lo establecido en el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, presenta a su consideración el siguiente informe anual de actividades:

A. Informe de los resultados de la Sociedad durante el ejercicio 2018

En términos generales podemos decir que el 2018 fue un buen año para el desempeño de la empresa. Fue un año que marcó el inicio de la consolidación en el negocio de tableros logrando mejorar en los 3 factores de mayor importancia:

1. incremento de Ventas del 24% con respecto al 2017 pasando de 176 mil a 205 mil m3 vendidos que representa un aumento del 16%,
2. incremento de la producción del 3%. La producción se encuentra ya en niveles óptimos por lo que vemos crecimientos del orden del 3 al 7% en los próximos años hasta llegar a capacidad máxima.
3. incremento en el precio promedio del MDF Natural del 16.5% derivado de un aumento de precios directo en el mercado y una mejor mezcla de productos de valor agregado.

Por el lado de los clientes pasamos de una base de 103 a 151 lo que representa un incremento del 48%. Lo mismo sucedió con la base de clientes que nos compraron productos de valor agregado dónde crecimos 38%, esto es clave para el cumplimiento de la estrategia de conversión de MDF natural a MDF con melamina.

Por el lado del negocio de Teca nos seguimos manteniendo con un bajo volumen de ventas ya que la gran mayoría de nuestras plantaciones continúan en su fase de crecimiento. Sin embargo con ese volumen, nos hemos mantenido activos en los mercados y percibimos un mejor dinamismo, inclusive observamos ligeros incrementos en los precios en las categorías de 80cm de circunferencia

dando una perspectiva positiva hacia los años futuros en los que empezaremos a tener mayor volumen disponible.

Iniciando en el 2013, el negocio de TeakHaus (tablas de cocina para picar) ha logrado crecimientos anuales de ventas de doble dígito de manera sostenida. En el 2018 alcanzamos ventas por USD 3MM, teniendo presencia en más de 15 países, con Estados Unidos como el principal mercado. Nuestros planes a corto plazo buscan una consolidación y mejora de las utilidades netas y una expansión agresiva en Latinoamérica y Asia. Tenemos mucha esperanza y vemos de manera positiva el continuo desarrollo de esta línea de negocio.

Por último me gustaría comentar que si bien seguimos con retos interesantes por delante, hoy nos encontramos en un mercado de MDF que durante el 2018 demostró tener una dinámica muy positiva, en el que influimos de manera contundente con un posicionamiento y penetración innegable que nos ha permitido implementar estrategias comerciales que estamos seguros en el futuro próximo comenzarán a dar los frutos esperados.

Proteak cuenta con una plataforma forestal única y un equipo de personas que ha demostrado continuamente una enorme capacidad de ejecución, por ello, considero que existen las bases para mantener nuestra tendencia de consolidación y crecimiento.

Comercial MDF

El mercado de MDF en México continúa expandiéndose y en el 4T18 alcanzó su nivel histórico más alto. El crecimiento sigue siendo impulsado por el aumento en la producción nacional de tableros, que ha seguido ganándole terreno a las importaciones. Para el 4T18, la producción de MDF nacional representó el 56% del consumo total del mercado. De manera anualizada, durante el 2018 nuestro análisis interno nos marca un crecimiento total del mercado del +9.8% vs 2017 alcanzando 870,000 m³.

Si hacemos un poco de memoria, Tecnotabla inició producción en el año 2016 donde el consumo era de 625,000 m³ anuales, lo que significa que de 2016 a 2018 el mercado ha crecido un 40%. Esto muestra, sin lugar a duda, que la categoría de MDF está en un ciclo dinámico, confirmando nuestra teoría de que al entrar la producción nacional se estimularía tanto el consumo como a la industria de la producción de muebles.

Tecnotabla ha jugado un papel sumamente importante en esta transformación del mercado, nos mantuvimos en una posición de liderazgo con 22% de participación de mercado soportado por una constante producción de tableros de alta calidad.

Seguimos con una firme visión estratégica de promover e impulsar la venta de MDF con valor agregado y hemos incrementado nuestra participación en eventos que promueven su uso, tanto en ferias relacionadas con la industria como en eventos personalizados con arquitectos, diseñadores y fabricantes entre algunos otros. Con estos esfuerzos logramos un crecimiento del volumen de melamina vs el 2017 del 58%.

Por otra parte, las ventas en Estados Unidos continúan desarrollándose con tendencia positiva y logrando ventas récord en el 2018 con un crecimiento del 146% vs el 2017 pasando de 7,800 a 19,300 m3.

Producción MDF

En el 4T18, la producción fue 37% superior a la producción del 4T17 y 18% superior a la del 3T18. Esto está en línea con lo esperado, manteniendo estable la fábrica en el nivel objetivo correspondiente a la curva de maduración y con la capacidad instalada existente.

Como resultado de la combinación del dinamismo en las ventas y la parada programada para mantenimiento que realizamos en el 3T18, durante el 4T18 mantuvimos la planta en operación todo diciembre para lograr abastecer sin contratiempos la demanda de los clientes y poder generar, en la medida de lo posible, un poco de inventarios para el arranque del 2019. Como dato al margen, desde aproximadamente el 3Q del 2018 hemos tenido vendida el 100% de la producción.

Como parte del proceso para optimizar los costos de producción, iniciamos un plan para bajar el consumo de resina, este plan se implementó de la mano de nuestro socio estratégico español; logramos también iniciar la operación de la turbina de manera constante a mediados de noviembre dando una buena perspectiva en ahorros en costos de energía vs CFE para el año que acabamos de iniciar.

Durante el trimestre se observaron incrementos importantes en los precios de los insumos de producción, particularmente en el precio de energía, tanto por parte de la CFE como del precio del gas natural. Esta coyuntura, como deben saber todos ustedes, se ha dado a nivel nacional y Tecnotabla no ha quedado exenta de los impactos que esto genera en los costos de producción.

Forestal

Para el eucalipto, durante el 4T18 concluimos con la campaña de plantación 2018 y se llevó a cabo de forma exitosa el plan de mantenimiento para asegurar que las plantaciones ya establecidas sigan en buen estado de conservación y con los índices de productividad esperados.

Por lo que respecta a la Teca, las plantaciones continúan creciendo de forma constante y el valor se incrementa conforme maduran y se acercan a la edad de cosecha.

Independiente a la venta de la Teca en rollo, hemos mantenido el enfoque en desarrollar nuestro negocio de tablas de picar y productos de uso doméstico bajo la marca TeakHaus. Cabe destacar que la marca fue reconocida por la prensa en Estados Unidos principalmente por su calidad y diseño, y por supuesto por ser 100% sustentable.

Otros Aspectos Relevantes

Adicionalmente, completamos exitosamente un incremento de capital en 2T/3T18 mediante la emisión de 36 millones de CPO's (Certificados de Participación Ordinarios) a un precio de MxP 18.01 por CPO. Los recursos obtenidos se emplearon para asegurar recursos y terminar de consolidar la operación de la planta de MDF. Al cierre del año se suscribieron y pagaron MxP 238MM.

Responsabilidad Social y Ambiental

Durante el 2018, Proteak continuó demostrando su compromiso con el desarrollo ambiental y social a través de diversas acciones. Concluyó positivamente las auditorías anuales de sus certificados FSC de Manejo Forestal para las plantaciones de Teca en México y Costa Rica, las plantaciones de Eucalipto en México y Cadena de Custodia de TeakHaus. Adicionalmente, se presentaron los reportes anuales ante el Pacto Mundial de Naciones Unidas para demostrar la aplicación de los 10 principios en las operaciones de la Empresa, disponible en la página web de Proteak, y se presentó el reporte anual ante el International Finance Corporation (IFC) en donde se da seguimiento a la aplicación de las normas de desempeño de sostenibilidad ambiental y social.

Continuamos participando en el jurado del Certamen Joven Emprendedor Forestal organizado por Reforestamos México y como panelistas en el Foro de Negocios de la Conferencia de las Partes 14^a del Convenio de Diversidad Biológica en Sharm El Sheikh, Egipto, con apoyo de la Agencia Alemana de Desarrollo (GIZ). Asimismo, tomamos la representación del sector empresarial en el Secretariado de la Alianza Mexicana de Biodiversidad y Negocios (AMEBIN) por un periodo de dos años.

En relación a los bonos de carbono, se llevaron a cabo varias transacciones en el año por un volumen total de 6,326 tCO₂ a un precio promedio de USD 6.50. Adicionalmente, Proteak fue invitado a formar parte del Grupo de Trabajo de Offsets, convocado por SEMARNAT, para discutir la inclusión de proyectos forestales en el Mercado de Bonos de Carbono en México. También participamos en la Simulación del Mercado de Bonos de Carbono de México, la cual duró 9 meses. La simulación estuvo organizada por MexiCO₂, EDF y SEMARNAT.

En el área social, se apoyó al preescolar y primaria de la comunidad El Volver en Tapachula, Chiapas. Se donó material didáctico y mobiliario (sillas y mesas) beneficiando a 19 estudiantes. En la comunidad Venustiano Carranza, en Huimanguillo, Tabasco se entregó pintura para las aulas y se realizó la posada para 14 estudiantes del Preescolar Rural 27 de Febrero. En noviembre, se lanzó la primera campaña interna para donación de juguetes llamada JUGUETEAK, teniendo como objetivo la recaudación de juguetes para donarlos a instituciones para niños de escasos recursos.

Finalmente, continuamos fortaleciendo nuestro compromiso con las comunidades afectadas por los sismos de septiembre 2017, y durante el año se realizaron donaciones de tableros de MDF para la reconstrucción de viviendas afectadas en Ecatzingo, Estado de México.

B. Informe de las Políticas seguidas por la Administración

La administración de Proteak Uno, S.A.B. de C.V., es responsable de mantener un sistema de control interno. Este tipo de control sirve para proporcionar garantía razonable a los accionistas, a la comunidad financiera y a otras partes interesadas de que las transacciones sean ejecutadas de acuerdo con las directrices de la administración de la Empresa y que los registros financieros sean confiables como base de la preparación de los estados financieros consolidados. Para este efecto, la Empresa cuenta con un departamento de Auditoría Interna, enfocado a verificar el cumplimiento de las políticas y procesos y asegurar la integridad de la información, y un departamento de Auditoría Forestal, orientado a garantizar la correcta ejecución de los planes de manejo y registro de las superficies de las plantaciones.

Para cumplir con las responsabilidades en cuanto a la integridad de la información financiera, la administración de la Empresa mantiene y verifica el cumplimiento de las políticas que se comunican a todo el personal a través de los canales apropiados.

Durante 2018, la administración de Proteak Uno, S.A.B. de C.V. enfocó sus esfuerzos en la evaluación y comprobación del cumplimiento de:

- **Valuación de los activos biológicos a valor razonable:** Los activos biológicos, incluido el producto agrícola, deberán reconocerse a su valor razonable, siempre que este pueda obtenerse de manera confiable de un mercado activo. Para ello, en 2017 se midieron más de 4,150 parcelas de Eucalipto y Teca en México, Colombia y Costa Rica.
- **Reconocimiento del ingreso por revaluación de los activos biológicos:** Las diferencias en el valor del activo biológico con relación a su costo histórico y/o su valor razonable anterior, forman parte de la utilidad neta del periodo en que se produce dicha variación. A partir de 2013, se realiza una provisión de dichos ingresos en los primeros tres trimestres del año. El cálculo final surge del punto anterior y se determina en el último trimestre del año.
- **Valuación de las propiedades:** Los activos de la Sociedad, se reconocen por su valor de acuerdo con los avalúos; cuando el avalúo aumente el valor del activo, éste se reconoce en el capital como "superávit de revaluación", cuando el avalúo disminuye el valor del activo se reconoce en el resultado del ejercicio, como "otro resultado integral". En 2018 se realizaron avalúos con terceros especializados sobre aproximadamente 8,534 hectáreas.
- **Valuación de planta y equipo:** las inversiones en maquinaria y equipo se reconocen al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de estos activos y todos los gastos relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración. El costo incluye para los activos calificables los costos de préstamos capitalizados de acuerdo con las políticas de la Empresa.

- Ingresos: los ingresos por ventas de la Sociedad deben cumplir con todos los requerimientos establecidos en las NIIF. Además se deben realizar estimaciones del costo de venta de los mismos así como de las provisiones por cuentas incobrables.

Este sistema de control interno está apoyado con auditorías internas constantes, que reportan los resultados obtenidos a la administración de la Empresa y al Comité de Auditoría, durante todo el año. La administración de la Empresa considera que hasta la fecha, el sistema de control interno ha proporcionado garantía razonable de que se han evitado los errores materiales o las irregularidades o que los mismos han sido detectados y corregidos oportunamente.

C. Informe de la Posición Financiera y los Resultados de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2018, los activos totales de la empresa sumaron MXP 6,294MM, un 1% por debajo del cierre del ejercicio de 2017.

En el activo circulante, las principales variaciones contra el 2017 se dieron en la de efectivo, que cerró con MXP 181MM, reflejando la generación de flujo operativo y el incremento relacionado con el levantamiento de capital, impactado por los gastos relacionados con el servicio de la deuda.

La cuenta de clientes cerró con MXP 205MM, un incremento de MXP 80MM en comparación con el cierre de 2017 por el crecimiento real de la operación de tableros, mientras que la cuenta de inventarios decreció en 17MM por el incremento en ventas y el manejo de los inventarios de producto terminado y por el consumo de inventario de madera de eucalipto.

En Activo no Circulante destaca la cuenta de Efectivo Restringido con un saldo de MXP 106MM. En la cual, a partir de enero y hasta julio, se hicieron aportaciones mensuales que corresponden a la reserva de pago del crédito de AKA/Commerzbank.

Los Inmuebles, Maquinaria y Equipo Industrial totalizaron en MXP 3,053MM, presentando una disminución de MXP 152MM con referencia al cierre de 2017, reflejando la depreciación del periodo de la Planta de MDF y la depreciación del dólar que impacta el valor de los terrenos.

El valor de las plantaciones de Proteak o Activo Biológico se modifica principalmente por cuatro factores: (i) gastos forestales capitalizables, (ii) tipo de cambio, (iii) revaluaciones que representan el crecimiento del activo biológico y (iv) salidas al costo de ventas de la madera. Los Activos Biológicos (Circulantes y No Circulantes) tuvieron un decremento neto por dichos factores de MXP 4MM equivalente al (0.2)% comparados con diciembre de 2017.

El Pasivo Circulante disminuyó 12% con relación a diciembre 2017. El rubro de proveedores cerró MXP 77MM superior al cierre de 2017, principalmente por la compra de insumos y refacciones relacionados con el crecimiento del negocio de MDF. Otros pasivos circulantes disminuyeron MXP 284MM, reflejando la cancelación del pasivo que se tenía registrado con Dieffenbacher (proveedor de la planta de MDF). Este pasivo se canceló con la ministración que estaba pendiente del crédito

que se firmó con AKA/Commerzbank, operación que no tuvo impacto en flujo de efectivo para Proteak. Por otro lado, la cuenta de Créditos a Corto Plazo incrementó MXP 130MM, reflejando el calendario de amortizaciones de los créditos con AKA y Multiva, que se liquidará en 2019.

Créditos a Largo Plazo disminuyeron MXP 6MM vs diciembre 2017. Esto como resultado neto del impacto de la depreciación del dólar en el periodo, la última ministración de AKA/Commerzbank por USD 11MM, el pago del principal de Multiva y la primera amortización de AKA/Commerzbank. Hoy en día más del 86% de los pasivos con costo están denominados en USD.

El capital total de la empresa al cierre del trimestre asciende a MXP 3,227MM, MxP 47MM superior al cierre del ejercicio 2017. Este impacto es efecto neto del incremento de capital mencionado, el resultado del ejercicio 2018 y partidas no monetarias tales como el efecto de conversión derivado de la depreciación del dólar. La solvencia de la empresa continúa sólida, con una relación de Capital a Pasivos de 1.0 a 1.0

En cuanto a los resultados de la Sociedad, cabe destacar que fueron muy positivos contra el 2017, impulsados por la comercialización y venta de tableros de MDF.

Los ingresos fueron de MXP 1,196MM, 33% superiores a los del 2017. Por un lado, en el mercado de tableros de MDF observamos un aumento en el precio promedio por metro cúbico. Esto, aunado a un aumento en el volumen de venta, una creciente participación en el mercado nacional y estadounidense y una mejora en la mezcla de productos de valor agregado, dio como resultado una notable mejora en ingresos. En el mercado nacional hemos mantenido nuestro liderazgo a pesar de la constante competencia proveniente de los jugadores extranjeros que poco a poco van perdiendo terreno frente a la producción mexicana.

Por otro lado, la venta de la unidad de Negocio de Teca fue de MXN 145mm, 2.4 veces superiores a las de 2017. Este número refleja la venta discrecional de madera de Teca Madura de Costa Rica y México, así como la venta de tablas de cocina de teca de TeakHaus.

En el 2018, los ingresos derivados del cambio en el valor razonable de los Activos Biológicos (revaluación) fueron de MXP 76MM. Adicionalmente a los ingresos por revaluación de las plantaciones propias, Proteak cuenta con 1,170ha de Teca en una sociedad de la cual Proteak es propietaria del 50%. Los ingresos por revaluación de estas hectáreas se reconocen como ingresos de participación en negocio conjunto. Este ingreso por revaluación en el 2018 de la participación de Proteak fue de MXP 40MM.

El costo de 2018 refleja la estabilización de la producción de MDF, así como la optimización de los sistemas auxiliares que nos permitirán alcanzar el costo de producción esperado. Durante el ejercicio, la planta de resina marchó sin contratiempos; la turbina de cogeneración de energía logró una operación estable en el último trimestre de 2018, operando ya de forma constante desde mediados del mes de noviembre. Sin embargo, el costo de producción de tableros se vio impactado durante el último trimestre del año por el incremento extraordinario en los precios de energía, tanto

eléctrica como en gas natural en el sureste. Por su parte, la unidad de negocios de Teca y productos TeakHaus mantuvo un sano margen bruto con precios y costos en línea con el plan anual.

El margen bruto del año cerró en de 20%, en línea con el 2017, impulsado por una mejora en el margen de tableros pero impactado por una menor revaluación; excluyendo las revaluaciones el margen bruto fue 5pp superior al ejercicio 2017.

Los Gastos Generales y de logística totalizaron MXP 300MM lo que representa un aumento del 7% contra el 2017. Esto incluye gastos de distribución y venta de tableros por MXP 117MM, que incrementaron un 29% contra 2017 debido a un mayor volumen de venta y al crecimiento del mercado de exportaciones. Por su parte, los gastos administrativos disminuyeron en un 5% contra el 2017, manteniéndose el esfuerzo por controlar y recortar este tipo de gastos.

Con esto, el resultado de operación antes de participación en negocio conjunto cerró con una pérdida de MXP 47MM, MXP 33MM mejor que en el 2017, y después de participación en negocio conjunto cerró en una pérdida operativa neta de MXP 5MM, MXP 47MM mejor que en 2017.

En cuanto a los resultados financieros, durante el 2018 la compañía reportó un resultado de gastos financieros netos de MXP 145MM, principalmente derivado del pago de intereses por MXP 147MM, y un efecto por variación en el tipo de cambio por MXP (2)MM. La combinación de los efectos anteriores da como resultado una pérdida neta del ejercicio de MXP (162)MM.

Me permito anexarles una copia de los estados financieros completos consolidados de la Sociedad, acompañados por una descripción de las principales políticas contables y normas financieras empleadas en la elaboración de los mismos, más algunas notas complementarias que facilitan su lectura e interpretación. Asimismo, acompañé dichos estados financieros con la opinión emitida por el auditor independiente, C.P.C. José Carlos Del Castillo Díaz, socio de la firma PricewaterhouseCoopers (PwC).



Omar Nacif
Director General

ProteakUno S.A.B. de C.V.