

México, D.F., 26 de abril de 2018

Al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias 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 2017

En 2017 nos propusimos consolidar la transición hacia una empresa operativa, con un Estado de Resultados acorde, en tamaño y calidad, al Balance General que hemos construido a lo largo de más de 15 años con los mejores activos forestales-industriales del país. Con este enfoque, y considerando que el negocio de Teca aun se encuentra en proceso de maduración, alcanzamos ingresos totales por MXP 1,037MM, superando por primera vez en nuestra historia los mil millones de pesos de ingresos. Este logro estuvo impulsado principalmente por la venta de 176,000 m³ de tableros y la fabricación de 193,000 m³ de los mismos; cifras que duplican a las de 2016, cumpliendo así de manera contundente con el plan estratégico y operativo propuesto.

Negocio de Tableros

A menos de 21 meses de su lanzamiento, Tecnotabla se ha afianzado como una de las marcas líderes del mercado de tableros en México, consolidando una participación de mercado superior al 21% durante todo el ejercicio y convirtiéndose así en el tablero de fabricación nacional más vendido en el país. Este resultado es consecuencia de un esfuerzo comercial que amplió de manera consistente la cobertura geográfica, la base de clientes y el portafolio de productos –en Mayo lanzamos nuestra colección de melaminas con gran recibimiento en el mercado-. Adicionalmente en Junio empezamos la exportación de tableros a los Estados Unidos a través de nuestra subsidiaria Tecnotabla USA, y trabajamos para que las exportaciones representen una parte importante de nuestro negocio.

La planta de Huimanguillo, Tabasco, alcanzó una producción total de 192,986 m³ de tableros de MDF (Medium Density Fiberboard, por sus siglas en inglés), lográndose una utilización de más del 70% de la capacidad nominal de la planta de manera continua, sin desperfectos o interrupciones mayores, y con sensibles mejoras en los niveles de calidad, merma y costos de producción.

La planta produjo tablero de manera continua a lo largo del año, y ya se concluyó la planta de resinas, con la cual ya estamos produciendo nuestras propias resinas y disminuyendo la dependencia de terceros. Sin embargo, cabe mencionar que diversas

complicaciones nos impidieron completar la instalación de todos los componentes complementarios, tales como la turbina de cogeneración de energía o el sistema de aplicación de resinas en seco (energía y resina son los otros dos insumos principales en la fabricación de tableros junto con la madera), que una vez en funcionamiento nos permitirán reducir aún más los costos de fabricación con la consecuente mejora en márgenes de utilidad. Estimamos que la entrada en funcionamiento de los mismos se produzca en el primer y segundo trimestre del ejercicio 2018 respectivamente.

Por último, cabe destacar que aunque los precios de MDF continuaron presionados a lo largo del año, principalmente por las importaciones de producto de Brasil como consecuencia de la desaceleración económica y la devaluación del Real, el mercado mexicano continuó creciendo con tasas del orden del 10% anual.

Plataforma Forestal

El foco de la plataforma forestal se centró en la plantación de Eucalipto para el suministro futuro de madera a la planta, así como la cosecha del mismo para el suministro inmediato.

En primer lugar, incorporamos 600 nuevas hectáreas efectivas de terrenos, todos en el área de Huimanguillo y cosechamos y liberamos más de 1,800 hectáreas para así iniciar la segunda rotación sobre estos mismos terrenos con el estándar Proteak. El programa de asociación con pequeños propietarios iniciado en 2015 resultó un éxito, lo que nos permitió alcanzar una superficie bajo este esquema que totaliza casi 900 hectáreas en el ejercicio 2017. A la fecha de este informe, la campaña de plantación 2017-2018 acumulaba 2,100 has plantadas, incluyendo primeras rotaciones, segundas rotaciones y pequeños propietarios.

De este modo, nos mantuvimos con más de 10,000 hectáreas de plantaciones de Eucalipto, 8,364 hectáreas de Teca y unas 556 hectáreas de otras especies para un total de 18,500 hectáreas de plantaciones que constituyen en conjunto la mayor plantación forestal comercial del país. Adicionalmente mantenemos 3,800 hectáreas de áreas de conservación que incluyen más de 400 has de Bosques de Alto Valor de Conservación.

Continuamos también nuestros esfuerzos por desarrollar material genético de alta calidad y productividad. En 2017 incorporamos 4 nuevos clones de eucalipto con los que esperamos mejorar la calidad y productividad de nuestras plantaciones. También construimos un laboratorio de controladores biológicos, que ya está en fase de reproducción. De esta manera reforzamos nuestro compromiso con el medio ambiente y esperamos reducir significativamente el uso de insecticidas.

Recibimos subsidios de CONAFOR al amparo del Programa PRONAFOR para todas y cada una de las hectáreas elegibles para la convocatoria 2017. Hemos realizado los mantenimientos de manera tal que todas nuestras plantaciones, tanto de Teca como de Eucalipto, se encuentran en condiciones de producción adecuadas y acordes a su desarrollo, sin registrarse pérdidas de plantaciones o deterioros de productividad materiales.

Negocio de Teca

Proteak continuó poniendo en práctica su estrategia de posicionamiento de la Teca de origen mexicano en Asia, buscando repetir los resultados de años anteriores con la madera de otras procedencias. Actualmente, nuestras plantaciones de Teca en México se encuentran en proceso de maduración, y va a tomar unos 4 años más para que nuestras plantaciones más maduras alcancen su edad comercial. Por lo tanto, el volumen disponible de madera para comercializar este año se vió limitado significativamente y esperamos que la contribución del negocio de Teca sea limitada durante los siguientes años.

Con el fin de garantizar un manejo óptimo de las plantaciones para maximizar su valor en anticipación a su explotación comercial, hemos realizado un trabajo intensivo de estratificación de nuestras plantaciones, montando además parcelas operativas en cada una de ellas. Este sistema de trabajo nos permite tomar decisiones puntuales de manejo y validar en todo momento el valor de nuestros activos forestales de Teca.

En Colombia ya sólo contamos con unas 310 has de madera joven, por lo que hemos reducido significativamente el tamaño de nuestra operación en esa ubicación y buscamos la mejor manera de capturar valor de las mismas.

Otros Aspectos Relevantes

En un acontecimiento sin precedentes para el sector, obtuvimos una línea de crédito de USD 65MM por parte del IFC y Proparco (International Finance Corporation y Promotion et Participation pour la Coopération Économique, por sus siglas en inglés y francés respectivamente), dos de las instituciones financieras más comprometidas con el desarrollo sustentable pero también con los estándares de crédito mas exigentes. El 50% de estos recursos se utilizaron para refinanciar todos los pasivos forestales, extendiendo plazos y mejorando condiciones. El resto se utilizará para continuar desarrollando plantaciones en un programa a mediano plazo.

Adicionalmente, completamos exitosamente un incremento de capital mediante la emisión de 16 millones de CPO's (Certificados de Participación Ordinarios) a un precio de MxP 21.70 por CPO. Los recursos obtenidos se emplearon para acompañar el plan de crecimiento de la empresa y afrontar con liquidez los desafíos del ejercicio. Así la posición de caja al cierre del año totalizó MXP 252MM.

Responsabilidad Social y Ambiental

En términos de responsabilidad social y ambiental también hemos continuado afianzando nuestro liderazgo. Superamos exitosamente todas las auditorías anuales para mantener la certificación Forest Stewardship Council® (FSC®) para todas las plantaciones evaluadas, así como para nuestra línea de tablas de cortar Teakhaus. Al cierre de año, mantenemos cuatro certificados, tres correspondientes a Manejo Forestal y uno a Cadena de Custodia.

Somos un actor importante en el combate al cambio climático tanto en la arena nacional e internacional. Nuestro proyecto Fresh Breeze, desarrollado bajo los estándares del Verified Carbon Standard (VCS), fue el primero en su tipo en México y durante la primera verificación, generó 245,652 toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e). Durante 2017, colocamos 100,145 tCO₂e en México y Europa.

Finalmente, cabe destacar la importancia que tienen nuestros empleados y las comunidades en las que operamos, que forman parte esencial e integral de nuestro modelo de negocio. Así, recibimos el reconocimiento “Empresa Comprometida con la Educación de sus Trabajadores” al contribuir a que once de sus empleados pudieran concluir sus estudios de primaria y secundaria. Asimismo, continúa el Programa de Empleador Justo, alcanzando a 652 trabajadores, quienes gozan de transporte seguro, seguro social y bancarización entre otros beneficios inéditos para empleos en el sector rural.

En cuanto a las comunidades, continuamos con nuestro Programa de Apoyo a Escuelas, beneficiando a 596 estudiantes de primaria y secundaria mediante la entrega de materiales para mejorar su infraestructura y material didáctico. Finalmente, el Programa de Pequeños Productores, que busca incorporar a productores de la zona a la cadena de valor y que se desarrollo en conjunto con CONAFOR, SEMARNAT y el Gobierno del Estado de Tabasco, incorporo casi 460 nueva hectáreas, cerrando con aproximadamente 900 hectáreas desde su inepción en 2015.

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 2017, 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 3,700 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 en 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 a 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 2017 se realizaron avalúos con terceros especializados sobre aproximadamente 3,338 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

A diciembre 2017, los activos totales de la Empresa sumaron MXP 6,343MM, 4% superiores al cierre de 2016, impulsados principalmente por el incremento en el valor del Activo Biológico (plantaciones), que incrementaron 4%, y el incremento en el inventario de tableros y madera cosechada por 60%, así como un incremento en efectivo y equivalentes de 58% como resultado neto del incremento de ventas de tableros y el incremento de capital realizado en el 1T17.

Entre los Activos Circulantes destaca la disminución en Activos e Larga Duración Disponibles a la Venta, este impacto se debe a que durante el ejercicio se terminaron de vender los terrenos no estratégicos en Costa Rica, de acuerdo con el plan.

Los Inmuebles, Maquinaria y Equipo reflejan una disminución de valor de MXP 87MM derivados de la combinación de: i) el incremento en el valor razonable de los mismos (avalúos), ii) efecto de tipo de cambio y iii) depreciación de la planta de MDF.

Los Activos Biológicos (Circulantes y No Circulantes) reflejan varios efectos combinados, que a grandes rasgos pueden clasificarse como: i) nuevas adiciones, ii) crecimiento, iii) cosecha, iv) efecto de tipo de cambio, y iv) variación en tasa de descuento. La combinación de los factores anteriores resultó en un incremento neto de MXP 87MM durante el ejercicio 2017.

El Pasivo Circulante aumenta en el ejercicio MXP 76MM, que corresponden casi exclusivamente al rubro Proveedores y Acreedores Diversos, por concepto de Maquinaria y Equipo para la planta de MDF.

Los Créditos a Corto y Largo Plazo de la Empresa disminuyeron en MXP 48MM esta variación obedece principalmente al impacto de la depreciación del dólar en el periodo. Con la sustitución de los créditos de la Financiera Rural (FND) mediante la nueva línea de crédito de IFC/Proparco, logramos un beneficio en plazos de pago y tasa de interés.

El Impuesto Sobre la Renta Diferido refleja un incremento de MXP 76MM principalmente por ISR que se registró por reserva sobre las pérdidas fiscales de la empresa.

El Capital total de la Empresa al cierre del año asciende a MXP 3,180MM, un incremento de 3% en relación al cierre del ejercicio anterior. Este impacto es efecto neto del incremento de capital mencionado, el resultado del ejercicio de 2017 y partidas no monetarias tales como variaciones cambiarias de los créditos denominados en moneda extranjera, así como a los efectos de conversión de moneda extranjera de los activos forestales de Teca. La Empresa mantiene un sólido índice de capital a pasivos de 1.0 a 1.0.

En cuanto a los resultados de la Sociedad, cabe destacar fueron muy positivos, destacando la comercialización y venta de tableros de MDF. Mientras que las Ventas Totales fueron 68% superiores a las del ejercicio anterior, la relación de Ventas de Bienes a Revaluaciones en este ejercicio fue 88/12, mientras que en el ejercicio anterior fue 80/20, a pesar de que las Revaluaciones en 2017 fueron un 19% inferiores a las de 2016 y las ventas de Teca fueron 33% inferiores al ejercicio anterior, la caída se compenso con ventas de tableros 88% superiores a las registradas en 2016.

La Revaluación de los Activos Biológicos en 2017 totalizó MXP 122MM. Adicionalmente, Proteak cuenta con 1,170ha de Teca en una sociedad de la que Proteak es propietaria del 50%. Los ingresos por revaluación de estas hectáreas se reconocen cómo ingresos de participación en subsidiarias. Este ingreso por revaluación en el 2017 fue de MXP 26MM

El Margen Bruto, excluyendo Subsidios recibidos, resultó MXP 191MM, en línea con lo esperado. Este resultado oportuno en los costos de MDF que aún están en proceso de optimización; durante el ejercicio el costo de producción estuvo impactado por los costos incrementales relacionados con el arranque de la planta, así como por las pruebas realizadas para el arranque de la Turbina y la planta de mezclado de resina. Una vez que estos equipos y el EvoJet estén en marcha y operando de manera estable, ayudarán a reducir y estabilizar el costo de producción mostrando mejoras.

Los Gastos de Administración y Venta, que totalizaron MXP 281MM, incluye MxP 90MM de gastos de distribución correspondientes a la comercialización de MDF. Los gastos de administración crecieron 16% en relación al ejercicio anterior y están en línea con el presupuesto de la Empresa y el incremento en el nivel de actividad (7 meses de operación en 2016 vs. 12 meses en 2017).

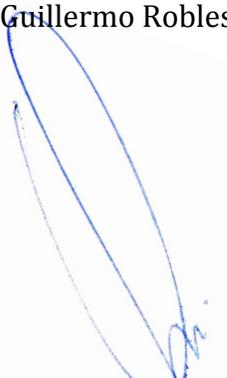
La Pérdida de Operación anual sumó MXP 78MM, comparada con una Pérdida de MXP 41MM registrados en 2016. Cabe mencionar que estos resultados reflejan la puesta en marcha y consolidación de la planta de tableros, así como la fase final de cosecha de plantaciones maduras y la última venta de activos no estratégicos para la compañía.

Los Gastos Financieros cerraron en MXP 96MM, MXP 99MM inferiores a los gastos registrados en el ejercicio anterior, reflejando principalmente la depreciación del dólar.

Adicionalmente durante el ejercicio la empresa generó un impuesto diferido favorable por MXP 10MM, derivado del beneficio de amortizar pérdidas contra utilidades fiscales de la subsidiaria.

Derivado de todo lo anterior la Empresa cerró el ejercicio fiscal 2017 con una Pérdida Neta Consolidada de MXP 137MM, comparada con una Pérdida de 404MM registrada en 2016.

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 acompaño dichos estados financieros con la opinión emitida por el auditor independiente, C.P.C. Guillermo Robles Haro, socio de la firma PricewaterhouseCoopers (PwC).



Gaston Mauvezin
Director General
Proteak Uno S.A.B. de C.V.