

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Acciones
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	NO
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No



Proteak Uno S.A.B. de C.V

Paseo de la Reforma 725, Col. Lomas de Chapultepec, CP, 11800, México, D.F. +52 55 62351504

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>		
Clase	No aplica	No aplica
Serie	T	K
Tipo	Certificado de participación ordinaria (CPO) sin expresión de valor nominal	Certificado de participación ordinaria (CPO) sin expresión de valor nominal
Número de acciones	299,048,257	598,096,514
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V.
Clave de pizarra de mercado origen	TEAK	TEAK
Tipo de operación	No aplica	No aplica
Observaciones	No aplica	No aplica

## Clave de cotización:

TEAK

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

1 de enero al 31 de diciembre de 2018

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	11
Factores de riesgo:.....	21
Otros Valores: .....	34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	35
Destino de los fondos, en su caso: .....	35
Documentos de carácter público:.....	35
[417000-N] La emisora.....	37
Historia y desarrollo de la emisora:.....	37
Descripción del negocio: .....	40
Actividad Principal: .....	40
Canales de distribución: .....	44
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	46
Principales clientes:.....	48
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	50
Recursos humanos: .....	51
Desempeño ambiental:.....	51
Información de mercado:.....	52
Estructura corporativa:.....	59
Descripción de los principales activos:.....	60
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	63
Acciones representativas del capital social: .....	64
Dividendos:.....	66



[424000-N] Información financiera .....	67
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	70
Informe de créditos relevantes: .....	72
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	75
Resultados de la operación: .....	75
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	77
Control Interno: .....	81
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	96
[427000-N] Administración .....	97
Auditores externos de la administración: .....	97
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	97
Información adicional administradores y accionistas: .....	98
Estatutos sociales y otros convenios: .....	110
[429000-N] Mercado de capitales.....	118
Estructura accionaria: .....	118
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	118
[431000-N] Personas responsables.....	123
[432000-N] Anexos .....	126

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Los siguientes términos que se utilizan en este reporte y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

<b>Administración</b>	Significa la administración de Proteak Uno S.A.B. de C.V., incluyendo al Consejo de Administración, Director General, equipo directivo y gerencial de la misma según corresponda.
<b>La Compañía, la Empresa, la Sociedad</b>	Significa, indistintamente, Proteak Uno S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.
<b>CPO</b>	Significa, Certificado de Participación Ordinaria. En el presente Reporte Anual, también se le refiere como "Acción".
<b>Dólares / USD</b>	Significa, la moneda de curso legal de Estados Unidos de América.
<b>Emisora</b>	Significa, Proteak Uno S.A.B. de C.V.
<b>Estados Financieros</b>	Significa, Estados Financieros consolidados dictaminados al 31 de diciembre de 2018.
<b>E.U.A.</b>	Significa, Estados Unidos de América.
<b>IFRS</b>	Significa, Normas Internacionales de Información Financiera, por sus siglas en inglés.
<b>ISR</b>	Significa, Impuesto Sobre la Renta.
<b>IVA</b>	Significa, Impuesto al Valor Agregado.
<b>LMV</b>	Significa, Ley del Mercado de Valores.
<b>MBA</b>	Significa, Maestría en Administración de Empresas.
<b>México</b>	Significa, Estados Unidos Mexicanos.
<b>MM</b>	Significa, millones.
<b>MXN / Pesos</b>	Significa, la moneda de curso legal de México (Peso).
<b>Oferta Pública</b>	Significa, la o las ofertas públicas de Certificados Bursátiles a cargo de la Emisora relevante, a través de una o varias emisiones al amparo del presente Programa con carácter revolvente.
<b>PTU</b>	Significa, Participación de los trabajadores en las utilidades.

<b>Subsidiarias</b>	Significa las sociedades controladas por Proteak UNO S.A.B. de C.V.
<b>TEAK</b>	Significa, Clave de cotización de los certificados de participación ordinaria de Proteak UNO S.A.B. de C.V.
<b>Sale and Lease Back</b>	Significa la venta de activos y después el arrendamiento del mismo activo.
<b>Tenedor</b>	Significa, persona que en cualquier momento sea titular de uno o más CPO, según conste en los registros del Indeval o de los Intermediarios Colocadores, según sea el caso.
<b>WACC</b>	Significa, costo promedio de capital o tasa de descuento.

#### **Empresas e instituciones mencionadas en el reporte**

<b>414 Capital</b>	Proveedor integral de servicios de consultoría y asesoría financiera corporativa.
<b>AKA</b>	Ausfuhrkredit-Gesellschaft mbH (AKA). Banco especializado en la financiación de exportaciones, con sede en Frankfurt. Ofrece financiamiento de largo plazo, refinanciamiento, servicios conectados con el financiamiento de exportaciones a mediano y largo plazo, entre otros negocios internacionales.
<b>Arrowhead</b>	Arrowhead, Business and Investment Decisions. Consultora internacional con sede en Nueva York, especializada en empresas dedicadas al sector primario.
<b>BMV</b>	Bolsa Mexicana de Valores.
<b>CNBV</b>	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>CO, Solutions</b>	Empresa de soluciones en Cambio Climático y Bonos de Carbono.
<b>CONAFOR</b>	Comisión Nacional Forestal.
<b>CONAGUA</b>	Comisión Nacional del Agua.
<b>Commerzbank</b>	Commerzbank AG es el segundo banco más grande de Alemania, después de Deutsche Bank. Commerzbank está especializado en banca comercial, banca corporativa y en banca de inversión. Cotiza en la Bolsa de Frankfurt y forma parte del índice DAX.
<b>Ecodirecta</b>	Grupo de Empresas forestales costarricenses, constituido por las empresas Ecodirecta, S.A., Casa Corazón Verde Ecológico, S.A. y Eco-Transmisión – Ecotrans –, S.A., al que Proteak adquirió Activos Biológicos.
<b>Euler Hermes</b>	Líder mundial en seguro de crédito para ofrecer soluciones a las empresas en materia de prevención de riesgos de cartera, indemnización y cobranza.
<b>Dieffenbacher</b>	Empresa alemana que forma parte de un grupo internacional de empresas líder en la producción de maquinaria e instalación de plantas de tableros a nivel mundial.
<b>FAO</b>	Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación
<b>Financiera Rural</b>	Financiera Rural, Banca de Desarrollo, Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal.

<b>Finnfund</b>	Finnish Fund of Industrial Cooperation Ltd. (Finnfund). Fondo Finlandés para la Cooperación Industrial, Ltd.
<b>FINSA</b>	Financiera Maderera S.A., la empresa española más grande de la península Ibérica en producción y venta de tableros, resinas, melaninas y chapas, entre otros.
<b>FND</b>	Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero antes Financiera Rural.
<b>FSC</b>	Forest Stewardship Council®. Fue creada como un órgano no gubernamental en 1993, con la finalidad de combatir la deforestación global. Se ha consolidado como el esfuerzo más serio para el manejo responsable y sustentable de los bosques. El sello de la FSC provee el vínculo entre producción y consumo responsable de productos forestales, ayudando a los consumidores a tomar mejores decisiones de compra que beneficien a la gente y al medio ambiente. La FSC provee un sistema de certificación con estándares internacionales a organizaciones y empresas interesadas en la responsabilidad forestal. La FSC tiene presencia en más de 50 países alrededor del mundo.
<b>IFC</b>	Corporación Financiera Internacional; es la institución afiliada del Grupo del Banco Mundial que apoya el desarrollo del sector privado.
<b>Indeval</b>	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
<b>ITTO</b>	Organización Internacional de maderas Tropicales.
<b>OIMT</b>	Organización Internacional de Maderas Tropicales.
<b>PROPARCO</b>	Agencia de Promoción y Participación para la Cooperación Económica. Es una filial de la Agencia Francesa de Desarrollo dedicada al financiamiento de sectores claves para el desarrollo sustentable en África, Asia, América Latina y Medio Oriente.
<b>PWC</b>	PriceWaterhouseCoopers, S.C.
<b>Refocosta</b>	Reforestadora de la Costa SAS, empresa a la que Proteak adquirió los Activos Biológicos en Colombia, y empresa que posee y opera el centro La Gloria, en el departamento de Magdalena, Colombia, donde Proteak tiene plantaciones.
<b>SCS</b>	Global Services (SCS).
<b>SEMARNAT</b>	Significa, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, México.

#### **Empresas Subsidiarias de Proteak UNO S.A.B. de C.V.**

<b>Comefor</b>	Comefor S.A. de C.V.
<b>Comefor Internacional</b>	Comefor Internacional S.A. de C.V. (Subsidiaria en México).
<b>FOMEX</b>	Forestaciones Operativas de México, S.A. de C.V.
<b>Pro Eucalipto Holding</b>	Pro Eucalipto Holding S.A.P.I. de C.V. (Holding para el Proyecto MDF).
<b>Pro Power</b>	Pro Power SA de CV (Subsidiaria para cogeneración de energía)

<b>ProMDF</b>	ProMDF S.A.P.I. de C.V.
<b>Proteak Panamá</b>	Proteak Panamá S.A. (Subsidiaria en Panamá).
<b>Proteak Forestal</b>	Proteak Forestal S.A. (Subsidiaria Forestal y de operaciones en Costa Rica).
<b>Proteak Vehicular</b>	Proteak Vehicular S.A. (Subsidiaria de vehículos en Costa Rica).
<b>Proteak Comercial</b>	Proteak Comercial S.A. (Subsidiaria de servicios en Costa Rica).
<b>Proteak Dos</b>	Proteak Dos S.A. de C.V (Subsidiaria en México).
<b>Proteak Tres</b>	Proteak Tres S.A. de C.V. (Subsidiaria en México matriz de Proteak Tres Sucursal).
<b>Proteak Tres Sucursal</b>	Proteak Tres Sucursal Colombia (Subsidiaria Forestal en Colombia).
<b>Proucalipto</b>	Proucalipto S.A.P.I. de C.V. (antes KUOSOL).
<b>SAS Colombia</b>	Comercializadora Internacional Proteak Colombia SAS (Subsidiaria de operaciones en Colombia).
<b>SCI</b>	Servicios Comefor Uno S.A. de C.V.
<b>SCII</b>	Servicios Comefor Dos S.A. de C.V.
<b>TeakHaus</b>	TeakHaus LLC (comercializadora Teca EUA)
<b>Tecnotabla</b>	Tecnotabla LLC (comercializadora MDF EUA)

### **Términos relacionados a la industria forestal**

<b>Acacia</b>	Significa, especie maderable con nombre científico <i>acacia mangium</i> , árbol floral de la familia del orden de las Fabales.
<b>Aclareo / Raleo</b>	Significa, acción de entresacar árboles de una plantación.
<b>Activo Biológico</b>	Se refiere a los árboles en pie o masa forestal. En el presente documento se refiere siempre a volumen aprovechable o su correspondiente valor económico.
<b>Albura</b>	Significa, la parte joven de la madera, corresponde a los últimos anillos de crecimiento del árbol, producidos por el cambio vascular en el tallo de una planta, que corresponde al único xilema funcional. La albura suele ser de un color más claro.
<b>Cogeneración</b>	Significa, obtener simultáneamente al proceso de producción de MDF energía eléctrica y energía térmica útil (vapor, agua caliente)
<b>DAP</b>	Significa, Diámetro Altura de Pecho de un árbol, y es el diámetro medido a una altura de 1,30m del suelo.

<b>Duramen</b>	Significa, parte de la madera localizada en la zona central del tronco. Representa la parte más antigua del árbol, tiende a ser de color oscuro y de mayor dureza y durabilidad natural.
<b>Eucalipto</b>	Significa, especie maderable con nombre científico <i>Eucalyptus</i> .
<b>Hectárea o "ha"</b>	Significa, medida de superficie equivalente a 10,000m <sup>2</sup> ó 2.471 acres.
<b>IMA</b>	Significa, Incremento Medio Anual, se mide en metros cúbicos por hectárea por año, e indica la productividad de la unidad de producción.
<b>Madera Aserrada</b>	Sawn logs en inglés, significa la madera cortada en aserraderos a partir de Trozas, resultando en tablas o tablonces cuyas dimensiones típicas son entre 2.0 y 2.4 metros de largo y de menos de 2 pulgadas de grosor.
<b>Madera en Rollo</b>	Roundwood en inglés, significa, la madera en su estado natural después de ser cosechada, sin ramas ni raíces, con o sin corteza, sin punta, incluyendo toda la madera que se extrae de la plantación forestal comercial y de la cual se obtienen las Trozas.
<b>MDF</b>	Medium Density Fiberboard (Tablero de Mediana Densidad).
<b>MIA</b>	Manifestación de Impacto Ambiental.
<b>ProÁrbol</b>	Significa, principal programa federal de apoyo al sector forestal en México, administrado por CONAFOR.
<b>PRONAFOR</b>	Antes Proárbol, es un programa federal administrado por CONAFOR de apoyo al sector forestal en México.
<b>Teca</b>	Significa, especie maderable con nombre científico <i>tectona grandis</i> de la familia de las Verbenáceas.

#### **Términos e instituciones relacionados a la obtención de Bonos de Carbono**

<b>CDM</b>	The Clean Develop Mechanism.
<b>VCS</b>	Verified Carbon Standard.
<b>VCUs</b>	Significa, Unidades de Carbón Verificadas.
<b>VERs</b>	Significa, Reducciones de Emisiones Voluntarias.

Para facilitar la lectura, este documento presenta en muchas ocasiones, datos redondeados, por lo cual pudieran existir diferencias en unidades si se contemplan los números sin redondeos.

## Resumen ejecutivo:

---

La Compañía se denomina Proteak Uno, S.A.B. de C.V. (en adelante simplemente Proteak o la Empresa). Es una empresa mexicana que se dedica a la siembra, cosecha, transformación, industrialización y comercialización de plantaciones forestales comerciales. La Empresa opera en tres segmentos: producción y comercialización de Teca, producción y comercialización de Eucalipto y producción y comercialización de tableros MDF empleando como materia prima los activos biológicos de Eucalipto.

### *Resultados de la Sociedad durante el ejercicio 2018*

En 2018 cerramos con ingresos de MXN 1,297MM, fue un año en donde consolidamos la empresa en su etapa operativa. A partir de este año, el Estado de Resultados empieza a estar en línea, en tamaño y calidad, con el Balance General que hemos construido a lo largo de más de 17 años con los mejores activos forestales-industriales del país.

2018 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 veremos crecimientos del orden del 3% al 7% en los próximos años hasta llegar a capacidad máxima.
3. incremento en el precio promedio gracias a un aumento del 16.5% en el MDF, derivado de un aumento de precios directo en el mercado, y a una mejor mezcla de productos de valor agregado.

Pasamos de una base de clientes de 103 a 151 lo que representa un incremento del 47%. 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.

El mercado de MDF durante el 2018 demostró tener una dinámica positiva en la que Proteak influyó de manera contundente con un posicionamiento y penetración innegable que nos han permitido implementar estrategias comerciales que, en un futuro cercano, comenzarán a dar los frutos esperados.

En la unidad de negocios forestal, la mayoría de nuestras plantaciones continua en su fase de crecimiento. Sin embargo, el volumen de ventas que se decidió vender en 2018 nos mantuvo activos en los mercados, inclusive observamos ligeros incrementos en los precios en las categorías de 80cm de circunferencia, dando una perspectiva positiva hacia los próximos años en los que empezaremos a tener mayor volumen disponible.

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, así como una expansión agresiva en Latinoamérica y Asia.

En marzo de 2018 se llevó a cabo una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Proteak Uno S.A.B. de C.V. en donde se decretó un incremento de capital por 36 millones de CPO 's a un precio de MXN 18.01 por CPO. Los recursos de este incremento han sido utilizados para de consolidar la operación de la planta de MDF. Al cierre del año se suscribieron y pagaron MXN 238MM.

### *Unidad de Negocios de Tableros*

En 2018, Tecnotabla se ha posicionado y mantenido como una de las marcas líderes del mercado de tableros en México, consolidando una participación de mercado estimada superior al 22% 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. Es importante mencionar que de igual manera, se presentó un alza en el precio promedio por m<sup>3</sup> de MDF en general lo que favoreció a los ingresos de la empresa.

Durante este año, el consumo de MDF en el territorio nacional continuó creciendo alcanzando los 870'000 m<sup>3</sup> lo que representa un aumento del 9.8% comparado con 2017. Es importante mencionar que Tecnotabla inició producción en el año 2016 donde el consumo era de 625,000 m<sup>3</sup> anuales, lo que significa que de 2016 a 2018 el mercado ha crecido un 40%. Esto es señal, sin lugar a duda, de que la categoría de MDF está en un ciclo de expansión, confirmando nuestra teoría de que al aumentar la producción nacional se estimularía el consumo en el país.

Para mejorar la mezcla de productos en el portafolio, continuamos desarrollando y reforzando la estrategia de comercialización, enfocándonos en la venta de productos de valor agregado y el desarrollo del mercado de exportaciones. Continuamos participando de manera activa en eventos que promueven el uso de MDF con valor agregado, tanto en ferias relacionadas con la industria como en eventos personalizados con clientes. Con estos esfuerzos logramos un crecimiento del volumen de melamina vs el 2017 del 58%.

De igual manera, nuestra estrategia de expansión a mercados extranjeros continúa rindiendo frutos y las ventas al mercado estadounidense representaron el 11% de nuestras ventas totales.

Durante el año produjimos 198,000 m<sup>3</sup>, 3% más que en 2017. La planta de MDF mantiene el nivel objetivo de la capacidad instalada con la calidad deseada. Los tableros que se fabricaron fueron de diferentes espesores y densidades, correspondiendo a todas las variedades comercializadas en México y las necesarias para incursionar en el mercado estadounidense.

Como parte del proceso para la optimización de los sistemas auxiliares que nos permitirán alcanzar el costo de producción esperado, se inició un proceso de optimización de uso de resina; 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 próximo año.

El costo de producción continúa mejorando trimestre contra trimestre, aunque todavía está en proceso de llegar al nivel óptimo de producción. Durante el año se observaron incrementos importantes en los precios de los insumos de producción, particularmente en el precio de energía para producción, tanto por parte de la CFE como del precio del gas natural.

### *Plataforma Forestal*

Para asegurar el suministro futuro de madera a la planta, la plataforma forestal continuó centrando esfuerzos y recursos en las plantaciones de Eucalipto, así como en la cosecha de este para el consumo inmediato en la planta de tableros. En 2018 se cosecharon más de 308,000 m<sup>3</sup> de madera para abastecer a la planta y tener inventario de madera para el proceso. Esto se logró sin contratiempos y con un costo por abajo del presupuesto.

Al cierre de 2018, Proteak contaba con más 15,000 has plantadas, manteniéndonos como la mayor plataforma forestal comercial del país. En 2018, incorporamos aproximadamente 600 nuevas hectáreas efectivas de terrenos, todas en el área de Huimanguillo y cosechamos y liberamos más de 1,500 hectáreas, de las cuales seleccionamos las hectáreas estratégicas y se inició la segunda rotación sobre estos mismos terrenos con el estándar de Proteak. De igual forma se continuó apoyando el programa de asociación con pequeños propietarios iniciado en 2015, el cual resultó un éxito y nos permitió llegar a más de 1,000 hectáreas acumuladas incorporadas bajo este esquema en el ejercicio 2018.

Durante este ejercicio no se hicieron nuevas plantaciones de Teca. Al cierre del periodo la Empresa cuenta con 8,865 hectáreas de Teca.



Se realizó el mantenimiento de más de 15,000 hectáreas tanto de Teca como de Eucalipto. Todas las plantaciones se encuentran en condiciones de producción adecuadas y acordes a su madurez, sin registrarse pérdidas o deterioros materiales de productividad.

Durante 2018 se continuó también con el esfuerzo por desarrollar material genético de alta calidad y productividad. El huerto de hibridación de eucalipto que se inauguró en 2016 ha realizado de forma exitosa las pruebas en campo con cuatro nuevas variedades de clones, algunos con resultados muy prometedores.

De este modo, la plataforma forestal que se ha desarrollado con la experiencia acumulada y la constante investigación permite vislumbrar algunos resultados que, aunque preliminares aun por la juventud de las plantaciones, son muy alentadores. Como ejemplo, la productividad inicial medida en los ranchos de Teca "Tacotalpa" y "Don Justi" presenta, a los 3 años, crecimientos comparables a plantaciones similares de Teca de 8 años de edad.

Proteak recibió subsidios de la CONAFOR al amparo del programa PRONAFOR para todas y cada una de las hectáreas elegibles para la convocatoria 2018.

### *Unidad de Negocios de Teca*

Actualmente, nuestras plantaciones de Teca en México se encuentran aún en etapa de maduración y se estima que se necesitan 3 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 vio limitado significativamente. De igual forma, esperamos que la contribución del negocio de Teca sea limitada durante los siguientes años. Sin embargo, Proteak continuó poniendo en práctica su estrategia de comercialización en Asia de Teca de origen americano, tanto mexicana como costarricense, buscando mantener activa la relación con los canales comerciales y los clientes de Teca que se han desarrollado en los últimos años.

Con el fin de garantizar un manejo óptimo de las plantaciones para maximizar su valor anticipadamente a su explotación comercial, continuamos realizando 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 2018 se realizó la venta de madera joven en Colombia. Esta venta fue parte de la estrategia de continuar con la venta de plantaciones en Colombia y Costa Rica con el fin de enfocar la operación de Teca principalmente en México.

### *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, disponibles 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 14ª 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 con los bonos de carbono, se llevaron a cabo varias transacciones en el año por un volumen total de 6,326 tCO<sub>2</sub> 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 los estudiantes. En la comunidad Venustiano Carranza, en Huimanguillo, Tabasco se brindó apoyo para el mantenimiento de aulas y colaboramos con la organización de las festividades del Preescolar Rural 27 de febrero. Adicionalmente, durante el mes de 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.

### *Ingreso por Revaluación del Activo Biológico*

Siguiendo normas contables internacionales (IFRS), una empresa forestal debe registrar el valor de sus Activos Biológicos (m<sup>3</sup> de madera) en el tiempo de acuerdo con su edad y especie siguiendo las siguientes reglas:

#### *Para madera de teca:*

1. La madera joven (de plantaciones menores a 3 años) se registra a costo histórico.
2. La madera madura (a partir del año 8 y cuando el DAP haya alcanzado un mínimo de 20 cm), se valúa a valor instantáneo de realización, de acuerdo con un inventario físico donde se miden los árboles en campo y se utilizan los precios de mercado para cada calidad de madera (el precio de la madera de Teca depende del tamaño del tronco).
3. Entre los años 3 y 8, el valor razonable de la madera se determina utilizando curvas de crecimiento previamente determinadas con base en inventarios físicos. Se estima el volumen cuando tienen 8 años y se utiliza la tasa de descuento de la empresa para descontar el flujo a la edad de la plantación. La tasa de descuento se determina cada año con base en las condiciones internas y macroeconómicas. En el 2018 la tasa de descuento continuó siendo 11.3%.

En el caso de Eucalipto, sólo se utilizan los dos primeros mecanismos y el precio es constante independientemente de la dimensión o calidad.

La revaluación de teca en 2018 totalizó MXN 76MM

Adicionalmente a los ingresos por revaluación mencionados, 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 como ingresos por participación en negocio conjunto. Este ingreso por revaluación en el 2018 fue de MXN 40MM.

*Estado de Situación Financiera y Resultados de la Sociedad<sup>(1)</sup>*

ACTIVOS	dic-18	dic-17	dic-16
Efectivo y equivalentes de efectivo	180,677	252,916	159,638
Efectivo Restringido corto plazo	103,091	-	-
Clientes	204,859	124,998	129,738
Impuestos por recuperar	96,934	122,562	106,900
Impuesto sobre la renta por recuperar	6,872	10,215	11,502
Deudores diversos	4,803	3,030	18,159
Inventario de madera y madera procesada	227,786	245,130	153,072
Activos biológicos consumibles maduros	185,418	220,233	199,357
Pagos anticipados	16,569	29,768	8,761
Activos de larga duración mantenidos para su venta	-	-	82,581
Efectivo restringido	2,590	2,590	24,225
Cuentas por cobrar a largo plazo	11,711	15,674	26,072
Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros	1,877,411	1,837,184	1,770,729
Inmuebles, maquinaria y equipo	3,053,533	3,205,768	3,292,555
Impuestos sobre la renta diferido	100,826	122,553	14,226
Inversión en negocio conjunto	178,060	121,650	85,550
Pagos anticipados	25,672	18,864	38,108
Depósitos en garantía	17,067	10,135	406
<b>Total Activos</b>	<b>6,293,879</b>	<b>6,343,270</b>	<b>6,121,579</b>

**Tabla 1 Activos (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

A diciembre 2018, los activos totales de la Empresa sumaron MXN 6,294MM, 1% inferiores al cierre de 2017, y 3% superior a 2016. Cabe destacar un crecimiento del 64% en la cuenta clientes derivado del incremento de ventas de tableros MDF.

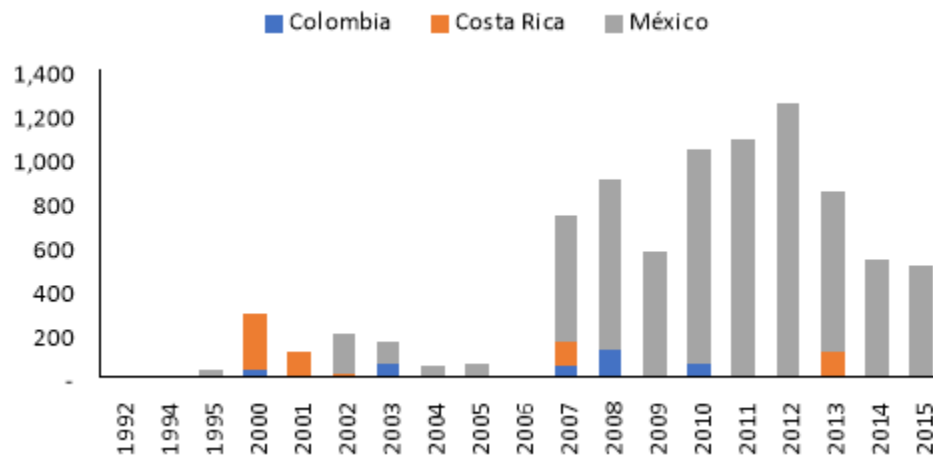
Los Inmuebles, Maquinaria y Equipo reflejan una disminución por MXN 152MM derivados i) el incremento en el valor razonable de los mismos (avalúos), ii) efecto de tipo de cambio y iii) depreciación de la planta de MDF.

A diciembre 2017, los activos totales de la Empresa sumaron MXN 6,343MM, 3.6% superiores al cierre de 2016 impulsados principalmente por el incremento en el valor del Activo Biológico (plantaciones), que incrementaron 17%.

**Gráfica 1 Activos Fijos Netos (MXN MM)**

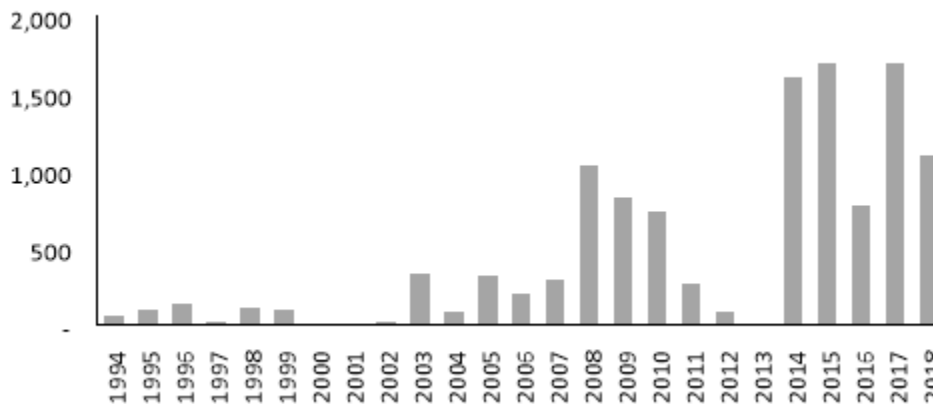
Fuente: Estados Financieros Dictaminados

Los Activos Biológicos de Proteak se distribuyen de acuerdo con su año de plantación como se muestra en las siguientes gráficas



Gráfica 2 Ha de Teca por año de plantación Proteak

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V



Gráfica 3 Ha de Eucalipto por año de plantación Proteak

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V

Durante 2018 se concentraron los esfuerzos en las plantaciones de Eucalipto para asegurar el abastecimiento de la planta MDF de los próximos años; en el ejercicio no se hicieron plantaciones de Teca.

Los Activos Biológicos (Circulantes y No Circulantes) reflejan varios efectos combinados que a grandes rasgos pueden clasificarse como: i) nuevas adiciones, ii) crecimiento, y iii) efecto de tipo de cambio. La combinación de los factores anteriores resultó en un incremento neto de MXN 5MM durante el ejercicio 2018.

Los Activos Biológicos de la Empresa tuvieron un incremento del 0.3% en 2018 reflejando el efecto neto de tipo de cambio, crecimiento natural de los activos, costos capitalizables de plantación y mantenimiento y baja por cosecha. En 2017 incrementaron 4% en 2016 debido a los excelentes.

El valor razonable determinado para los Activos Biológicos entre el año 3 y hasta el año en el que las plantaciones alcanzan las características comerciales se encuentra en el nivel 3 de la jerarquía del Valor Razonable. Los Activos Biológicos que superan dicha edad se encuentran en el nivel 1 de la jerarquía del Valor Razonable, del año 1 hasta el año 3 se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía del Valor Razonable. A diciembre 2018 los Activos Biológicos de Proteak se distribuyen como se muestra en la siguiente tabla:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	101,337	-	-	101,337
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	357,103	15,831	1,156,985	1,529,919
<b>Total Teca</b>	<b>458,440</b>	<b>15,831</b>	<b>1,156,985</b>	<b>1,631,256</b>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	84,081	-	-	84,081
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	-	347,492	-	347,492
<b>Total Eucalipto</b>	<b>84,081</b>	<b>347,492</b>	<b>-</b>	<b>431,573</b>
<b>Total Activo Biológico</b>	<b>542,521</b>	<b>363,323</b>	<b>1,156,985</b>	<b>2,062,829</b>

Activos Biológicos al 31 de diciembre de 2017				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	101,826	-	-	101,826
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	339,312	26,963	1,135,844	1,502,119
<b>Total Teca</b>	<b>441,138</b>	<b>26,963</b>	<b>1,135,844</b>	<b>1,603,945</b>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	118,407	-	-	118,407
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	44,623	290,442	-	335,065
<b>Total Eucalipto</b>	<b>163,030</b>	<b>290,442</b>	<b>-</b>	<b>453,472</b>
<b>Total Activo Biológico</b>	<b>604,168</b>	<b>317,405</b>	<b>1,135,844</b>	<b>2,057,417</b>

Activos Biológicos al 31 de diciembre de 2016				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	83,928	-	-	83,928
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	310,695	27,666	1,110,665	1,449,026
<b>Total Teca</b>	<b>394,623</b>	<b>27,666</b>	<b>1,110,665</b>	<b>1,532,954</b>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	115,429	-	-	115,429
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	121,881	199,822	-	321,703
<b>Total Eucalipto</b>	<b>237,310</b>	<b>199,822</b>	<b>-</b>	<b>437,132</b>
<b>Total Activo Biológico</b>	<b>631,933</b>	<b>227,488</b>	<b>1,110,665</b>	<b>1,970,086</b>

Tabla 2 Activos Biológicos por Nivel (MXN '000)

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

El Pasivo Circulante disminuyó en el ejercicio MXN 73MM, dentro de este, 3 rubros presentaron cambios importantes y fueron i) un aumento de MXN 77MM en proveedores, principalmente por la compra de insumos y refacciones relacionadas con el crecimiento del negocio de tableros ii) una disminución por MXN 284MM en acreedores diversos debidos a 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 (la operación no representó salida de flujo para Proteak); iii) un aumento en la cuenta Créditos a corto plazo por MXN 130MM resultado de las amortizaciones del crédito con AKA y Multiva (este crédito se liquidará en 2019)

En el cuadro siguiente se muestra el análisis de los pasivos financieros de Proteak, los montos presentados corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Proveedores	173,805			
Créditos a corto plazo	223,464			
Créditos a largo plazo		527,382	316,115	1,392,182
Acreedores diversos	104,196			

Arrendamientos Financieros	20,661	16,092	805
----------------------------	--------	--------	-----

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Proveedores	97,034			
Créditos a corto plazo	138,790			
Créditos a largo plazo		455,138	901,698	1,268,343
Acreedores diversos	387,745			
Arrendamientos Financieros	19,715	19,560	19,683	

Al 31 de diciembre de 2016	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Proveedores	87,605			
Créditos a corto plazo	208,772			
Créditos a largo plazo		657,212	608,858	981,063
Acreedores diversos	309,653			
Arrendamientos Financieros	14,286	11,987	20,810	
Anticipos Clientes	18,631			

**Tabla 3 Pasivos (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

El Capital total de la Empresa al cierre del año asciende a MXN 3,231MM, cerrando 1.6% arriba con relación al cierre del ejercicio anterior. Reflejando principalmente el incremento de capital en 2018, así como el efecto de conversión derivado de la depreciación del dólar y el resultado del ejercicio. La solvencia de la empresa continúa sólida, con una relación de Capital a Pasivos de 1.06 a 1.0.

	2018	2017	2016
Capital social suscrito y exhibido	861,653	816,527	769,224
Prima en suscripción y colocación de acciones	2,100,437	1,888,297	1,576,998
Otras Reservas	13,499	33,659	33,128
Déficit acumulado	(431,787)	(283,513)	107,542
Utilidad (déficit) del año	(155,882)	(146,932)	(372,209)
Efecto de conversión acumulado	486,929	529,935	649,326
Superávit por revaluación	219,376	197,324	195,790
Otras Partidas de Capital (Participación no Controladora)	137,934	144,872	116,062
<b>Capital contable</b>	<b>3,231,910</b>	<b>3,180,169</b>	<b>3,075,861</b>

**Tabla 4 Capital Contable (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

*Estado de Resultados*

	2018	2017	2016
Ingresos netos	1,195,562	895,271	533,389
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	75,542	122,169	150,307
Subsidios Recibidos	25,442	19,903	34,864
Costos de Venta	1,046,768	826,098	573,183
Gastos de Administración y venta	300,314	280,693	199,959
Otros Ingresos - Neto	(5,804)	8,069	13,876
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>(44,732)</b>	<b>(77,517)</b>	<b>(40,706)</b>
Participación en negocio conjunto	39,983	25,860	-
Resultado Integral de financiamiento	(144,970)	(95,564)	(194,319)
<b>(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>(149,719)</b>	<b>(147,221)</b>	<b>(235,025)</b>
Impuestos a la Utilidad	(13,004)	10,253	(168,805)
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>(162,723)</b>	<b>(136,968)</b>	<b>(403,830)</b>

Tabla 5 Estados de Resultados (MXN '000)

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

Los ingresos fueron de MXN 1,196MM, 34% 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, además de 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 147MM, 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 MXN 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 MXN 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 MXN 300MM lo que representa un aumento del 7% contra el 2017. Esto incluye gastos de distribución y venta de tableros por MXN 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 MXN 45MM, MXN 33MM mejor que en el 2017, y después de participación en negocio conjunto cerró en una pérdida operativa neta de MXN 5MM, MXN 47MM mejor que en 2017.

En cuanto a los resultados financieros, durante el 2018 la compañía reportó un resultado de gastos financieros netos de MXN 145MM, principalmente derivado del pago de intereses por MXN 147MM, y un efecto por variación en el tipo de cambio por MXN (2)MM. La combinación de los efectos anteriores da como resultado una pérdida neta del ejercicio de MXN (163) MM.

### Comportamiento de la Acción

El valor de cierre de la acción de la Emisora (representado por sus CPO) fluctuó entre MXN 13.12 (octubre 2018) y MXN 19.00 (enero 2018) cerrando en MXN 13.20 en diciembre 2018. El volumen operado fue 54% más bajo que el operado durante 2017 y representa menos del 8% de títulos de la Compañía. Es importante destacar, que el incremento de capital que se realizó en 2013 fue a MXN 12.00 por CPO mientras que el incremento de capital en 2015 fue a MXN 15.00 por CPO y en 2017 fue a MXN 21.70 por CPO. La Emisora considera que ninguna de las transacciones realizadas en el año pudiera estar vinculada a la existencia de información privilegiada no divulgada al gran público inversionista.

En septiembre 2018, Signum Research, empresa independiente de análisis financiero y bursátil, publicó sus comentarios al reporte del segundo trimestre de 2018 con una recomendación de compra.

Los reportes de valuación se encuentran publicados en la página web de Proteak:  
[http://www.proteak.com/inversionistas/información financiera/valuaciones](http://www.proteak.com/inversionistas/información%20financiera/valuaciones)



**Gráfica 4 Desempeño de TEAK CPO (MXN)**

Fuente: Yahoo Finance

<sup>[1]</sup> Las bases de preparación de los estados financieros se encuentran en la Nota 2 de los Estados Financieros Consolidados Auditados.



## Factores de riesgo:

---

Proteak considera los siguientes factores de riesgo que deberán ser tomados en cuenta por cualquier tenedor de valores de la Empresa, así como cualquier futuro tenedor, dado que los mismos pudieran tener un impacto significativo en las operaciones, situación financiera, y resultados de operación, así como su liquidez y precio por acción.

Los principales riesgos a los cuales se ve expuesta la Compañía son los siguientes:

1. Riesgos de Operación
2. Riesgos Relacionados a la Propiedad y al Activo Biológico
3. Riesgos de Mercado
4. Riesgos Financieros
5. Riesgos debido a los Juicios Contables

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que la Compañía desconoce, así como aquellos que la Compañía considera actualmente como de poca importancia, también podrían afectar sus operaciones y actividades.

La realización de cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en los que tienen presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio y el valor de la inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente reporte refleja la perspectiva operativa y financiera 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 estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este reporte. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

### 1.3.1 Riesgos de Operación

#### *Equipo Gerencial y Operativo de Proteak*

El buen desempeño de las operaciones de Proteak depende directamente de su personal gerencial. En consecuencia, los potenciales inversionistas deben tomar en cuenta que la pérdida de personal clave de Proteak puede tener un efecto adverso en el valor de las Acciones o los dividendos procedentes de éstas y, por tanto, en el valor de los CPO. No es posible asegurar que Proteak será capaz de retener a su actual equipo gerencial o que será capaz de seguir atrayendo nuevo talento.

#### *El crecimiento de Proteak requiere de la adquisición de inmuebles adicionales*

Aunque los terrenos necesarios para desarrollar el plan de negocios de las operaciones actuales están virtualmente asegurados, ya que disponemos del 100% de las plantaciones de Teca y más del 90% de las plantaciones de Eucalipto, los futuros planes de crecimiento dependen de la incorporación de nuevos terrenos.

Los resultados operativos de Proteak, así como su crecimiento, están directamente relacionados con la adquisición o renta de terrenos adicionales para plantación y/o de plantaciones ya existentes. En caso de que dicha adquisición o renta no pueda llevarse a cabo en los términos planeados, existe el riesgo de que dicha situación afecte adversamente el valor de los títulos, así como la TIR de los inversionistas. En este sentido, Proteak tiene años de experiencia comprando tierras y plantándolas y a la fecha de este reporte la Empresa ha asegurado casi en su totalidad de los terrenos necesarios para cumplir su Plan de Negocios tanto de Teca como de Eucalipto al 31 de diciembre de 2018, demostrando que puede adquirir grandes cantidades de tierra, en donde tanto la Teca como el Eucalipto produzcan buenos rendimientos. A pesar de lo anterior, existe el riesgo de que Proteak no pueda adquirir los terrenos que planea a precios razonables. Adicionalmente, es importante recalcar que la Empresa ha iniciado la implementación de nuevos esquemas de participación para el desarrollo de plantaciones, tales como los fideicomisos, que no exigen inversión de capital.

### *Los estatutos sociales de Proteak*

Los estatutos sociales de Proteak establecen que es necesaria la aprobación del Consejo de Administración para que cualquier persona o grupo de personas adquieran el 10% o más de las Acciones o de derechos sobre dichas Acciones, incluyendo, sin limitar, los títulos de créditos que las representen. Lo anterior podría disuadir a posibles adquirentes de TEAK CPO de adquirir un porcentaje significativo de los CPO y afectar la liquidez y precio de los mismos.

### *Disrupción de las operaciones por conflictos laborales*

En caso de existir huelgas, paros técnicos o suspensiones de labores en cualquier instalación de Proteak, la operación de Proteak podría afectarse.

### *Proteak recibe subsidios por hectáreas plantadas*

Proteak recibe subsidios por parte del Programa de Apoyos de CONAFOR para Proyectos de Plantaciones Forestales para financiar el establecimiento de nuevas plantaciones. Asimismo, en Costa Rica, Proteak recibe incentivos forestales por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería, conocidos como Pagos por Servicios Ambientales, o PSA's, para financiar la plantación y mantenimiento de plantaciones forestales.

### *Consecuencias de la no obtención de la Constancia de Registro de Plantación Forestal (o sus equivalentes en el extranjero) en algún predio o la falta de presentación de reportes anuales*

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable establece como infracción el hecho de incumplir con la obligación de obtener la Constancia de Registro de Plantación Forestal en cada predio susceptible de plantación. Asimismo, una vez obtenida la constancia mencionada, Proteak está obligada a presentar reportes anuales de plantación a las autoridades en la materia. La no obtención de la Constancia de Registro de Plantación Forestal o la no presentación de los reportes anuales mencionados puede dar lugar a infracciones a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que van desde la amonestación hasta la clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, maquinaria y equipos de los centros de almacenamiento y transformación de materias primas forestales, o de los sitios o instalaciones donde se desarrollen las actividades que den lugar a la infracción respectiva. Existe el riesgo de que Proteak por alguna causa no obtenga alguna Constancia de Registro de Plantación Forestal u

omita presentar algún informe anual al respecto. En dicho caso, las sanciones correspondientes que en su caso se impongan podrían afectar la operación de Proteak o sus resultados, afectando la TIR o el valor de los CPO. A la fecha, Proteak se encuentra en cumplimiento de todos los requerimientos y cuenta con todas las autorizaciones necesarias para la explotación de sus plantaciones.

### 1.3.2 Riesgos relativos a la Propiedad y los Activos Biológicos

#### *Plagas*

Los Activos Biológicos están sujetos a plagas y enfermedades como cualquier otro activo agrícola o forestal. Adicionalmente, toda vez que la mayoría de los Activos Biológicos consisten principalmente en dos especies forestales –Teca y Eucalipto–, en caso de que se presente alguna plaga o enfermedad, es posible que la misma se extienda con más rapidez que la que tendría si los Activos Biológicos contaran con una mayor diversificación en cuanto a sus especies forestales. Para mitigar este riesgo, Proteak cuenta con una superficie considerable de terrenos con vegetación nativa intercalada con la plantación forestal, que sirve para aislar parcialmente secciones de plantación y funciona como zona de amortiguamiento en caso de la aparición de una plaga. Adicionalmente, las propiedades se encuentran en diferentes estados de la República Mexicana, Costa Rica y Colombia, por lo que minimiza el riesgo de expansión de una plaga entre sus plantaciones; ninguna plantación de Proteak representa más del 15% de la superficie total. Además, la Teca es una especie forestal con alta resistencia a las plagas, comparada con el resto de las especies forestales, y a la fecha no se conocen plagas mortales que afecten a la Teca en Norteamérica, lo cual reduce aún más este riesgo. En caso de que este riesgo se materialice, el valor de las Acciones o los dividendos procedentes de éstas y, por tanto, el valor de los CPO, podrían ser afectados de manera adversa.

#### *Plazos de las especies Teca y Eucalipto*

Hasta 2018 las ventas de madera de Teca y sus derivados son una de las dos principales fuentes de ingresos para Proteak. En caso de que el consumo de Teca se reduzca por cualquier causa ello tendrá un impacto directo sobre la TIR.

La Teca, como cualquier activo de naturaleza forestal, tiene un ciclo de vida de largo plazo que implica entre otros factores, la siembra, crecimiento, aclareo y cosecha de las plantaciones que es necesario seguir antes de que Proteak pueda llevar a cabo su comercialización. Dicho ciclo depende principalmente del tiempo, así como de diversos factores determinantes del crecimiento tales como el clima, la temperatura y la fertilidad de la tierra. No es posible controlar dicho ciclo en su totalidad, por lo que los adquirentes de los CPO deben considerar que la comercialización de la Teca, de la cual dependen los ingresos de Proteak, es un negocio de largo plazo, en el cual puede modificarse las condiciones de mercado.

El Eucalipto, por su parte, también es un activo forestal, pero tiene un ciclo de vida de un plazo mucho menor al de Teca, haciéndolo una especie complementaria que disminuye el plazo en el que la Empresa recibe flujos de su transformación.

La diversificación del portafolio de negocios de la Empresa disminuye notablemente su perfil de riesgos.

#### *Existe un riesgo temporal en la extracción de madera de las plantaciones*

Debido a fenómenos meteorológicos existe el riesgo de que Proteak se vea impedido temporalmente a extraer madera de sus plantaciones, principalmente debido a la inutilización de caminos. Para mitigar este riesgo la Empresa cuenta con diversas fincas, en diferentes localidades, de las cuales puede extraer madera. A su vez Proteak invierte en la construcción y reparación de caminos de las carreteras hacia la plantación, para asegurar así la extracción durante todo el año. Sin embargo, existe el riesgo de que las ventas disminuyan por algún tiempo si existiese un fenómeno meteorológico mayor, afectando así el valor del CPO.

#### *Fenómenos meteorológicos extremos*

Dada la región en la que se localiza una parte de la propiedad, parte de los Activos Biológicos están sujetos a los huracanes que se forman regularmente en el Mar Caribe, y que después transitan a través de la Península de Yucatán hacia el interior del Golfo de México. Estadísticamente, los huracanes de mayor fuerza se han presentado en intervalos de entre 5 y 10 años en la península de Yucatán. Cabe mencionar que, en su trayectoria más común, la mayor parte de los huracanes que alcanzan a llegar a la zona del estado de Tabasco, donde se encuentran predios de Proteak, pierden en forma significativa su fuerza como resultado de su trayectoria sobre tierra, reduciendo la velocidad del viento y la cantidad de precipitación de agua. Consecuentemente se reduce la probabilidad de causar daños y la magnitud de los propios daños. Lo anterior es resultado de cruzar por tierra sobre la península de Yucatán en dirección este–oeste.

Las plantaciones localizadas en el oeste de México también están expuestas a los fenómenos meteorológicos que se desarrollan en el océano Pacífico, históricamente estos fenómenos son de menor magnitud.

Las plantaciones localizadas en el norte de Tabasco, sur de Chiapas, Costa Rica y Colombia, prácticamente no están expuestas a fenómenos meteorológicos como huracanes. A finales de 2016 Costa Rica se vio afectada por el huracán Otto, sin embargo, la afectación en las plantaciones tuvo un impacto menor.

Por otro lado, no existen sistemas de riego en las propiedades, a excepción del rancho denominado El Milagro, en Chiapas, por lo que la producción depende completamente de la precipitación pluvial que acontece regularmente. En caso de que se presente una sequía prolongada en la propiedad, la producción podría verse afectada negativamente y por tanto los rendimientos de la compañía, resultando en un menor ingreso disponible para repartir a los accionistas en forma de dividendos o en una menor TIR. Previendo esto, los protocolos de compra de tierra de Proteak determinan que un rancho debe tener históricamente una precipitación de al menos 2,000 mm, para poder establecer una plantación. Dicho lo anterior, tanto la Teca como el Eucalipto obtienen crecimientos buenos a partir de 1,200 mm de precipitación.

En caso de que estos riesgos se materialicen, no obstante, las medidas preventivas adoptadas por Proteak, es posible que los Activos Biológicos se vean afectados de forma negativa, lo cual reduciría el valor de los CPO.

### *Tala ilegal de madera*

Las plantaciones de Proteak pudieran ser afectadas por este delito. Para mitigar este riesgo Proteak visita y monitorea constantemente las plantaciones, con el fin de detectar cualquier intrusión por parte de un tercero. A su vez todas nuestras plantaciones con valor comercial cuentan con seguridad permanente y tiene comunicación directa con el corporativo para notificar cualquier eventualidad. Asimismo, debido a que el mercado de la Teca es normalmente de exportación, esto dificulta la comercialización de madera ilegal, por tanto, la Empresa es menos susceptible a verse afectada por esto.

### *Incendio*

Al igual que cualquier otro recurso forestal, los Activos Biológicos están sujetos al riesgo de incendio. A efecto de minimizar la ocurrencia e incendios forestales, Proteak ha creado medidas preventivas como:

1. Realizar guardarrayas o caminos todos los años alrededor de las plantaciones.
2. Establecer sus plantaciones en zonas con la menor incidencia histórica de incendios, así como en zonas donde la precipitación es de al menos 2,000 mm por año, por tanto, las plantaciones son menos susceptibles a algún incendio.
3. Limpieza en las plantaciones jóvenes, para intentar reducir o eliminar el material combustible. Esto se realiza en los primeros tres años de la plantación, ya que es cuando un incendio sería más dañino para los Activos Biológicos. En plantaciones mayores a 5 años el impacto de un incendio sería menor, dado que la sombra que genera los mismos árboles reduce la cantidad de material combustible y por ende incendios; y
4. Dispersión de plantaciones. Al momento, existen más de 18,500 has. plantadas y la mayoría con varios kilómetros de distancia entre ellas, por lo que existe una reducción de riesgo por la diversificación geográfica.

Asimismo, Proteak ha implementado medidas reactivas como:

1. Sistema de comunicación por radio y/o celular con todo el equipo activo en época de secas;
2. Patrullaje permanente de todas las plantaciones; y
3. Comunicación constante con las autoridades para recibir su apoyo en caso de incendios.

### *Los Activos Biológicos no se encuentran asegurados*

No existe ningún tipo de seguro que ampare los Activos Biológicos. En este sentido, en caso de que ocurra algún imprevisto que afecte dichos bienes no es posible asegurar que Proteak tenga recursos para reparar o sustituir dichos bienes y, en consecuencia, los resultados operativos de Proteak se verán afectados negativamente y junto con ellos la TIR de los inversionistas.

### *La expropiación o cualquier circunstancia que afecte la titularidad o posesión de la Propiedad podrían afectar de forma negativa a los inversionistas*

En caso de que por cualquier motivo Proteak deje de ser dueña o legítima poseedora de la propiedad o de alguna porción de la misma, o bien se vea imposibilitada de ejercer sus actividades sobre la misma –ya sea por resolución judicial, administrativa, por expropiación, embargo o cualquier otro motivo a favor del gobierno o terceros–, es posible que el nuevo dueño o poseedor se oponga al cumplimiento del Plan de Negocios o dificulte el desarrollo de las operaciones que deban realizarse dentro de la propiedad por parte de Proteak.

### *Calidad de Producción*

Existe el riesgo de que la calidad que alcancen los Activos Biológicos no sea la esperada, ya sea porque el material genético no sea uniforme, porque no se cuente con las condiciones agroclimáticas adecuadas a lo largo de la vida de los mismos, o los estudios realizados sean erróneos y la calidad de los suelos no sea la propicia para producir Teca o Eucalipto, y/o por otras razones que es imposible prever el día de hoy. Para evitar lo anterior, Proteak ha adquirido semilla certificada y ha desarrollado sus propias variedades genéticas a partir de una selección de sus mejores árboles, y desde 2011 comenzó la plantación de clones. No obstante, lo anterior y en caso de que la calidad que finalmente alcancen los Activos Biológicos no sea la esperada, o que existan fallas o errores humanos en el procedimiento de clonación o de raleo, los resultados operativos de Proteak podrían disminuir y, en consecuencia, el valor de los CPO se podría ver afectado de manera adversa.

### *Volumen Esperado*

Existe el riesgo de que el volumen esperado para los Activos Biológicos no sea igual al volumen proyectado, en parte por los mismos factores enunciados en el párrafo anterior. En caso de que el volumen que finalmente alcancen los Activos Biológicos no sea el esperado, los resultados operativos de Proteak podrían disminuir. Por lo mismo Proteak ha clasificado sus propiedades en 10 calidades diferentes, distinguiendo el crecimiento proyectado para cada una de ellas en función de los factores descritos anteriormente. A la fecha, Proteak puede establecer la correspondencia de cada una de sus plantaciones con la curva de crecimiento proyectada para la misma. Sin embargo, esta clasificación puede verse afectada en el futuro en función del crecimiento real en cada plantación.

### *Subsidios*

La Compañía ha recibido de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), a través de su Programa Nacional Forestal, una serie de subsidios por dedicarse a la actividad de reforestación. Estos subsidios son obtenidos por concurso y otorgados por fases. Por los

años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía recibió subsidios por MXN 25MM y MXN 20MM, respectivamente. Estos subsidios no están condicionados a ningún cumplimiento posterior a su otorgamiento ni tienen que regresarse en un futuro.

### 1.3.3 Riesgos de Mercado

El Mercado Internacional de Madera exige certificaciones ambientales y sobre el origen legal de los productos.

La práctica internacional se orienta cada vez más hacia el manejo sustentable de los bosques. Los compradores institucionales de madera y productos derivados están solicitando certificaciones que aseguren no solo su bondad ambiental, sino también su origen legal. En el futuro, dichas certificaciones serán prácticamente un requisito para el acceso a la mayoría de los mercados institucionales. Aunque Proteak actualmente cuenta con dos certificaciones nacionales y una certificación internacional, además de contar con estrictas políticas internas para dar cumplimiento a los requerimientos aplicables para dichas certificaciones, es posible que Proteak no sea capaz de mantener dichas certificaciones en el futuro, o que las mismas sean sustituidas por estándares alternativos. En caso de que este riesgo se materialice y Proteak no cuente con estas certificaciones, el mercado de potenciales compradores de los activos biológicos podría verse reducido y, en consecuencia, los resultados operativos de Proteak podrían ser afectados adversamente reduciendo sus potenciales ingresos.

En la industria internacional del tablero, el MDF debe cumplir con normas y certificaciones que garantizan que los tableros son producidos bajo un ambiente controlado de bajas emisiones químicas, de tal forma que éstos salvaguardan el bienestar y salud de las personas. A la fecha de los estados financieros, la Compañía produce tableros de MDF bajo dichos estándares. En caso de que éstos cambien drásticamente, la Compañía podría no cumplir con los mismos.

#### *Cambios de Mercado*

A pesar de su creciente popularidad y la tendencia alcista en los precios de la madera, no es posible asegurar que dicha tendencia continuará o que no existe la posibilidad de que dichos precios se desplomen o experimenten caídas temporales. Un cambio en las preferencias de los consumidores, por la aparición de productos sustitutos, ya sean materiales sintéticos -aunque no se conocen sustitutos en este momento - o por otras especies de árboles, o por la generación de excedentes de madera, en su caso, tendría el efecto, entre otros, de que los precios de los activos biológicos podrían disminuir, reduciendo en consecuencia los ingresos de Proteak.

Durante los últimos años, el MDF ha sustituido el uso de madera natural por tener mejores acabados, sin embargo, a pesar del constante crecimiento de la industria también han surgido productos sustitutos del MDF, como el MDP (medium density particleboard), HDF (high density fiberboard) y triplay, entre otros. Esto podría provocar presión en los precios del MDF o influir en la demanda, impactando directamente en los ingresos por venta de MDF de la Compañía.

Asimismo, existe el riesgo de que el mercado donde se comercializa la teca sufra distorsiones que causen una sobreoferta de dicho producto, lo cual puede causar que el precio de venta disminuya y que los resultados no sean los que se esperan conforme al plan de negocios. Lo anterior puede afectar negativamente la tasa interna de retorno de los inversionistas. De igual forma, existe el riesgo de que se genere una sobredemanda en el mercado de la teca, lo que podría causar que el precio de la teca se incremente y Proteak no tenga el inventario para satisfacer dicha demanda y, en consecuencia, los resultados operativos no sean los esperados y, consecuentemente, el valor de los CPO se vea afectado de manera adversa.

#### *Ingreso de Nuevos Competidores*

Por la naturaleza de la actividad económica de Proteak, los rendimientos planteados han sido calculados con base en la existencia de los competidores actuales. No obstante, en caso de que existan competidores adicionales existe el riesgo de que los resultados y utilidades de Proteak no sean los esperados y afectar el valor de mercado de sus acciones.

### *Factores de Riesgo relacionados con México*

Se espera que una parte muy significativa de las operaciones se lleve a cabo en México. En virtud de lo anterior, el desarrollo del negocio depende en gran parte del desempeño económico y político del país, además de los fenómenos climáticos que afectan la economía del país. Por esto, eventos políticos, económicos o sociales que pudieran afectar a la economía mexicana, también podrían tener un efecto negativo en el resultado operativo de Proteak.

Durante el 2018 se iniciaron negociaciones para la modernización del *Tratado de Libre Comercio de América del Norte*, esta renovada versión será conocida como *T-MEC* y se espera que entre en vigor a partir del año 2020. Entre los temas tratados de manera trilateral, se busca una reforma laboral que involucra cambios a las condiciones actuales de los trabajadores, lo cual que podría modificar nuestras proyecciones y la TIR de nuestros inversionistas.

Ante los efectos potenciales de estas reformas, se ha procurado el contacto directo con los representantes de nuestros trabajadores con el fin de mantener una estrecha relación y así mitigar cualquier riesgo.

#### 1.3.4 Riesgos financieros

##### *En los años anteriores se han registrado pérdidas o utilidades mínimas*

Los inversionistas deben considerar que Proteak, desde su constitución, ha registrado pérdidas o utilidades mínimas y es probable que la Empresa no genere utilidades acumuladas durante el periodo de inversión y crecimiento. Por lo anterior, existe el riesgo de que los inversionistas no alcancen los retornos esperados de su inversión y, consecuentemente, el de los CPO se vea afectado de manera adversa. Sin embargo, debe considerarse que el horizonte esperado de generación de flujos será notablemente disminuido con el negocio de tableros MDF.

##### *Volatilidad del Mercado de Valores*

El precio de mercado de los CPO es volátil y lo anterior podría dificultar a los potenciales inversionistas la venta de sus CPO al precio que pagaron por ellas o en un precio superior a éste. Existen diversos factores, no directamente relacionados con los resultados operativos de Proteak, que pueden afectar el precio y la liquidez de los CPO. Entre dichos factores, se pueden mencionar los siguientes: (i) volatilidad en el precio de mercado y en el volumen de transacciones de valores de compañías de la misma industria a la que pertenece Proteak; (ii) desempeño operativo de empresas comparables a Proteak; (iii) nueva legislación o nuevas interpretaciones de ésta, incluyendo disposiciones fiscales aplicables a los negocios de Proteak; (iv) situaciones o acontecimientos políticos; y (v) tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros mexicanos, de los Estados Unidos o internacionales, incluyendo aquéllas que resulten de guerras, actos de terrorismo o de la respuesta a dichos eventos.

##### *Riesgo de Liquidez de la Empresa*

Las proyecciones de los flujos de efectivo se realizan a nivel de cada entidad operativa de la Compañía y posteriormente, el departamento de finanzas consolida esta información. El departamento de finanzas de la Compañía monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas. La Compañía monitorea regularmente y toma sus decisiones considerando no violar los límites u obligaciones de hacer o no hacer establecidos en los contratos de endeudamiento. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer, el cumplimiento de razones de liquidez mínimas internas y requerimientos legales o regulatorios.

Los excedentes de efectivo de las entidades operativas se transfieren a la tesorería de la Compañía. La tesorería de la Compañía invierte esos fondos en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir las necesidades de efectivo de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la Compañía mantenía depósitos a plazo por MXN 133MM y MXN 156MM respectivamente y otros activos igualmente líquidos por MXN 45MM y MXN 96MM, respectivamente, que se estima permitirán administrar el riesgo de liquidez.

Por la naturaleza de la inversión en Proteak, con retornos esperados entre 3 y 25 años, existe el riesgo de que los CPO no sean líquidos en el mercado de valores. Esto se debe principalmente a que el perfil de los accionistas de Proteak es a largo plazo.

### *Riesgo de capital*

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: i) salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; ii) proporcionar adecuados rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y iii) mantener una estructura de capital óptima.

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el balance general consolidado más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la razón de apalancamiento fue de 0.36 y 0.35, respectivamente.

Durante 2018 la estrategia de la Compañía fue mantener la razón de apalancamiento dentro de un rango del .35 al .50.

### *Riesgo de crédito y pasivos de la Empresa*

El riesgo crediticio se administra en forma consolidada, excepto por aquel relacionado con los saldos de las cuentas por cobrar. Cada entidad de Proteak es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes, antes de definir los términos de crédito y condiciones de entrega. El riesgo crediticio se deriva del efectivo y las inversiones en valores, los instrumentos financieros derivados y los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como del crédito otorgado a los clientes mayoristas y minoristas, incluyendo los saldos pendientes de cobrar, así como transacciones futuras ya comprometidas. En el caso de clientes se consideran las calificaciones independientes, si existen. Si no existen, la Administración de la Compañía estima la calidad crediticia del cliente, tomando en cuenta su situación financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites de crédito individuales se establecen con base en calificaciones internas o externas, de conformidad con las políticas establecidas por el Consejo de Administración. Los límites de créditos se monitorean en forma regular. Así mismo la Compañía cuenta con un seguro de crédito de hasta MXN 53MM con vigencia hasta el 31 de enero de 2019, renovándose por un año más. El monto de la prima por este seguro ascendió a MXN 1MM

No hay concentraciones significativas de riesgo de crédito, ya sea a través de la exposición a clientes individuales, sectores industriales específicos y/o regiones.

La compañía no solicita colaterales en forma de garantía.

La calidad crediticia de los activos financieros que no están ni vencidos ni deteriorados es evaluada sobre la base de información histórica de los índices de incumplimiento de las contrapartes.



<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>Calidad crediticia</u>	<u>31 de diciembre de</u>		
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Actinver, S. A.	A-	45,876	96,216	75,431
Banco Santander México, S. A.	AAA	8,16	4,659	4,659
BBVA Bancomer, S. A.	AAA	40,977	74,309	47,693
HSBC México, S. A.	AAA	555	398	443
Wells Fargo Bank, N. A., Member FDIC	AA-	50,179	48,993	48,993
Banco Monex, S. A.	BB+		153	73
Efectivo en caja y otros bancos		42,274	<u>28,188</u>	<u>24,243</u>
		<b><u>180,677</u></b>	<b><u>252,916</u></b>	<b><u>159,638</u></b>

**Tabla 6 Efectivo y Equivalentes de Efectivo (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

<u>Clientes:</u>	<u>31 de diciembre de</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CLIENTES A	17,589	1,754	28,033
CLIENTES B	11,814	10,087	2,273
CLIENTES C	157,310	101,640	93,787
Cuentas por cobrar a LP	11,711	15,674	26,072
CLIENTES D	18,146	11,517	5,645
<b>Total</b>	<b><u>216,570</u></b>	<b><u>140,672</u></b>	<b><u>155,810</u></b>

**Tabla 7 Clientes (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

Clientes A. Se refiere a ventas de exportación de trozas "Round logs" cuyo plazo de cobro mínimo es de 120 días a partir de la fecha de facturación. Dichas operaciones están respaldadas por cartas de crédito o cobranza contra documentos.

Clientes B. Corresponde a ventas locales realizadas en cada país derivadas de la comercialización de "Cutting Boards" y de otros productos no exportables. La mayor parte de las ventas se realizan en Estados Unidos y se otorga un crédito de 120 días.

Clientes C. Son clientes derivados de la venta de tableros de MDF la cual dio inicio en 2015. Con la puesta en operación de la planta durante 2016 las ventas se incrementaron satisfactoriamente. La rotación de estos clientes es de máximo 90 días.

Cuentas por cobrar a largo plazo. Es una cuenta por cobrar derivada un contrato de venta a siete años de maquinaria y equipo.

Clientes D. Son clientes cuya incertidumbre de cobro es elevada, sin embargo, atraviesan procesos de recuperación de cartera por parte de la Compañía o han sido provisionados en la estimación por deterioro de clientes.

La cartera de clientes no cuenta con una calidad crediticia, ya que corresponden a cuentas por cobrar con clientes menores en su mayoría.

### *Créditos otorgados por la Empresa*

La Empresa no otorga créditos a terceros, por lo cual no existe riesgo de cobranza de los mismos.

### *Emisiones o ventas futuras de CPO o la expectativa de que ocurran pueden reducir el precio de mercado de los CPO*

La emisión de nuevos CPO o venta de las ya existentes o la perspectiva de que dicha emisión o venta exista, podría, según sea el caso, diluir los derechos corporativos y económicos de los accionistas o podría crear una percepción negativa en el mercado, lo que podría derivar en la reducción del precio de mercado de los CPO.

### *Los extranjeros no podrán tener una participación que exceda del 49% de las Acciones Serie "T"*

La Ley Agraria y la Ley de Inversión Extranjera no permiten que la participación de los extranjeros exceda del 49% de las Acciones o Partes Sociales de Serie "T", directamente, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales o estatutarios, esquemas piramidales, o cualquier otro mecanismo que otorgue control o una participación mayor a la que se establece, salvo lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Inversión Extranjera. Por lo anterior, la participación de los inversionistas en Proteak se lleva cabo a través de la inversión neutra que es realizada en sociedades mexicanas o fideicomisos autorizados por la Secretaría de Economía, en este caso mediante un Fideicomiso creando un instrumento de inversión en el que se emiten CPO para el Inversionista Extranjero. En caso de que el Fideicomiso deba ser terminado conforme a lo señalado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o por cualquier otra causa, las Acciones se afectaran a un nuevo fideicomiso, este será similar al anterior, así todos los inversionistas mantendrán su inversión en Proteak sin que se violen las disposiciones de la Ley Agraria y de la Ley de Inversión Extranjera. Proteak no puede garantizar que, al vencimiento del Fideicomiso, en su caso, se constituirá un fideicomiso similar al Fideicomiso, lo cual significaría una afectación directa a los inversionistas extranjeros, quienes no podrán mantener la titularidad de las acciones Serie "T" en una proporción que no exceda del máximo permitido. No obstante a lo anterior, se tiene previsto, que en el supuesto de que se diera una participación de inversión extranjera en las Acciones Serie "T" mayor al 49%, se solicitara la autorización de la Secretaría de Economía para que los CPO al ser emitidos por el Fideicomiso Emisor, sean considerados como instrumentos de inversión neutra. Sin embargo, Proteak no puede garantizar la obtención de dicha autorización.

### *Los tenedores extranjeros de los CPO de Proteak tendrán derechos de voto limitados*

Los Tenedores de CPOs que sean extranjeros (o personas cuya inversión en los CPOs sea considerada como "Inversión Extranjera" en términos de la Ley de Inversión Extranjera ("LIE")) sólo podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto derivado de las Acciones que correspondan a la Serie "K", por lo que la Fiduciaria ejercitará los derechos corporativos de las correspondientes Acciones de la Serie "T" que se encuentren incorporadas a CPOs propiedad de Tenedores de CPOs que sean considerados Inversión Extranjera, votando siempre y en todo momento, en el mismo sentido en que hayan votado la mayoría de Inversionistas Mexicanos tenedores de acciones serie "T" no fideicomitadas.

### *Los resultados reales de Proteak podrían ser inferiores a los resultados estimados y proyecciones mencionadas en el presente Reporte Anual*

Todas las estimaciones o proyecciones contenidas en el presente Reporte Anual constituyen únicamente expectativas de hechos futuros y son una mera estimación sujeta a distintos riesgos que no son ponderables por estar sujetos a diversas variables y no pueden ser garantizados o asegurados. El cálculo de los rendimientos esperados que se mencionan en el presente Reporte Anual, se efectúa con base en la información disponible a diciembre 2018. Dicho retorno está sujeto a distintos riesgos y por lo tanto no puede garantizarse. Los resultados reales pueden variar de las proyecciones y montos esperados. Los inversionistas deberán considerar, antes de realizar una decisión de inversión, que los resultados de Proteak podrían ser sustancialmente diferentes a las proyecciones aquí mencionadas, derivando ello en la obtención de un retorno menor al esperado. Ver Sección 2. "La Emisora" numeral 2.2 "Descripción del negocio" inciso 2.2.4 "Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos" sub incisos "Extracto del

Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía prendaria” y “Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias”.

### *Tasas de Interés*

Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un período más corto, con su valor neto en libros.

De la totalidad de los pasivos con costo contratados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el 90% de estos pasivos están contratados a tasa fija.

Cualquier incremento en la tasa de interés puede tener un impacto negativo en los resultados y en la posición financiera de la Compañía.

Las fluctuaciones en la tasa de interés son inciertas porque dependen del comportamiento futuro de los mercados y pueden tener un impacto en los resultados financieros de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2018 y una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de MXN 2MM

Al 31 de diciembre de 2017 y una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de MXN 2MM

### *Tipo de Cambio*

Los activos biológicos (específicamente la teca) de Proteak, y en particular los maduros, son un “commodity”, por lo tanto, su valor se denomina usualmente en dólares. La Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional.

Para la operación de eucalipto y MDF el valor del inventario biológico está denominado en pesos y las ventas de éste también son mayoritariamente en pesos (la Compañía estima que 30% de los ingresos será de exportación), por lo tanto parecería que no hay una exposición de tipo de cambio, excepto porque la deuda contraída para la construcción de la planta es pagadera en dólares.

En el pasado, el valor del peso mexicano frente al del dólar estadounidense y otras monedas ha fluctuado no de manera consistente, ejemplo de esto es que al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio del peso mexicano contra el dólar estadounidense mostró una revalorización de MXN.0788, la cual resulta del cambio en la paridad, pasando de MXN 19.7354 al 31 de diciembre de 2018 a MXN 19.6566 al 31 de diciembre de 2017; por los movimientos cambiarios observados entre ambas monedas, podrían presentarse depreciaciones o apreciaciones de tiempo en tiempo hacia el futuro.

En general, reducciones en el valor del peso mexicano frente a otras monedas podrían afectar adversamente el negocio y condición financiera y operativa de Proteak, incluyendo su habilidad para realizar pagos de principal e intereses al respecto de

endeudamiento denominado en moneda extranjera que la Compañía ha contratado. Al cierre del ejercicio social 2017 Y 2016 la Compañía mantenía deuda bancaria deno-minada en moneda extranjera por un total de MXN 1.8MM y MXN 1.611MM respectivamente.

Si la moneda mexicana se hubiera debili-tado/fortalecido en 10.0% con respecto al dólar estadounidense, manteniendo todas las demás variables constantes, el resultado después de impuestos de los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2018 se habría modificado respectivamente en aproximadamente MXN 184MM y MXN (184)MM como resultado de las ganancias/pérdidas cambiarias resultantes por la conversión de cuentas por cobrar a efectivo, equivalentes de efectivo, clientes, así como proveedores y acreedores de-nominados en dólares estadounidenses.

Cabe destacar que la Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados u otros elementos de co-beratura para mitigar este riesgo.

### *Cambio en la Regulación Agraria y Ambiental*

Proteak, es una sociedad mercantil propietaria de tierras forestales y debe cumplir con las disposiciones de la Ley Agraria y la legislación en materia ambiental, entre otras regulaciones aplicables en materia agraria y forestal, las cuales establecen diversas restricciones para la tenencia y explotación de Activos Biológicos. En caso de que la Ley Agraria o la legislación en materia ambiental, o cualquier otra disposición aplicable relacionada con los Activos Biológicos, sufra modificaciones que restrinjan los derechos de los que hoy goza Proteak, o en caso de que Proteak incumpla con la legislación agraria o ambiental, la tenencia de Activos Biológicos por parte de Proteak podría verse limitada, lo cual tendría un efecto negativo en el resultado de operación de Proteak y, en consecuencia, en el valor de los CPO.

### *Factores de Riesgo relacionados con Otros Mercados*

#### *Operaciones en el extranjero*

Proteak realiza diversas actividades comerciales en el extranjero. Actualmente el principal mercado está en India, China, Vietnam y E.U.A., por lo cual cualquier cambio político o económico en dicho país puede afectar las operaciones e ingresos de Proteak. La Empresa cuenta con 6 años de experiencia comercializando madera en el exterior, por lo cual ha reducido los riesgos operativos y de desconocimiento de mercado en dichos países.

Proteak cuenta a su vez con Activos en Costa Rica, principalmente terrenos y Activos Biológicos, por lo cual está sujeto a los cambios de legislación y políticos, o de otro tipo, que pudieran ocurrir en dicho país. Al respecto, Proteak cuenta con cuatro años de experiencia realizando operaciones en Costa Rica, por lo cual aún existe el riesgo de que los resultados económicos que se obtengan de dichas actividades, incluyendo la adquisición de plantaciones de madera madura y terrenos de plantación, no coincidan con los resultados proyectados o esperados y, por lo tanto, la TIR de los inversionistas se vea afectada de manera adversa.

A su vez, Proteak cuenta desde 2011 con operaciones en Colombia, explotando los Activos Biológicos adquiridos. Por lo cual cualquier cambio político económico o social en dicho país pudiera resultar en una afectación para las operaciones e ingresos de Proteak. Cabe destacar que la Empresa no posee terrenos en Colombia, y que las operaciones de mantenimiento, cosecha y aserrío se realizan mediante un tercero, reduciendo así las posibles contingencias derivadas de los cambios mencionados.

### 1.3.5 Riesgos relacionados a los juicios contables

#### *Juicios contables para reconocer el valor razonable de mercado de Activos Biológicos y terrenos*

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas sobre futuros eventos que se consideran razonables dentro de las circunstancias.

#### *Estimaciones y juicios contables críticos*

La Administración de la Compañía realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación:

#### 1. Juicios contables críticos

La información significativa sobre supuestos, estimación de incertidumbres y juicios críticos reconocidos en los estados financieros consolidados, se describen a continuación:

- Valuación y clasificación de los Activos Biológicos
- Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos
- Impuesto Diferido Activo
- Juicio de la administración en la determinación de moneda extranjera
- Juicio para clasificar los terrenos como activos de larga duración mantenidos para su venta

#### *Valuación y clasificación de los Activos Biológicos.*

Valuación y clasificación de los Activos Biológicos, se determina como se describe en la nota 2(j) de los Estados Financieros Dictaminados, los cuales están como anexos.

Cabe destacar que para el ejercicio de 2018 una variación de más o menos un punto porcentual en la tasa de descuento para los activos biológicos inmaduros en la etapa de transición, causaría una variación de (MXN 27MM) o MXN 28MM, respectivamente, en el valor de los Activos Biológicos en esta etapa, que representa el 1.3% y el 1.4%, respectivamente, del valor del activo Biológico; y para el ejercicio de 2017 causaría una variación de (MXN 43MM) o MXN 45MM, respectivamente, en el valor de los activos biológicos en etapa de transición, que representa el 3.2% y el 3.3%, respectivamente, del valor del activo biológico.

Asimismo, para la valuación del activo biológico una diferencia en el precio de más menos el 10% del precio representaría para estos una afectación de MXN 172MM y de (MXN 172MM) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, que representaría un incremento (disminución) de los activos biológicos del 8.3% y (8.3%) al 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, una diferencia por el mismo porcentual representaría un efecto de MXN 175MM y de (MXN 175MM) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos.

#### *Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos*

Los terrenos se muestran a su valor razonable, sobre la base de valuaciones periódicas realizadas por valuadores independientes. Para efectos de determinar el valor razonable de los rubros de terreno, la Compañía utiliza un perito valuador independiente quien utiliza estimaciones para determinar el valor de los bienes comparables existentes en el mercado. Estas valuaciones deben ser revisadas si se considera que existen elementos que presuman modificaciones importantes en los valores de los activos y cualquier cambio pudiera afectar el monto reconocido en superávit por revaluación y en caso de que se agote éste, el impacto se reconoce en resultados. Véase Nota 14 de los Estados Financieros Dictaminados de 2017.

### *Impuesto Diferido Activo*

La Compañía reconoce los impuestos diferidos activos hasta el monto en que sea probable su realización. La Compañía considera las utilidades fiscales futuras y las estrategias fiscales para determinar dicha realización. En caso de que la Compañía determinara que es capaz de realizar sus impuestos diferidos activos en el futuro por encima del importe registrado, se realizará un ajuste al impuesto diferido activo el cual incrementaría los resultados en el período de que se efectúe dicha determinación. Si la Compañía determina que no sería capaz de realizar todo o parte de su impuesto diferido activo en el futuro, se realizaría un ajuste al impuesto diferido activo el cual disminuiría los resultados en el período que se tome tal decisión. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las pérdidas fiscales reconocidas están reconocidas solamente en las entidades que generarán utilidades fiscales futuras. Véase Nota 22. Si existiera un incremento o disminución en la inflación de más/menos 10%, el valor de las pérdidas fiscales reconocidas se incrementaría o disminuiría aproximadamente en MXN 20MM y MXN 97MM, respectivamente.

### *Juicio de la administración en la determinación de moneda funcional*

Cada compañía del Grupo define en principio la moneda funcional como la moneda del entorno económico donde operan cada una de ellas. La gerencia emplea su juicio para determinar la moneda funcional en cada entidad que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, sucesos y condiciones subyacentes. Por lo que se refiere a las compañías dedicadas al segmento de Teca se ha considerado la moneda funcional como el dólar, considerando que los activos biológicos tienen un mercado observable con precios determinados en dólares, la mayoría de las ventas, así como las adquisiciones no monetarias más significativas han sido celebradas en dicha moneda.

### *Juicio para clasificar los terrenos como activos de larga duración mantenidos para su venta*

La Compañía clasificó ciertos terrenos como activos mantenidos para la venta dado que espera recuperar su valor principalmente a través de su venta, se encuentran mantenidos para su venta inmediata y que la venta de dichos activos se considera altamente probable en su condición actual, a pesar de que espera recuperar dicho valor a más de un año ya que existe un contrato de compraventa con un tercero y la razón por la que no se ha concluido la operación es ajena a la Compañía y los terrenos se siguen manteniendo a un precio de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía vendió la totalidad de los activos de larga duración mantenidos para su venta.

### *Vidas útiles de inmuebles, maquinaria y equipo*

La Compañía revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual. Durante el periodo, no se determinó que las vidas útiles deban modificarse ya que de acuerdo con la evaluación de la Administración, las vidas útiles reflejan las condiciones económicas del entorno operativo de la Compañía.

---

## **Otros Valores:**

---

A la fecha de este reporte, la Compañía no tiene ningún otro valor inscrito en el RNV distinto de los Certificados de Participación Ordinarios mencionados con anterioridad. Cada CPO está conformado por una acción de la Serie "T" y por dos acciones de la Serie "K". Nafinsa es el agente fiduciario encargado de custodiar las acciones de la Empresa y canjearlos por los correspondientes CPO.

---

## **Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:**

---

No ha habido ninguna modificación a los derechos de ninguno de los valores de TEAK que se encuentran inscritos en el RNV.

---

---

## **Destino de los fondos, en su caso:**

---

Los recursos obtenidos fueron aplicados de acuerdo con Estado de Flujo de efectivo Consolidado anexo 7 (Estados Financieros Dictaminados).

Los recursos obtenidos en el levantamiento de capital realizado en 2015 fueron utilizados para el Proyecto MDF.

Los recursos obtenidos en el levantamiento de capital realizado en 2017 fueron utilizados para acompañar el plan de crecimiento de las plantaciones y afrontar con liquidez los desafíos que planteó el año en la medida en que se consolidó la operación de tableros.

Los recursos obtenidos en el levantamiento del capital realizado en 2018 fueron utilizados para consolidar la operación de MDF, se destinaron para capital de trabajo y pago del servicio de deuda.

---

---

## **Documentos de carácter público:**

---

Los documentos presentados por Proteak a la BMV son: reportes trimestrales del ejercicio 2018 y ejercicios pasados, eventos relevantes, y reportes anuales de ejercicios anteriores, los cuales han sido entregados en tiempo y forma. Estos documentos pueden ser consultados en el centro de información de la BMV a través de su página [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en Paseo de la Reforma #725, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000 Ciudad de México, México.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dichos documentos solicitándolo por escrito a la atención de:

Omar Nacif

Director General

Teléfono: (55) 6235 1506

Correo electrónico: [onacif@proteak.com](mailto:onacif@proteak.com)

La página de Internet de la Emisora es: [www.proteak.com](http://www.proteak.com).





## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

**Nombre de la emisora:** Proteak Uno S.A.B. de C.V. (TEAK o la emisora)

**Domicilio:** Paseo de la Reforma 725, Col. Lomas de Chapultepec, CP, 11800, México, D.F. +52 55 62351504

El desarrollo e Proteak se puede observar en cinco etapas:

#### *Fase Cero, Análisis de Factibilidad. (1999 – 2000)*

En esta fase se realizó un estudio estratégico-financiero en el cual se contrató a los primeros ingenieros y consultores forestales y se establecieron las bases de la etapa inicial del proyecto. Para establecer el tipo de madera que hacía más sentido desde el punto de vista económico se analizaron las TIR's para distintos tipos de maderas. Se obtuvieron TIR's por abajo del 16% para maderas suaves o industriales mientras que, para las maderas duras o finas, especialmente de rápido o mediano crecimiento, el retorno se encuentra arriba del 20%. Por filo que en el momento de la decisión final se eligió la Teca (*Tectona Grandis*).

Nayarit se definió como un estado interesante y viable para establecer la plantación piloto. Esta fase fue fondeada por Héctor Bonilla y un par de socios.

#### *Fase Uno, Escalabilidad del Proyecto (2000 – 2006)*

Una vez analizada la viabilidad del proyecto se buscaron recursos con el objetivo de plantar entre 150 y 200 hectáreas por año. El capital inicial fue obtenido de pequeños inversionistas cercanos al fundador y con el tiempo se añadieron otros inversionistas interesados en el proyecto. Los recursos se obtuvieron año con año a la par de las necesidades del negocio, recaudando el capital entre los inversionistas. En esta etapa se plantaron 580 hectáreas de Teca en distintos ranchos en Nayarit creándose así un pequeño equipo de operaciones.

Además, se obtuvo el certificado del FSC® máximo órgano forestal rector de las prácticas ecológicas sustentables internacionales; cabe destacar que Proteak fue la primera plantación forestal en México en conseguir la certificación. Cada año personal del FSC® visita las plantaciones tanto nuevas como viejas para asegurar que se cumple con las normas establecidas por el FSC® y las normas gubernamentales federales y locales.

#### *Fase Dos, Creación de Escala (2007 – 2009)*

En esta fase se establecieron los procedimientos de operación, reflejados en los manuales de operación para lograr escalar el proyecto dentro de un esquema de costos adecuados. El objetivo era plantar más de 800 hectáreas por año, hasta llegar a tener más de 2,700 hectáreas plantadas en 4 años y demostrar la capacidad de la Empresa en la operación de la plantación. Para esto se realizó un levantamiento de capital adicional y se ampliaron las opciones de compra de tierras a Jalisco, Tabasco y Veracruz. La decisión de abrir diferentes núcleos incrementó la complejidad de la operación. Sin embargo, era necesaria para demostrar que la Empresa es capaz de manejar operaciones distantes de manera eficiente. Además de aprovechar la diversificación en la posibilidad de compra de tierras, una de las barreras más importantes para el éxito del negocio forestal.

Al finalizar esta fase Proteak contaba con 2,281 has de Teca en 23 diferentes plantaciones (se toma en cuenta jabalinas como 4 ranchos distintos y Tintal, aunque para esa fase no contaba con plantación) en los estados de Nayarit, Jalisco y Tabasco. La Empresa cumplió con los objetivos de esta fase en cuanto a ejecución, costos y crecimiento de los árboles dentro de los parámetros esperados. Los terrenos donde se encuentran las plantaciones son: 90% terrenos de pequeña propiedad y el 10% restante, ejidos cuyo proceso de conversión a dominio pleno para transformarlos en pequeña propiedad, tuvo un plazo estimado de 24 meses.

### *Fase Tres, IPO Crecimiento Institucional (2010–2011)*

En esta fase se comenzó a ejecutar el plan de negocios propuesto para la oferta primaria inicial, que consistía en la compra de plantaciones maduras por 1,400 has, así como la plantación de 8,000 hectáreas de Teca. Durante esta fase comienza el proceso de institucionalización de los procesos de negocios dentro de la Empresa, así como el establecimiento de reglas y políticas de negocio que permitieron avanzar hacia el futuro como una empresa de clase mundial. Esto incluye entre otras iniciativas, la implementación de un sistema informático para la gestión del negocio (ERP por sus siglas en inglés), el cual a la fecha de este reporte se ha implementado en la totalidad de las subsidiarias operativas de la Empresa.

Adicionalmente se decide abrir subsidiarias de Proteak en Costa Rica, y Colombia con el fin de diversificar el perfil de edades de las plantaciones, y así garantizar el suministro continuo de madera hacia las plantas procesadoras de madera y a nuestros clientes. Se empieza a procesar la madera madura de Colombia en una planta de terceros, para incrementar la capacidad productiva y así asegurar la oferta de productos de Teca. En esta etapa se alcanza un mayor conocimiento del negocio forestal, así como de los factores que impactan el crecimiento de los árboles, incrementándose el retorno esperado sobre la inversión. Estos factores claves son:

- La compra de mejores tierras: se privilegia la compra de tierras de mayor calidad, aún con mayor precio, pero con suelos mucho más ricos, en donde la Teca obtendrá un mayor crecimiento.
- La preparación del suelo: Proteak mejoró sus prácticas de preparación, las cuales buscan optimizar las características del suelo en cuanto a sus características hidrológicas, incluyendo la construcción de canales y/o bordos, y la corrección del pH para facilitar el intercambio de nutrientes y el enriquecimiento del suelo.
- La fertilización: se ha comprobado a través de numerosos ensayos en las plantaciones de la Empresa que la fertilización en los primeros años se refleja en un mayor crecimiento de la Teca.
- La plantación con material genético seleccionado (usualmente referido como “clones”), en lugar de semillas, permite mayor rapidez en la adaptación de la planta a un ecosistema característico, resultando en un crecimiento más rápido y en un árbol con mejores características y con menor variabilidad, lo que deriva en madera de mejor calidad y volúmenes más consistentes.

Finalmente, en esta etapa comienza la adquisición de plantaciones maduras, con el fin de acercar los flujos futuros al presente. En 2010, se adquieren 119 has con una edad de 16 años en Tabasco, México; 950 has de Teca y 1,450 has de Acacia en Costa Rica; y 890 has de Teca en Colombia, incluyendo 560 has mayores a 20 años (más una opción de compra sobre 410 has. de plantaciones de entre 6 y 8 años de edad) mejorando así de gran manera el perfil de plantaciones de la Empresa.

### *Fase Cuatro, Estabilización de la Empresa (2012 –2013)*

Una vez completadas las adquisiciones de plantaciones maduras, Proteak comienza a explotar los recursos adquiridos en los últimos años. Se inicia un área de “trading”, buscando comercializar la madera en rollo extraída de las plantaciones sin ningún proceso de valor agregado original, logrando así una mayor presencia en el mercado de Teca mundial, y particularmente, en Asia. La Empresa busca también ganar un rol importante y mayor conocimiento en el canal de distribución mediante una mayor actividad de intermediación.

Por otro lado, Proteak ha logrado consolidar sus operaciones de transformación, haciendo más eficientes los procesos, optimizando sus márgenes y mejorando la distribución de los productos en el mercado global.

Durante 2012 destaca también la creación del primer vivero hidropónico de México, el cual permite continuar con la investigación y mejoramiento genético de nuestros árboles, así como asegurar la producción de clones suficientes para cumplir con el objetivo de plantación. Durante esta fase, Proteak busca comenzar a generar flujos operativos positivos, asegurando así el cumplimiento del plan de negocios y el crecimiento futuro.

En 2013, en la compra de FOMEX se adquirió el vivero de Eucalipto, en el cual se produce todo el material genético para las plantaciones de Eucalipto. Con los dos viveros con los que cuenta Proteak, está asegurado el insumo de los clones.

### *Fase Cinco, Diversificación de la Empresa (2013 – Presente)*

A través de estos 13 años Proteak ha logrado capitalizar su experiencia forestal logrando una plataforma sólida para poder expandir su portafolio de especies y así poder aumentar el valor presente de la Empresa y por lo tanto mejorar el rendimiento de sus accionistas. Esta plataforma de crecimiento está basada en las siguientes ventajas competitivas que la emisora ha desarrollado:

1. Dominio del negocio forestal y posición líder en el mercado.
2. Plataforma de negocio integral única y con historial probado.
3. Industria con alto potencial de crecimiento y baja correlación a impactos económicos y de mercado.
4. Capacidades de clase mundial en la investigación, desarrollo y aplicación de técnicas forestales.
5. Diversificación geográfica en mercados estratégicos con barreras de entrada naturales.
6. Sólido gobierno corporativo con un equipo de administración gerencial probado.

En 2014 la Empresa incursiona en el sector industrial con el inicio de la construcción de la planta de tableros MDF. En tan sólo tres años Proteak diseñó y llevó a cabo el proyecto forestal industrial más importante de México. En mayo de 2016 la planta de MDF inicia operaciones comerciales, después de veinte meses de comercialización, el tablero de Tecnotabla, el *MDF de Buena Madera*, es reconocido por su calidad al ser el único MDF fabricado en México que utiliza madera certificada 100% sustentable de las propias plantaciones forestales comerciales de la Empresa. Al cierre de 2016, sólo siete meses después de haber iniciado operaciones se estima que la Empresa logró una participación de mercado del 20%, posicionando su marca Tecnotabla como el segundo jugador más importante del mercado mexicano. Durante 2017 Tecnotabla mantiene esta participación estimada de mercado con un portafolio que continúa diversificándose con Tableros de MDF y Tableros con valor agregado. En 2018 logramos el liderazgo en el mercado alcanzando una participación de mercado del 22%.

### **Diversificación a otras unidades de negocio**

En 2013, Proteak aprovechó su experiencia en el sector forestal y diversificó su portafolio de negocios con plantaciones de ciclo más corto que la Teca desarrollando el proyecto forestal-industrial más importante del país: planta de tableros MDF en el estado de Tabasco para cubrir más del 20% de la demanda nacional. Para ello, llevó a cabo un incremento de capital cuyos recursos utilizó en primer lugar para la adquisición de FOMEX, la Empresa forestal privada más grande del país con más de 6,500 has de maduras y certificadas de Eucalipto, a éstas Proteak adicionó 3,000 ha garantizando el abasto de madera.

Esta unidad de negocio es una extensión natural de las capacidades básicas de Proteak y el complemento perfecto para su estructura de flujos, dado que la Teca es una inversión a largo plazo, donde el 85% de los flujos de efectivo ocurre del año 18 al 25. La combinación de una plantación de Eucalipto con una planta de MDF proporciona flujos de efectivo a corto plazo, disminuyendo el WACC e incrementando así el valor de la Empresa. Los principales diferenciadores de Proteak serán los costos de distribución, la experiencia forestal en el desarrollo de mejores plantaciones las cuales permitirán a Proteak generar un negocio rentable tanto a mediano como a largo plazo.

2018 fue un año que marcó el inicio de la consolidación en el negocio de tableros logrando mejorar en los 4 factores de mayor importancia:

1. incremento de Ventas del 24%.
2. incremento de la producción del 3%
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.
4. Pasamos de una base de clientes de 103 a 151 lo que representa un incremento del 48%.

Tecnotabla se ha mantenido como el segundo jugador más importante de la industria.

### **Principales inversiones**

Durante los últimos 3 años (2018,2017 y 2016) Proteak ha invertido en plantaciones forestales comerciales en MXN 109MM, MXN 140MM y MXN 122MM, respectivamente. En 2016 se compró el rancho Santa Elena por MXN 6MM.

---

## Descripción del negocio:

---

A continuación se describe la información:

---

## Actividad Principal:

---

### 2.2.1 Actividad principal

Proteak se desempeña en dos diferentes etapas del negocio forestal–industrial, las cuales no tienen un comportamiento cíclico:

#### I. Forestal

La actividad fundamental de Proteak son las plantaciones forestales comerciales de Teca (*Tectona Grandis*) y Eucalipto (*Eucalyptus Urophylla*). Al día de la emisión de este Reporte, Proteak cuenta con más de 8,360 hectáreas de *tectona grandis*, 8,780 hectáreas de *eucalyptus urophylla* y 556 hectáreas de *acacia mangium* y *gmelina*.<sup>[1]</sup>

El negocio forestal consta de 5 grandes fases:

#### **1) Selección del Terreno**

Proteak ha generado la experiencia necesaria para identificar, seleccionar y adquirir los terrenos adecuados para el desarrollo de su negocio. La Empresa ha analizado cuidadosamente la relación entre la calidad de suelos y el retorno esperado sobre la inversión, estableciendo estrictos criterios de selección. Actualmente Proteak, está adquiriendo tierras para plantación que, combinadas con las técnicas de preparación adecuadas y utilizando material genético seleccionado, pueden generar un Incremento Medio Anual (IMA) en plantaciones de Teca de más de 18 m<sup>3</sup>/ha/año y un IMA esperado de hasta 45 m<sup>3</sup>/ha/año en plantaciones de Eucalipto. Este entendimiento fundamental en la selección de tierras y el incremento significativo en la productividad esperada ha permitido que el costo promedio ponderado de las adquisiciones de tierras se mantuviera en línea con en el Plan de Negocios anterior.

#### **1) Preparación del terreno y plantación**

Esta etapa es sumamente importante para el crecimiento de los árboles, pues una planta sembrada en tierras bien preparadas crecerá mucho más rápido que una sembrada en la misma tierra sin preparación. Además, una adecuada preparación del suelo permite maximizar la superficie efectiva de plantación y obtener crecimientos más homogéneos. Proteak realiza una intensiva

preparación mecanizada de los suelos para adecuar las condiciones físicas y químicas de estos para proporcionar condiciones óptimas de crecimiento. En la mayoría de los casos los terrenos son limpiados de la maleza y pastos que normalmente tienen. Entre las principales actividades de preparación se incluye el pase de rastra (semipesada y pesada), el pase de subsoladores y el encamado mediante borderos. En terrenos de segunda rotación (es decir aquellos que fueron previamente plantados y cosechados), se realiza un destocoado mecánico empleando mulchers o muelas).

En paralelo, se reproduce en un vivero hidropónico y en invernadero la plántula a partir de material genéticamente seleccionado (cabe destacar que Proteak no altera en forma alguna el código genético de sus árboles) y una vez que tenga el tamaño correcto y la cantidad de humedad adecuada, se traslada al campo y se procede a la plantación. Para producir la plántula de Teca actualmente se utiliza material genético proveniente Costa Rica. En el vivero de las Choapas se producen clones de Eucalipto probados en sitio lo que permite el mayor crecimiento. En 2017, Proteak plantó/preparó 1,700 hectáreas de Eucalipto con clones.

A excepción de un rancho desarrollado en conjunto con apoyo de la CONAGUA, denominado El Milagro en el Estado de Chiapas, Proteak no utiliza riego en sus plantaciones, la humedad requerida para el desarrollo del árbol se obtiene mediante precipitación y la conducción de esta mediante obras hidráulicas que incluyen canales y bordos.

### **3) Mantenimiento**

#### **Teca**

En los primeros años de vida la planta compite por nutrientes con las malezas y los pastos, siendo indispensable limpiar el área para asegurar el desarrollo y supervivencia del árbol. Durante estos primeros años el gasto en mantenimiento es mayor, y podría incrementarse aún más en caso de condiciones meteorológicas intensas que propicien el crecimiento de malezas y pastos (como lluvias prolongadas). El gasto en mantenimiento de los años posteriores se concentra en podas de ramas y en evitar rebrotes indeseados. No es necesario el manejo intensivo de malezas y pastos, debido a que la altura del árbol es superior y genera sombra que impide se desarrolle vegetación que compita por los nutrientes del suelo. Las podas se realizan con el objetivo de tener un árbol bien formado y de mejor calidad.

#### **Eucalipto**

A diferencia de las plantaciones de Teca, las plantaciones de Eucalipto son de ciclo más corto y requieren un mantenimiento menos intensivo. Por lo que en los dos primeros años de vida se limpia el área de maleza y pastos para asegurar la supervivencia de la planta y la absorción de los nutrientes. El Eucalipto no necesita poda, el mantenimiento se concentra únicamente en control de maleza.

### **4) Aclareo**

#### **Teca**

En una plantación se contempla plantar una cantidad predeterminada de árboles por hectárea. Proteak mantiene la política de plantar entre 850 y 1,100 árboles en promedio por hectárea. Manteniendo espacio suficiente entre ellos para realizar los mantenimientos de una manera mecanizada, reduciendo costos. Cuando las copas de los árboles comienzan a tocarse entre ellas, el crecimiento del árbol se reduce y es momento de reducir la densidad de árboles por hectárea, a lo que se le llama comúnmente como raleo o aclareo. Estos aclareos dependen de los crecimientos de cada lote. Proteak considera que el producto obtenido del primer raleo carece de valor comercial, ya que los árboles a cortar no cuentan con las características dimensionales o cualitativas para ser aserrados o vendidos en rollo. El programa de raleos se realiza para cada plantación y dependiendo de sus características particulares.

Siempre se cortan los árboles cuyo crecimiento potencial es menos prometedor, por ser más pequeños, deformes o bifurcados, con el fin de dejar los mejores árboles para la cosecha final, donde se encuentra hasta el 70% de los ingresos provenientes de una plantación. Por ende, los costos vinculados a un aclareo se consideran parte del esfuerzo necesario para llevar los arboles remanentes a buen término y no propios de los arboles cortados.

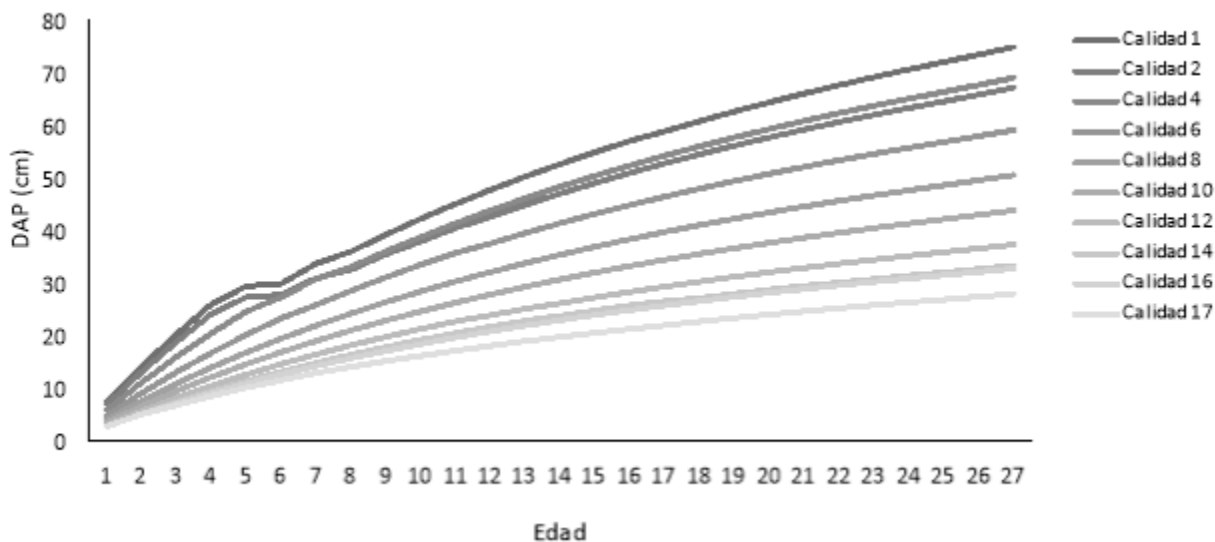
#### **Eucalipto**

En las plantaciones de Eucalipto no se llevan a cabo aclareos, ya que el producto final es la producción de tableros MDF, a diferencia de las plantaciones de Teca, no se busca la conseguir la mejor calidad de la madera, sino la mayor cantidad de volumen porque para el proceso industrial es aprovechable el 100% del árbol.

### **Curvas de Crecimiento y planes de manejo.**

Dado que la rentabilidad del negocio está estrechamente ligada a los Activos Biológicos y el crecimiento en el tiempo de los mismos, Proteak considera de vital importancia estratificar sus plantaciones por zona, de forma que se adecue mejor a una curva de crecimiento y por tanto sus proyecciones de crecimiento sean más acertadas.

Actualmente Proteak tiene 10 calidades de sitio, cada una indicativa del potencial de productividad de la tierra, en donde clasifica todas sus plantaciones: Marginales (se consideran de valor futuro nulo), Regulares, Buenas, Superiores o Excelentes. Proteak considera que en promedio las plantaciones de cada calidad se comportaran como las curvas a continuación presentadas:



**Gráfica 5 Curvas de crecimiento en DAP por zona de plantación**

Fuente: Proteak Uno S.A.B de C

## **5) Cosecha Final**

### **Teca**

Una vez que se han hecho todos los aclareos necesarios, los árboles restantes pueden permanecer plantados por un mayor intervalo de tiempo que el comprendido entre dos aclareos necesarios convencionales. Las proyecciones de Proteak suponen precios en rollo (árbol trozado pero con corteza).

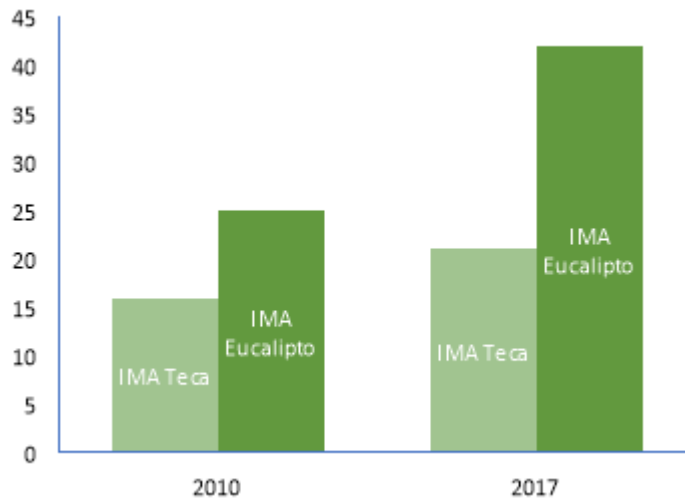
Se tiene como objetivo el llegar a tener más de 12,000 hectáreas de Teca en ciclos de 18 a 25 años. La razón de esto es que los precios de la madera de Teca madura son superiores debido a que son crecientes con relación a su diámetro y contenido de duramen, que aunado a una disminución de bosques naturales se espera traerá como resultado que la madera de diámetros superiores (entre los 30 y 40cm) tendrá una prima en el mercado. También es cierto que la madera tiene la virtud de ser un activo que, en caso de no ser cosechado o vendido, sigue creciendo y no caduca. Proteak determinará según las proyecciones de crecimiento, precios de mercado y ciclos económicos el momento óptimo de cosecha.

### **Eucalipto**

La fibra del Eucalipto es utilizable a partir del tercer año; sin embargo, de acuerdo con el plan de cosecha, el ciclo de plantación será de 5 ó 6 años, cuando los árboles ya cuentan con la cantidad de fibra adecuada para su aprovechamiento. Después de este periodo, los árboles serán cortados y vendidos a la subsidiaria de Proteak que opera la planta de MDF. Cabe señalar que, en el caso

del Eucalipto, un árbol puede ser cosechado hasta tres veces; esto se debe a que el árbol se corta y del tocón nacen rebrotes utilizables nuevamente.

A lo largo del tiempo la experiencia forestal de Proteak se ha visto reflejada en el incremento constante del IMA en sus plantaciones. En la siguiente gráfica se puede observar este crecimiento tanto en plantaciones de Teca como en plantaciones de



Eucalipto.

**Gráfica 6 IMA por año de Plantación**

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V.

## ***II) Industrialización***

El proceso para la producción de MDF es el siguiente:



Tecnotabla utiliza la merma para la generación de biomasa, garantizando así el 100% de aprovechamiento de la materia prima.

Los ingresos por producto están detallados en la sección 3.3 Información financiera por la línea de negocio.

Los principales riesgos climáticos están detallados en la sección de riesgos - en la sección fenómenos meteorológicos extremos (1.3.2)

<sup>[1]</sup> Las superficies ya contemplan las áreas cosechadas durante 2017.

## Canales de distribución:



El área de “Trading” se creó a finales de 2011 con el fin de comenzar a comercializar la madera en rollo obtenida en las cosechas finales que se están llevando a cabo en Colombia, así como también para desarrollar el brazo comercial de la Empresa sin limitarla por la capacidad productiva de operación. Durante ese año, éste segmento tuvo un importante crecimiento, logrando que la Empresa pudiera vender grandes volúmenes de madera sin procesar al mercado asiático, que hoy en día es el mercado más grande para esta especie de madera.

Actualmente, Trading representa el 41% de las ventas totales, y la Empresa exportó cerca de 170 contenedores de Teca. Las ventas de Trading han servido para mantener la presencia de Proteak en el mercado asiático y poder continuar ofreciendo productos a nuestros clientes en preparación para cuando la mayoría de las plantaciones propias lleguen a cosecha final.



**Ilustración 1 Mapa de Operaciones de Proteak**

Fuente: Proteak, incluye representaciones comerciales (Operaciones Comerciales)

### *Unidad de negocio - MDF*

Como resultado de su incursión en el negocio de tableros MDF, Proteak ha iniciado actividades en la parte industrial de la cadena de valor de la madera. En 2014 Proteak enfocó esfuerzos en la construcción de la planta de MDF en Huimanguillo, Tabasco, misma que tiene una capacidad anual de producción total de 280,000m<sup>3</sup> y abastece no sólo parte de la demanda nacional, sino que también está comenzando a abastecer parte del mercado de exportación. La planta inició operaciones el 2 de febrero de 2016 y actividades comerciales en abril de 2016.

En 2017 aproximadamente el 56% de los tableros de MDF que se consumen en el país eran importados, principalmente de Chile, Brasil y Estados Unidos. Esto ha llevado a que el canal de distribución concentre aproximadamente el 60% del volumen, mientras que un 40% se vende de manera directa a los grandes transformadores. Existe un número limitado de grandes distribuidores con presencia virtualmente nacional, que han sido tradicionalmente el medio por el que se desplaza el producto importado.

Se estima que aproximadamente el 80% del mercado se concentra en el centro, sur y occidente del país (zonas metropolitanas de la Ciudad de México y Guadalajara principalmente) por lo que nos permite tener acceso a costos altamente competitivos en el tema del transporte y logística.

En el caso de MDF, un año antes de iniciar con la producción, se llevó a cabo la venta de tableros importados desde España. La estrategia detrás de esto fue entrar al canal, desarrollarlo y sobre todo entender las oportunidades estratégicas (usos y márgenes).

La estrategia de la Empresa tiene como objetivo el desarrollo de productos especializados, con valor agregado apalancando la proximidad con el cliente. Para ello se ha desarrollado una asociación con FINSA teniendo así la capacidad de producir y ofrecer soluciones específicas las diferentes categorías del mercado y tipos de uso.

### 2.2.3 Fuente y Disponibilidad de las materias primas

Para el segmento forestal de la Compañía, la única materia prima estratégica y significativa es la semilla o clon con el cual se generan los árboles. Anteriormente todas las plantaciones usaban plántulas generadas a través de semillas; sin embargo, hoy en día, la totalidad de los terrenos de Proteak están siendo plantados con clones, lo que se traduce en una mejora significativa en el rendimiento de las plantaciones. Por tanto, la Empresa debe asegurar la fuente tanto de las semillas como de los clones.

Para el caso de las semillas de Teca, Proteak cuenta hoy en día con un proveedor costarricense, *Semillas y Bosques Mejorados S.A de Guanacaste*, aunque existen varios proveedores en otros países como Panamá, Ecuador, Venezuela y varios países asiáticos. Por otro lado, Proteak obtiene semilla de su propio huerto semillero con lo cual disminuyó su dependencia de fuentes terceras.

Para los clones de Teca, Proteak realizó en 2011 una inversión para el desarrollo un jardín clonal, con el fin de asegurar la reproducción y el crecimiento de plántulas con el mismo material genético. Durante el 2012, 2013 y 2014, la mayoría del material genético utilizado fue adquirido de una Empresa brasileña, Proteca Forestal LTDA y también propio, como parte de la adquisición de EcoDirecta (sobre estos últimos, Proteak no paga royalties por su utilización). Aunque existen varios proveedores de clones de Teca en el mundo, la inversión realizada en el jardín clonal le ha permitido a Proteak seleccionar y reproducir su propio material genético aplicando técnicas de vanguardia y garantizando el abasto de plántulas. Vale destacar que los clones que Proteak selecciona y reproduce no son alterados genéticamente (no son GMO's por sus siglas en inglés).

Para el caso de Eucalipto, FOMEX fue pionera de las plantaciones de Eucalipto en México y desarrolló un *expertise* y material genético de primera calidad. En la compra de FOMEX se adquirió un vivero junto con jardines clonales por lo tanto Proteak es dueña del material genético desarrollado y producido en la zona, reduciendo de manera significativa su dependencia de terceros. Para seguir mejorando el material genético y el IMA de las plantaciones, en 2015 se compró clones de *Eucalyptus Eurograndis*, provenientes de Brasil.

Proteak está constantemente innovando, en 2015 se incrementó la capacidad del vivero para producir hasta 5 millones de plantas anuales, suficientes para plantar 3,000 has al año, mediante la rehabilitación de un segundo módulo hidropónico, 4 nuevos módulos de enraizamiento y un módulo organopónico de 120,000 plantas.

En ambos casos, Proteak también tiene acceso a una de las bases de material genético de Teca y Eucalipto más amplias que se conocen por ser miembro de Camcore, (Central America and Mexico Coniferous Resources Cooperative), una organización sin fines de lucro de la Universidad de Carolina del Norte orientada a proveer el mejor material genético disponible para el desarrollo de plantaciones forestales.

En cuanto a los terrenos, Proteak tiene asegurados casi la totalidad de los terrenos necesarios para cumplir con su plan de negocio, tanto de Teca como de Eucalipto.

---

### Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

---

Proteak no cuenta con patentes o tecnologías registradas o en proceso de registro relacionadas con procesos aplicados dentro de la Empresa; actualmente se encuentra revisando los resultados del material genético de Costa Rica para evaluar la posibilidad de en un futuro registrar los clones desarrollados en ese país.

En el caso de las marcas y avisos comerciales al 31 de diciembre 2018 se tienen registradas las siguientes:

Marcas Tableros	Fecha	Marcas Teca	Fecha
<b>TECNOTABLA y Diseño</b>	18-feb-15	PROTEAK y Diseño	08-jul-10
TECHNOBOARD	24-abr-15	PROTEAK WE MAKE FORESTRY	
TABLATEC y Diseño	18-feb-15	MATTER	04-ago-14
TECHBOARD	18-feb-15	Teakhaus	24-may-16
TECNOTABLA, SOLUCIONES BÁSICAS	07-ene-16		
TECNOTABLA, ESPECIAL PARA RAUTEAR	07-ene-16		
TECNOTABLA	22-mar-19		
TECNOTABLA BY PROTEAK	En proceso		
TECNOTABLA EL MDF DE BUENA MADERA BY PROTEAK	En Proceso		
TECNOTABLA ADVANCED PANEL			
TECHNOLOGY BY PROTEAK	En Proceso		
	En Proceso		
Avisos Comerciales	Fecha		
TECNOTABLA EL MDF DE BUENA MADERA	18-feb-15		
TABLATEC EL MDF DE BUENA MADERA	24-abr-15		
TECNOTABLA, ESPECIAL PARA PINTAR	07-ene-16		
TECNOTABLA, ESPECIAL PARA AMBIENTES HÚMEDOS	07-ene-16		

Las marcas y avisos comerciales registrados tienen una validez de 10 años a partir de su emisión. PROTEK y diseño vence en julio de 2020, y se dará aviso 6 meses antes para la renovación.

Además de las marcas que ya se inicio el proceso, la empresa ano tienen ninguna otra marca en desarrollo al cierre de 2018.

Las plantaciones de Proteak (mayores a 5 años) de Teca y las plantaciones de Eucalipto cuentan actualmente con la certificación FSC®, tanto para la Cadena de Custodia como para el Manejo Forestal. Este certificado demuestra que nuestra madera proviene de fuentes sustentables y que durante todo el proceso seguimos las prácticas correctas, lo que permite alcanzar mejores precios en la comercialización de todos los productos y el acceso a mercados más sofisticados.

A partir de 2010, Proteak adquirió un sistema integrado de información (o ERP por sus siglas en inglés) con la Empresa TOTVS, lo cual nos permite tener un mejor control de la información en todos los aspectos. Dicho sistema también permite llevar a cabo una estricta locación de costos y gastos, así como un extenso control de inventario, de manera que tengamos los costos reales del mismo.

En 2010, FND otorgó a Proteak dos líneas de crédito simples por un total de MXN 51MM, y en 2012, FND otorgó una tercera línea de Crédito por MXN 102MM, los tres créditos mencionados contaban con garantía inmobiliaria y fiduciaria y suman un total de MXN 192MM. El cuarto crédito otorgado en 2015 por FND por un monto de MXN 200MM contaba con una garantía inmobiliaria y fiduciaria y suman un total de MXN 300MM (la garantía considera el valor del Activo Biológico). En 2015 Proteak comenzó a pagar el principal e intereses de los dos créditos firmados en 2010. En 2016 se continuó amortizando los dos primeros créditos y se hizo el primer pago de principal del tercer crédito firmado en 2012. En 2017 se pagó la totalidad de los créditos.

En 2011 Proteak firmó un contrato con la empresa Colombiana Reforestadora de la Costa S.A. para la prestación de servicios del centro "La Gloria". Se acordó el precio por los servicios forestales que Reforestadora de la Costa prestará para el mantenimiento de los activos forestales de Proteak así como los precios de transformación de la madera procesada en la planta dentro de "La Gloria".

Durante el 2012 se obtuvo apoyo del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales que otorga el Fondo Nacional y Forestal "FONAFOR" por un monto de MXN 42MM. El monto utilizado del apoyo fue pagado en julio 2017.

En junio del 2012, el IFC otorgó a la Empresa una línea de crédito por USD 10MM del cual a la fecha se ha pagado en su totalidad. Esto marcó un hito en la historia de Proteak al ser la primera Empresa mexicana dentro del sector forestal que recibió financiamiento de esta prestigiosa institución. Para este crédito, uno de los principales condicionantes fue el VoBo por parte de Financiera Rural por los contratos ya establecidos entre Proteak y esta última.

Durante 2013 se firmaron los contratos de compra de FOMEX y Proucalipto (antes KUOSOL), así como los tres contratos llave en mano con Dieffenbacher, el fabricante alemán que está construyendo e instalará la maquinaria para la planta de MDF (el contrato de abastecimiento, el de servicios y el de mejoramiento (*enhancement*)).

En enero de 2014, ProMDF firmó un contrato de crédito por EUR 66.8MM con Ausfuhrkredit – Gelleschaft (AKA). Estos recursos serán utilizados para la adquisición de la maquinaria alemana para la planta de MDF. El crédito cuenta con la garantía del gobierno federal alemán a través de Euler Hermes.

En octubre de 2014 Proteak firmó un Acuerdo de Inversión por USD 10MM con el Fondo Finlandés para la Cooperación Industrial, Ltd. (Finnish Fund of Industrial Cooperation Ltd. (Finnfund)). La inversión fue destinada directamente al Proyecto de MDF.

En enero 2015 Proteak firmó un Acuerdo de Cooperación con Financiera Maderera, S. A. (Finsa) para la operación conjunta de la planta de MDF, la transferencia de tecnología y la comercialización de los productos.

Durante 2015 la compañía obtuvo el apoyo por MXN 95MM del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales otorgado por el "FONAFOR". El monto utilizado del apoyo fue pagado en julio 2017.

En 2015, Proteak adquirió un sistema integrado de información (o ERP por sus siglas en inglés) con la Empresa SAP. Dada las exigencias de la operación de la Planta de MDF, se contrató este ERP para administrar las empresas de PRO MDF, Pro Eucalipto, Pro Power, que son las responsables de operar el Proyecto.

La Empresa cuenta con un contrato de arrendamiento de largo plazo (tres o más años) cerrado en 2014, relacionado con sus oficinas corporativas, ubicadas en el D.F. dicho contrato vence en el 2018.

Adicionalmente durante 2015 Proteak/FOMEX firmó líneas de arrendamiento, los recursos de esta línea de arrendamiento se destinarán para la adquisición para el equipo y maquinaria que se utiliza para las operaciones forestales y de MDF. El objetivo de incursionar arrendar los equipos con los que Proteak va a operar es para mejorar el flujo de la Empresa. Una segunda línea de arrendamiento se firmó en 2016.

En noviembre de 2016 Pro MDF (subsidiaria del grupo) firmó un contrato de crédito simple con el banco Multiva.

En enero de 2017 el IFC y PROPARCO le extendieron a Proteak una línea de crédito por USD 65MM. Con este crédito se refinanciaron todos los pasivos forestales, extendiendo plazos y liberando caja y se empató el financiamiento con la fuente natural de pago. En julio se realizó la primera disposición de este crédito. Se ministró MXN 199.7MM y USD 20.7MM, que se utilizaron para liquidar la deuda que se tenía con FND y IFC. El remanente del crédito autorizado se destinará a apoyar el crecimiento de la compañía y establecer hasta 10,000 nuevas hectáreas de plantaciones sustentables.

---

## Principales clientes:

---

El segmento forestal de la Compañía tiene como principal cliente, al área de “Operaciones” de la Compañía, siendo por esta última donde pasa toda la madera en rollo, que se obtiene de las plantaciones. Resultado de la estrategia comercial de la Compañía y de la experiencia ganada en los últimos años la concentración de la cartera ha mejorado significativamente.

Principales Clientes Trading 2018		
Rio Traiding S.A	India	44%
China Paper Corporation	China	33%
Lam Viet Joint Stock Company	Vietnam	14%
Otros		9%

**Tabla 8 Principales Clientes Trading**

Fuente: Información proporcionada por las subsidiarias en Colombia, Costa Rica y México

Ninguno de estos clientes representa un porcentaje mayoritario en las ventas, por lo que no existe dependencia predominante alguna. Todos los clientes en “otros” tienen una participación menos al 8%.

Cuando se adquirió FOMEX, la Empresa continuó vendiendo el Eucalipto que se encuentra en zonas marginales (lejos de la planta MDF), sin embargo, desde de 2016 el único cliente es la planta de MDF.

Principales Clientes 2018	
PROMDF SAPI DE CV	100%

**Tabla 9 Principales Clientes Eucalipto**

Fuente: Información proporcionada por Fomex

En 2016, Proteak inició operaciones a través de PROMDF y comprobó que la estrategia de comercialización anticipada de tableros de terceros fue exitosa. Al cierre de 2018 Tecnotabla cuenta con una cartera de clientes diversificada con más de 184 clientes. Los principales clientes a los que se ha vendido son:

Principales Clientes Tecnotabla 2018	
MJB TABLEROS Y MADERAS	9%
COMERCIALIZADORA C.G. DE OCCIDENTE	6%
AGLOMERADOS Y TRIPLAY VIC SA DE CV	5%
TRIPLAY MAYA SA DE CV	4%
MADERAS PRIMAS DE OCCIDENTE SA DE Cv	4%
OTROS (179)	72%

**Tabla 10 Principales Clientes Tecnotabla**

Fuente: Información proporcionada por Fomex

Dentro de la categoría de otros no existe ningún cliente con una participación del 10% o más.

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

La legislación forestal está normada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y los reglamentos derivados de la misma. Durante octubre de 2013, las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley del Impuesto sobre la Renta, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014. Con esto se eliminó el régimen simplificado y toda actividad forestal es gravada al 30%.

Las actividades de Proteak también están regidas por en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley Agraria y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, y las demás leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental y/o forestal.

Asimismo, debido a la tenencia de tierras que la Compañía detenta en Costa Rica y Colombia. Las transacciones que ocurren dentro de estos países están sujetas a la regulación y legislación local.

### LEY DE AUDITORES

Proteak está sujeta a las diversas disposiciones que regulan el funcionamiento del mercado de valores en México y de otras regulaciones extranjeras relativas a los valores de la Compañía registrados en mercados fuera de México.

A este último respecto, es necesario mencionar que el pasado 26 de abril de 2018, la CNBV, a través de la COFEMER, publicó las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (Ley de Auditores), a fin de mejorar la calidad de los servicios de auditoría externa y personas sujetas a la supervisión de la propia Comisión.

Al respecto, la Compañía está en proceso de evaluar los posibles riesgos que implican cumplir con los requerimientos de esta nueva Ley de Auditores entre los principales requerimientos se encuentra contar con personal calificado y que cumpla con ciertos requisitos para formar parte del Comité de auditoría, así como los posibles costos que implicara cumplir con la elaboración de reportes adicionales. Esta ley entrará en vigor el 1 de agosto de 2018.

De conformidad con lo establecido en el Anexo N de la CUE, no se considera ningún impacto relevante, actual o potencial de la normatividad en materia de cambio climático debido al cumplimiento regulatorio vigente en nuestras instalaciones en relación con las emisiones de gases y compuestos de efecto de invernadero. Es importante mencionar que, debido a los altos estándares de nuestros acreedores en materia de impacto ambiental y social, Proteak está sujeto a los Lineamientos Sobre Medio Ambiente, Salud y Seguridad de Tableros y Productos y Madera Particulada emitidos por la Corporación Internacional Financiera del Banco Mundial, mismos que ha cumplido a la fecha de acuerdo a los criterios de evaluación de dichas instituciones

## Recursos humanos:

---

Los empleados de Proteak están contratados por dos de sus subsidiarias: Comefor Uno y Comefor Dos. En 2018, Proteak tuvo 136 empleados de confianza, de los cuales 10 son directores y los restantes laboran en el área administrativa, forestal, operativa o planta. En 2017, la Empresa contaba con 131 empleados de confianza. El crecimiento obedece al incremento en las actividades de MDF. Todos los trabajadores reciben prestaciones de ley y seguridad social. Existen otros beneficios que aplican a ciertos trabajadores en función de las localidades donde se desempeñan.

Proteak contrata a un número importante de trabajadores temporales o eventuales para realizar las actividades de preparación, plantación y mantenimiento de las plantaciones forestales. La cifra promedio en 2018 fue de 363 trabajadores temporales. Los trabajadores temporales celebran contratos por tiempo determinado con la Empresa; son dados de alta en el seguro social y reciben prestaciones de ley, además de servicio de transporte.

Actualmente los trabajadores de Proteak, exceptuando a los de confianza, están afiliados a sindicatos locales (Tabasco y Veracruz) afín a sus labores, al cual la Empresa reconoce como legítimo y único representante de sus intereses, tal como se establece en los correspondientes Contratos Colectivos de Trabajo. La relación que se lleva con el sindicato es una relación cordial, de entendimiento, acuerdos y apoyos mutuos en los temas de productividad y bienestar para los trabajadores.

En 2018, la cifra promedio de empleados permanentes ascendió a 393, de los cuales 387 están en México y 6 en Costa Rica. A diciembre de 2018, Proteak tuvo un total de 755 empleados de los cuales el 19% es de confianza y el 81% es sindicalizado. En 2017, el total de empleados fue de 824, de los cuales 18% eran de confianza y el 82% sindicalizados. La disminución en el número de empleados totales responde a la eventualidad de ciertas actividades forestales.

---

## Desempeño 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<sup>a</sup> 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 con los bonos de carbono, se llevaron a cabo varias transacciones en el año por un volumen total de 6,326 tCO<sub>2</sub> 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 MexiCO<sub>2</sub>, EDF y SEMARNAT.

En el área social, se apoyó al preescolar y primaria de la comunidad El Volver, en Tapachula, Chiapas, con una donación de material didáctico y mobiliario (sillas y mesas) beneficiando a sus estudiantes. En la comunidad Venustiano Carranza, en Huimanguillo, Tabasco se brindó apoyo para el mantenimiento de aulas y colaboramos con la organización de las festividades del Preescolar Rural 27 de febrero. Adicionalmente, durante el mes de 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.

Proteak cuenta con una "Política Ambiental, Social y de Seguridad y Salud Laboral" vigente, el cual se puede consultar en la página de internet de la empresa, básicamente considera lo siguiente:

- Proteak refleja su compromiso con el medio ambiente y la sociedad promoviendo:
- Las fuentes de madera de alternativas sustentables
- La no utilización de organismos genéticamente modificados para fines comerciales ni de investigación, así como la disminución del uso de materiales químicos
- El resguardo de las áreas protegidas dentro de las plantaciones de Proteak
- El uso de modelos de negocio que traigan beneficios ambientales
- El diálogo y la apertura enfocadas en el bienestar de las comunidades
- El apego a la legislación en vigor que concierna a las prácticas de la empresa
- Las actividades que promuevan un ambiente de trabajo seguro, equitativo, transparente, justo y motivacional dentro de sus empleados

---

## Información de mercado:

---

En 1990, el mundo tenía 4,128 millones de ha de bosque; para 2015 esa área había disminuido a 3,999 millones de ha y alrededor del 31% (1,187 millones de ha) de los bosques del mundo fueron designados principalmente como bosques de producción, los cuales en el mundo forestal se pueden dividir en dos tipos de maderas, desde el punto de vista estratégico y económico:<sup>[1]</sup>

### Las maderas industriales:

Estas maderas se utilizan para la fabricación de papel, cartón y la industria de la construcción. Algunas especies industriales tienen un ritmo de crecimiento o IMA (Incremento Medio Anual) muy rápido, superior a 30m<sup>3</sup>/hectárea/año, por lo tanto, tienen ciclos cortos de plantación (entre 5 y 15 años). Mientras que otras pueden tener incrementos bastante bajos, de apenas 0.9 m<sup>3</sup>/ha /año como el pino ponderosa. Al mismo tiempo, estas maderas tienen un valor en el mercado relativamente bajo (menos de USD 100 por m<sup>3</sup>).<sup>[2]</sup>

Dentro de este tipo de maderas encontramos a las especies de madera suave como los Pinos (Taeda, Ellioti, Patula y Radiata), y maderas duras como el Eucalipto (Eucalyptus Grandis, Eucalyptus Urophylla, Eucalyptus Dunni), el álamo y encino, entre muchas otras.

### Las maderas finas o de alto valor



Por maderas duras de alto valor se entiende aquellas maderas que se utilizan principalmente para la construcción de barcos, fabricación de muebles para exterior e interior, decoración de interiores, paneles, y construcción de terrazas. Las especies en esta categoría se conocen como maderas de lujo o maderas especiales.

Este tipo de maderas generalmente tienen un ritmo de crecimiento lento (de menos de 15m<sup>3</sup>/ha/año) por lo que tienen ciclos de plantación más largos (de 20 años), pero tienen un valor en el mercado relativamente alto (más de USD 500 por m<sup>3</sup>).<sup>[3]</sup> Dentro de este tipo de maderas se encuentran algunas maderas duras tropicales como la Caoba, Cedro Rojo y la Teca, maderas de clima templado como el Arce (maple), Nogal y Cerezo; y maderas suaves como los Cipreses y el Cedro.

### Maderas Finas: Teca

“La Teca, entre las maderas, ocupa el lugar de los diamantes en las piedras preciosas”.<sup>[4]</sup>

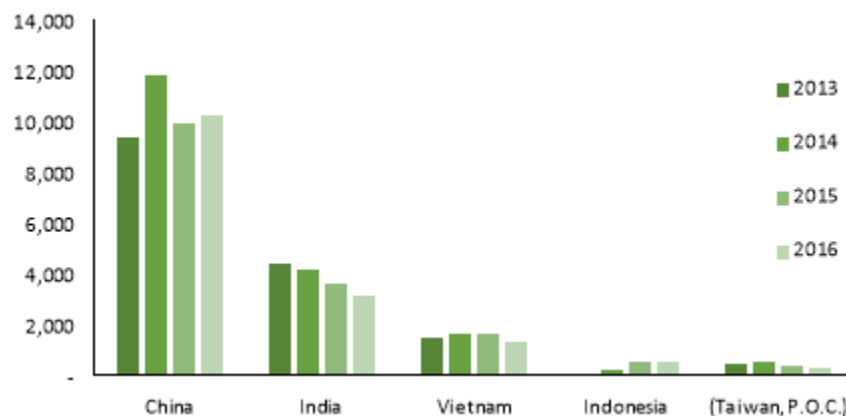
La Teca es originaria de India y de Asia sudoriental (Myanmar, Tailandia, Laos) y es la madera tropical de calidad más cultivada en el mundo. Es conocida por tener excelentes propiedades, siendo una de las más valiosas del mundo. Se caracteriza por su resistencia y poco peso, por su durabilidad, estabilidad dimensional, carácter no corrosivo, la facilidad con que se labra y se seca, resistencia a las termitas, los hongos y la intemperie, y por su belleza. Los fines para los que se usa la Teca son muchos, tales como la construcción de puentes y muelles, muebles, vagones y durmientes de ferrocarril y carpintería, en general. Es muy apreciada en los astilleros, donde se utiliza para la cubierta de los barcos; además, sirve para la talla, y como suelo es durable.<sup>[5]</sup>

### Maderas Industriales: Eucalipto

El Eucalipto es considerado dentro de las maderas industriales una madera preciosa y la más rentable por su rápido crecimiento, llega a alcanzar los 75 m de altura y los 2 m de diámetro, a partir del año 5 sus propiedades son óptimas para usos estructurales. Los usos de la madera de Eucalipto son diversos pero el 83% se concentra en celulosa para papel. El otro 17% se utiliza para la fabricación de postes, tableros, muebles, chapa, entre otros.

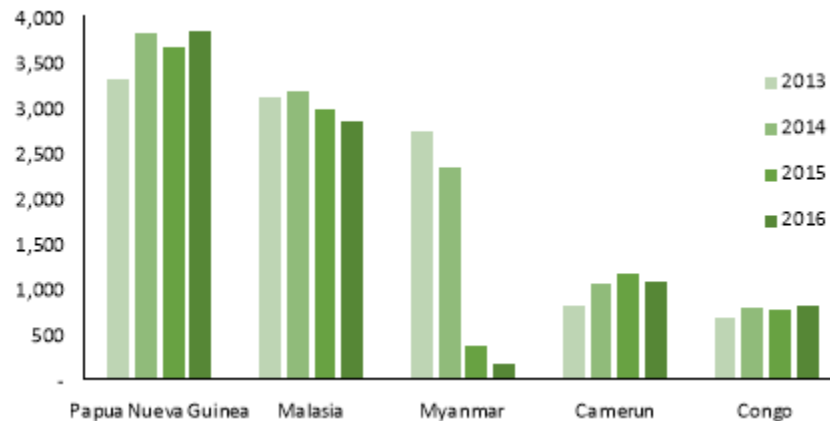
### Mercado de Maderas Tropicales en el Mundo

Papúa Nueva Guinea y Malasia lideran la lista de los mayores exportadores de madera tropical en rollo, mientras que China e India se posicionan como los mayores importadores de este producto. Es importante mencionar que, debido a la prohibición de exportaciones de maderas tropicales, Myanmar redujo significativamente la exportación de maderas tropicales, por lo que, mercados como India y China, unos de sus principales clientes, han sufrido por suplir ese déficit de madera.



Gráfica 7 Importadores de Madera Tropical

Fuente: ITTO Reseña Bienal 2015-2016



**Gráfica 8 Exportadores de Madera Tropical**

Fuente: ITTO Reseña Bienal 2015-2016

Los estudios más recientes indican que la velocidad de crecimiento en el consumo de maderas está en línea con el crecimiento de la población. En la actualidad la mayor parte de la producción mundial proviene de fuentes no sustentables (bosques naturales). En el futuro las plantaciones tendrán un rol mucho más importante en el abasto de esta demanda en tanto que los bosques naturales se terminan o serán protegidos. Satisfacer esta demanda en el futuro requerirá de más de 9 millones de hectáreas de plantaciones forestales, por encima de los 3 millones de hectáreas de Teca plantadas en la actualidad que están compuestas fundamentalmente de plantaciones de calidad y crecimiento sub-óptimos.

La tendencia más clara en el abasto de madera de Teca en el mercado es que conforme avanza la deforestación, o protección, de los bosques naturales, las dimensiones de los árboles naturales se acercarán más y más a las dimensiones de los árboles de plantación, borrando así la diferencia que hoy existe en la percepción de calidad de una madera y otra. Otra tendencia muy importante y que cobrará cada vez más fuerza es el consumo de maderas certificadas. Es importante aclarar que no todas las plantaciones forestales son susceptibles de ser certificadas debido a que una buena parte de ellas no siguieron con los altos estándares de sustentabilidad requeridos desde sus orígenes.

De acuerdo con la ITTO (OIMT, Organización Internacional de Madera Tropicales por sus siglas en inglés) en mayo del 2014, los principales planes de certificación mundiales (FSC y PEFC) informaron que había una superficie total bruta de 438 millones de hectáreas sometidas a sus normas de certificación individuales (aprobadas), de esta totalidad sólo 182,000 ha de Teca se encuentran certificadas. Suponiendo una producción promedio de 10 m<sup>3</sup> por ha, la producción de madera de Teca certificada proveniente de plantaciones es del orden de 1.82 millones de metros cúbicos, una cantidad insuficiente comparada con la demanda actual y potencial.<sup>[6]</sup>

### **Mercado Mundial de la Teca**

La Teca es una de las maderas tropicales con mayor valor y una de las más difíciles de obtener de bosques naturales. La producción de Teca se obtiene primordialmente en el Sureste Asiático, ya que tiene su origen en los bosques tropicales de Asia. Las tendencias en el comercio de la Teca son determinadas principalmente por el comportamiento y desempeño del mercado asiático. En 2010, el área de bosques naturales de Teca en la India, Laos, Myanmar y Tailandia se estimó en 29 millones de hectáreas de las cuales la mitad pertenecía a Myanmar. En 2010, de acuerdo con estimaciones de la FAO, el área plantada de Teca en el mundo ascendía a 4.3 millones de has, de las cuales el 83% crece en Asia, 11% en África, 6% en América y menos del 1% en Oceanía.<sup>[7]</sup>

En 2010 la FAO estimó que medio millón de metros cúbicos de Teca son cosechados en bosques naturales y entre 1.5 y 2 millones de m<sup>3</sup> de plantaciones forestales. Myanmar es el único en producir Teca de alta calidad procedente de bosques naturales pues India, Laos y Tailandia tiene prohibiciones de tala en sus bosques (se ha detectado tala ilegal). Aunque no existe una estimación exacta de la producción de Myanmar, se estima que la producción de Teca máxima sustentable en este país es 400,000m<sup>3</sup>/año.<sup>[8]</sup>

Debido a que la producción natural de Teca ha llegado a su límite de extracción sustentable, es muy probable que la oferta proveniente de los bosques naturales se encuentre disminuyendo. Por otro lado, la demanda sigue creciendo sin que exista

producto sintético que se asemeje lo suficiente a la Teca para sustituirla en el mercado. Debido a este desequilibrio, la tendencia en el largo plazo de los precios de la Teca es al alza constantemente desde la década de los setentas. De acuerdo con estimaciones de la OIMT, los precios de la Teca de alta calidad, en Trozas, superan los USD 1,800 por m<sup>3</sup> en Myanmar, mientras que la Madera Aserrada de Teca de menor calidad se puede colocar en hasta los USD 1,000.<sup>[9]</sup>

El único sustituto conocido de la Teca de bosques naturales es el que se produce en plantaciones comerciales. Aunque es de menor precio a la extraída naturalmente, la Teca de plantaciones ha sido bien aceptada en el mercado. Las plantaciones de Teca son muy atractivas debido al exceso de demanda y la escasez de oferta, además de altas barreras de entrada al necesitar una fuerte inversión inicial y un largo tiempo para recuperarla dada la longitud de su ciclo de crecimiento.

Desde que se estableció la primera plantación de Teca en Nilambur, en el estado de Kerala (India) en 1842, la producción de madera de alta calidad se ha llevado a cabo con ciclos de rotación relativamente largos de 50–70 años. Sin embargo, en muchos países ahora se están empleando turnos más cortos de 20–30 años para la producción de chapas y Trozas de aserrío a fin de obtener rendimientos con relativamente mayor rapidez. Una nueva ola de innovación promete reducir las rotaciones a ciclos de 15 a 20 años, lo que permitirá aún mayor disponibilidad de la Teca en los mercados mundiales.

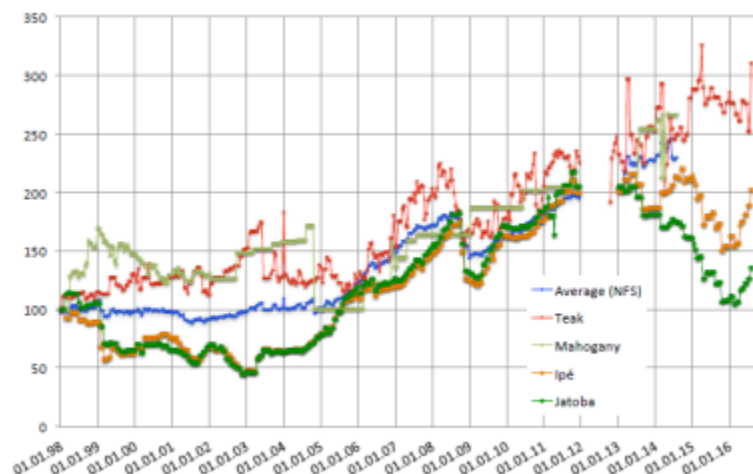
Tan solo el 1.1% de las plantaciones del mundo son de Teca y este porcentaje es sólo del 1.7% para el caso de América Latina.<sup>[10]</sup>

El establecimiento de la Teca fuera de su área de distribución natural es un fenómeno relativamente reciente. El 81% de la superficie de plantaciones de Teca del mundo se encuentra en el trópico de Asia (sobresalen la India e Indonesia), con un 11% que se planta en la región tropical de África (principalmente en Ghana y Nigeria). El 5% se ha plantado en regiones tropicales de América, sobresaliendo Panamá, Costa Rica, Ecuador y Brasil.<sup>[11]</sup> Se estima que en Latinoamérica se encuentran sembradas cerca de 225,000 hectáreas, y en Centroamérica existe el potencial para plantar al menos otras 100,000 hectáreas. Así, dentro de 20 años la producción potencial de Teca para Latinoamérica se encontraría en alrededor de 1,300,000 m<sup>3</sup>.<sup>[12]</sup>

Conforme se consolida la tendencia a que la Teca provenga de plantaciones comerciales con rotaciones de 20 a 30 años, se espera que la industria de productos elaborados de madera de Teca desarrolle nuevas tecnologías para el aprovechamiento de madera joven.

### La Teca en comparación de otras maderas preciosas

De acuerdo con el reporte del IUFRO publicado en 2017 con datos de ITTO. El crecimiento de precios de la teca en el largo plazo ha superado al alza de precios de otras maderas como Ipé, Mahogany o Jatoba.



**Gráfica 9 Índice de precios de Teca y otras especies**

Fuente: ITTO, Tropical Timber Market Reports (1998-2016)

### Producción Nacional de Teca

De 2006 a 2016 la producción forestal maderable de México se ha mantenido estable, iniciando con 6.5 millones de m<sup>3</sup> en 2006 y finalizando con 6.7 millones de m<sup>3</sup> en 2016. Dicha cantidad es insuficiente para cubrir la demanda nacional estimada de 12.5 millones de m<sup>3</sup> anuales, por lo que el restante se importa de otras naciones.<sup>[13]</sup>

México presenta nichos ecológicos óptimos para el desarrollo adecuado y alto rendimiento de la Teca en estados con clima tropical como Chiapas, Campeche, Tabasco, Veracruz y Oaxaca. Además, se han realizado plantaciones comerciales de Teca en Michoacán, Puebla, Jalisco, Colima, Nayarit y Tamaulipas, las cuales también contemplan la siembra de otras maderas preciosas, tales como el cedro rojo, caoba, primavera, etc.<sup>[14]</sup>

La Teca se introdujo por primera vez en México en 1950 por la extinta Comisión del Papaloapan, con el establecimiento de algunas plantaciones en Tabasco, Veracruz, Chiapas y Campeche. Según la Comisión Nacional Forestal, México cuenta con dos grandes grupos de plantaciones de Teca: las plantaciones mixtas y las plantaciones exclusivas de Teca. Con la puesta en marcha del Programa para el Desarrollo de Plantaciones Forestales Comerciales (PRODEPLAN), la superficie plantada de Teca junto con otras especies de 2000 a 2014 fue de 177,216 hectáreas; mientras que las plantaciones de Teca sola durante el mismo período fueron de 25,324 hectáreas. Actualmente, Campeche ocupa el 34.76% de la superficie establecida de Teca, siguiendo Tabasco con 28.7%, Chiapas con el 11.6%, Veracruz con el 9%, Nayarit con el 7.7%, y los otros estados ocupan 8.1% en conjunto.<sup>[15]</sup>

### Determinación de precios de la Teca

Los precios de la Teca dependen, además del balance oferta/demanda, del diámetro y largo de la Troza, que depende a su vez de la edad, suelo, clima, riego y fertilización, de la calidad (porcentaje de duramen, nudos, médula, certificación y defectos) y la distancia entre el mercado de origen y el de consumo.

Los tratamientos silvícolas tales como aclareos y podas, si se llevan a cabo de forma racional, pueden mejorar también la calidad de la madera, produciendo madera con menos nudos y curvaturas, menor conicidad y más duramen.

El siguiente cuadro presenta de forma ilustrativa las variables que afectan al precio de la Teca:



**Ilustración 2 Factores que determinan el precio de la Teca**

Fuente: SAI con información de la OMIT y reporte de la SAGARPA (FUMIAF).

Aunque no existe un sistema internacional de clasificación de la calidad de la madera de Teca, el sistema más conocido es el que usa Myanmar para la clasificación de la madera que se subasta en los mercados de la capital birmana. Este sistema clasifica la madera de acuerdo con la calidad, así como el diámetro del tronco (a mayor diámetro, mayor la cantidad de madera para aserrar). El sistema presenta 8 niveles, de los cuales los primeros 3 indican la madera de más alta calidad y edad para chapado (vener quality). Estos 3 tipos de calidad se dan únicamente en las plantaciones naturales, y los 5 restantes clasifican la madera de calidad para aserradero (sawing quality). La madera de alta calidad es muy escasa y obtiene precios en los miles de dólares por m<sup>3</sup>, mientras que las maderas de calidad para aserradero son las más comunes y similares a las maderas producidas en plantaciones comerciales.

El sistema de clasificación de Myanmar tiene las siguientes categorías:

- Tercera Calidad (4 Q);
- Calidad de aserrado I (SG-1);
- Calidad de aserrado II (SG-2);

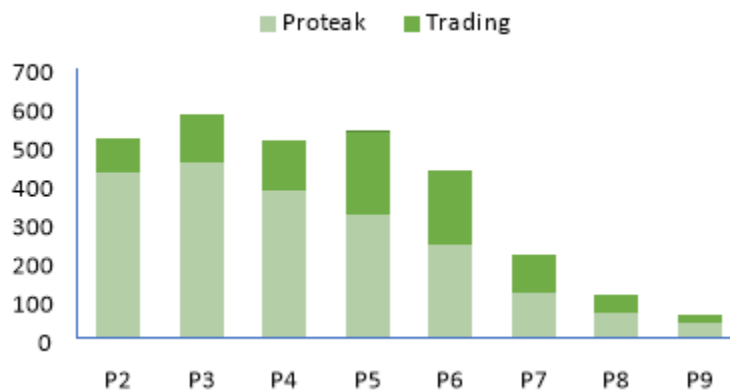
- Calidad de aserrado III (SG-3);
- Calidad de aserrado IV (SG-4);
- Calidad de aserrado IV (SG-5);
- Calidad de aserrado IV (SG-6);
- Calidad de aserrado IV (SG-7);

En cuanto a las expectativas a futuro, se espera que debido a la distribución de los rangos de edad y a las largas rotaciones no haya un aumento significativo en la oferta en los próximos 20 años. La sobreexplotación de los bosques naturales y su consecuente disminución será sustituida por la producción en plantaciones comerciales. De acuerdo con Coillte Consult, se puede esperar que el precio de la madera crezca a la par o encima de la inflación, considerando un 1% de crecimiento real potencial al año como un estimado conservador.

### Tendencias de Mercado

Como se ha mencionado, la Teca es la única madera tropical preciosa económicamente viable en plantación, por lo que aumentará de forma significativa su participación dentro del mercado de maderas tropicales de plantación en los próximos años.

A través de nuestras exportaciones a Asia de madera en rollo propia y madera de terceros, continuamos con nuestra presencia en el mercado; éstas validan no sólo el potencial de la demanda, sino que más importante aún, los precios de nuestro modelo de negocio.



Gráfica 10 Volumen por categoría de tamaño para madera en rollo

Fuente: Análisis Proteak

### Competencia

El mercado de la Teca en México es muy pequeño y se encuentra en desarrollo, por lo que no existen muchos competidores significativos en el mercado. Entre los competidores significativos se encuentra Santa Genoveva, una empresa agropecuaria que inició plantaciones en el 2002. Actualmente tiene un plan de crecimiento a 19,560 hectáreas en un trascurso de 20 años. Para el desarrollo de este plan de crecimiento la Empresa levantó en 2008 recursos a través de un instrumento estructurado.

Derivado del hecho de que nuestras principales ventas son de exportación, nuestros principales competidores son grandes jugadores mundiales, pero, vale la pena destacar que el mercado de la Teca tiene niveles de demanda tan altos que actualmente todos los productores/comercializadores no pueden satisfacerla.

### Captura de Carbono

Derivado del hecho de que nuestras principales ventas de Teca son de exportación, nuestros principales competidores son grandes jugadores mundiales, pero vale la pena destacar que el mercado de la Teca tiene niveles de demanda tan altos que todos los productores/comercializadores juntos no los podemos satisfacer. Proteak se ha involucrado voluntariamente en un proceso de certificación de bonos de carbono, el cual ha denominado "Fresh Breeze." El proyecto denominado Fresh Breeze Afforestation

Project, desarrollado bajo los estándares del el 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 (tCO<sub>2</sub>e), las cuales pueden ser vendidas en el mercado voluntario internacional.

La Empresa cree firmemente que la captura de carbono contribuirá significativamente a la mitigación del cambio climático. También busca demostrar que las plantaciones forestales son un instrumento ideal para fomentar la inversión privada en el sector, además de promover proyectos de aforestación en las comunidades locales. Adicionalmente, el proyecto contribuirá a la sustentabilidad en México, mediante i) aumento de la oferta y calidad laboral; ii) desarrollo rural descentralizado; iii) aumento del valor neto de la producción, iv) mejoras en el balance fiscal; v) preservación de la biodiversidad, y vi) preservación y mejoramiento de la calidad del suelo.

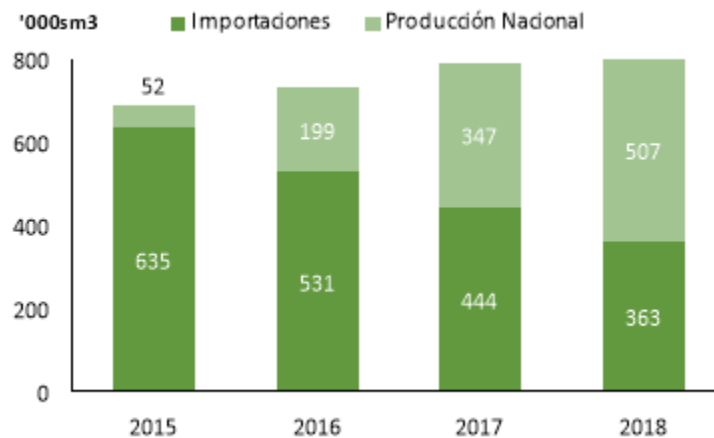
### Mercado Mundial de Tableros MDF

Se estima que la demanda de MDF a nivel mundial durante 2017 fue de 93.65 millones de metros cúbicos, esto representa un crecimiento del 3% con respecto al año anterior dejando claro que la demanda por el MDF a nivel mundial se mantiene sólida y constante. Dadas las condiciones del mercado, se espera que el crecimiento hacia el 2022 se mantenga en 5% anual compuesto, esto soportado también por el proceso de consolidación que, a nivel global, ha venido sufriendo el mercado de tableros. Como ejemplo están la venta de Sonae y Masisa que, operando en varios mercados, se han vendido a otros jugadores de gran tamaño.

Dentro del consumo a nivel mundial, China representa el 42%, Europa 27%, Brasil 9% y Estados Unidos alrededor del 4%. El mercado en Estados Unidos, en el cual Tecnotabla continúa aumentando su presencia, consumió alrededor de 5.4 millones de metros cúbicos de MDF durante 2017, esto representa un aumento del 3% con respecto al 2016 y para los años 2018 y 2019 se espera un incremento del 4% y 5% respectivamente, impulsado principalmente por el crecimiento en la industria de la construcción soportado en la solidez y dinamismo que EU presenta a nivel económico.

### Mercado Mexicano de MDF

Se estima que en México la demanda de MDF durante el 2018 fue cercana a 870'000 m<sup>3</sup>, lo que representa un crecimiento cercano al 10% con respecto al año anterior. La participación de las importaciones continúa siendo representativa en el mercado y se calcula que fue del 42% durante 2018. Sin embargo, para el año 2022 se espera que dicha participación disminuya a un 46%, esto debido a la consolidación de la producción nacional en donde participan: Tecnotabla, Arauco y Duraplay de Parral primordialmente.



Gráfica 11 Mercado Nacional de MDF

Fuente: Proteak 2018 con información de SIAVI

### Precios de MDF en México

Durante el 2018 los precios por m<sup>3</sup> de MDF fueron afectados en buena parte por el tipo de cambio que a su vez fue golpeado por la incertidumbre durante la época de elecciones. Derivado de esto, el precio por m<sup>3</sup> promedio tuvo un aumento cercano al 20% (Dic'18 vs Dic'17) presentando una tendencia en general al alza y, por ende, favoreciendo nuestros ingresos.

## Tendencias del Mercado

El mercado de MDF en México es aún joven, por lo que el consumo per cápita se mantiene relativamente bajo en comparación con Chile y Brasil. Como se ha visto en los últimos años, la tendencia del mercado de MDF en México seguirá sustituyendo importaciones con productos nacionales. Con esto se espera que el mercado continúe madurando para llegar a alcanzar niveles de consumo per cápita similares a Chile o Brasil. Se estima que actualmente el consumo per cápita anual en México es de 5m<sup>3</sup> vs 19m<sup>3</sup> en Brasil.

## Competencia

A finales del 2018, se registran cuatro productores nacionales de MDF en México: Tecnotabla, Arauco, Emman y Macosa. Este año la producción nacional alcanzó el 58% de participación, superando por primera vez en la historia a las importaciones. Se espera que esta tendencia continúe a medida que los competidores nacionales mejorem nuestra competitividad y aumentemos nuestra cartera de productos. A nivel internacional los principales importadores son Arauco, Berneck, Duratex y Guararapes.

<sup>[1]</sup> FAO, Evaluación de los recursos forestales mundiales 2015, ¿Cómo están cambiando los bosques del mundo?, Segunda Edición, 2016.

<sup>[2]</sup> Evans Julian, Turnbull John W.: Plantation Forestry In The Tropics The Role, Silviculture And Use Of Planted Forests For Industrial, Social, Environmental And Agroforestry Purposes 3 Rev Ed Oxford University Press (United Kingdom), 2004.

<sup>[3]</sup> Ibidem.

<sup>[4]</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, Pág. 3.

<sup>[5]</sup> El futuro de la Teca en la América Tropical <http://www.fao.org/docrep/n6845s/n6845s02.htm>.

<sup>[6]</sup> Reseña Bienal y evaluación de la situación mundial de las maderas 20132014, Organización Mundial de las Maderas Tropicales, 2015.

<sup>[7]</sup> Kollert, W. and Cherubini, L. 2012. Teak resources and market assessment 2010. FAO Planted Forests and Trees Working Paper FP/47/E, Rome. Disponible en: <http://www.fao.org/forestry/plantedforests/67508@170537/en/>

<sup>[8]</sup> Ibid, pp 7.

<sup>[9]</sup> Ibidem, pp.20.

<sup>[10]</sup> Camino, Ronnie de, Las Plantaciones de Teca en América Latina; Mitos y Realidades, FAOCATIE, 2013, pp.4.

<sup>[11]</sup> The global Teak Study, Analysis, Evaluation and Future Potential of Teak Resources, Kollert W. Kleine M., 2017.

<sup>[12]</sup> Ibidem, pp.14.

<sup>[13]</sup> SEMARNAT, Anuario Estadístico de la Producción Forestal 2016.

<sup>[14]</sup> Principales especies maderables establecidas en PFC por Entidad Federativa, CONAFOR, 2015.

<sup>[15]</sup> Ibid.

---

## Estructura corporativa:

---

Proteak fue constituida el 11 de septiembre de 2001, mediante escritura pública número 1,003, otorgada ante fe del Notario Público Alfredo Bauza Witte, Notario Público número 230 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 281217.

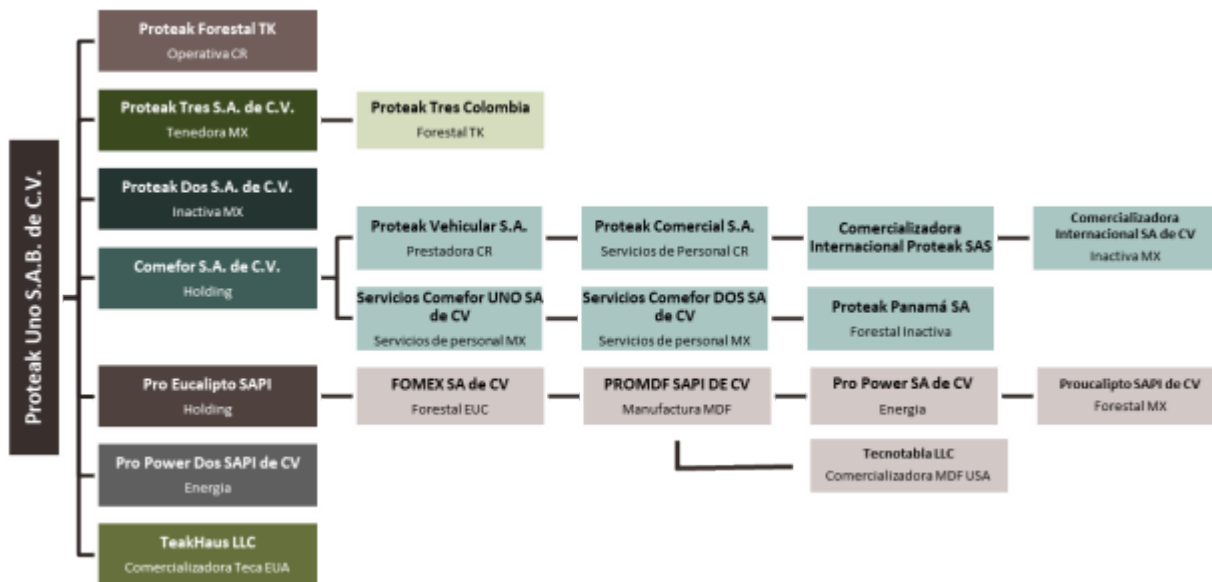
ProMDF S.A.P.I de C.V. su objetivo principal es la construcción equipamiento y operación de una planta de tablero de densidad media (MDF por sus siglas en inglés). La compañía se constituyó el 22 de abril de 2013 e inicio operaciones durante el mes de junio de 2016.

Comefor inició operaciones en 2007 con el objetivo de comercializar la madera de los primeros Raleos de Proteak. Fue constituida el 19 de abril del 2007, mediante escritura pública número 28,245, otorgada ante fe del Notario Público José Eugenio Castañeda Escobedo, Notario Público número 211 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 365817 el día 16 de junio de 2007. El 27 de octubre de 2009 se celebró la asamblea en la cual Comefor se consolidó como subsidiaria de Proteak.

A partir de 2011 Proteak, con el fin de extender sus operaciones en Centroamérica, creó nuevas empresas: Proteak Panamá, Proteak Forestal, Proteak Vehicular, Proteak Comercial, Proteak DOS, Proteak TRES, Proteak TRES sucursal, Comercializadora Internacional Proteak Colombia y Comefor Internacional.

Cuatro empresas, Proteak Uno, y Fomex en México, Proteak Forestal en Costa Rica y Proteak Tres en Colombia mantienen activos forestales, siendo Fomex dedicada a Eucalipto y las otras tres a Teca. ProMDF mantiene los activos necesarios para la producción forestal. Ninguna de estas empresas tiene empleados de manera directa.

A continuación, se presenta un diagrama que describe la integración de Proteak:



**Diagrama 1 Estructura Corporativa**

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V.

### Control de la Emisora

Proteak no cuenta con ninguna persona o grupo de personas que ejerzan el control de esta, así como tampoco clase especial de acciones que otorguen derechos especiales a sus tenedores.

### Descripción de los principales activos:

Los principales activos de Proteak son los terrenos donde se encuentran las plantaciones y el Activo Biológico (árboles) que están creciendo en dichos terrenos, en su conjunto conforman lo que se denomina Activos Forestales. El activo del que es propietario PRO MDF (Proteak), el 100% de la superficie es efectiva, y cuenta con seguro la planta:



Rancho	País	Estado	Área del Predio /Has
Los Naranjos	México	Tabasco	31
<b>TOTAL</b>			<b>31</b>

**Tabla 11 Propiedades ProMDF**

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V.

A continuación, se presenta la relación de los predios de los que es propietario Fomex (Proteak), el nivel de área efectiva de las

Rancho	País	Estado	Superficie has. Escritura
Lotes 12, 13, 23, 24, José María Pino Suárez	México	Tabasco	400
75 Bis, Manuel Sánchez Marmol	México	Tabasco	49
Lote 3, Laguna del Rosario	México	Tabasco	79
Lote 60 y 64, Agrícola Gregorio Méndez	México	Tabasco	52
Lote 14, José María Pino Suárez	México	Tabasco	100
Lote 10, Ranchería Tierra Colorada	México	Tabasco	50
Lote 87, Manuel Sánchez Marmol	México	Tabasco	100
Lote 50-A, 53, A, 59B, 55, 58, Agrícola Venutiano Carranza	México	Tabasco	179
Lote 16, Laguna del Rosario	México	Tabasco	100
Lote 27, Laguna del Rosario	México	Tabasco	100
Lote 40, Laguna del Rosario	México	Tabasco	100
Lote 19, Fracc. 1, Laguna del Rosario	México	Veracruz (Choapas)	100
Lote 33, 109, 109A, Cuitlahuac, Choapas	México	Tabasco	239
Predio Rústico, Ranchería Tancochapan	México	Tabasco	100
Lote 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 27, Col Pedro C. Colorado	México	Tabasco	711
Predio rustico, Ranchería Tierra Colorada	México	Tabasco	25
Predios rusticos, Ranchería Tancochapa	México	Veracruz (Choapas)	2246
Fracción de Predio Rustico	México	Tabasco	10
Lote 88, Manuel Sánchez Marmol	México	Tabasco	100
El Ausente	México	Tabasco	196
Los Panchos	México	Huimanguillo	626
Valle Verde	México	Huimanguillo	316
Riñas Primavera	México	Huimanguillo	280
Eucaliptos Maravilla	México	Huimanguillo	275
Santa Elena	México	Huimanguillo	100
<b>TOTAL</b>			<b>6634</b>

tierras es en promedio el 80%:

**Tabla 12 Propiedades de Fomex**

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V.

Estos activos son los predios de los que es propietario Proteak, el nivel de área efectiva de las tierras es en promedio el 80%:

Rancho	País	Estado	Superficie has. Escritura	Rancho	País	Estado	Superficie has. Escritura
COMBATE	Costa Rica	Alajuela	569	CAPITAN	México	Nayarit	253
CASCO VERDE I	Costa Rica	Alajuela	65	DESENREDO	México	Nayarit	86
CASCO VERDE II	Costa Rica	Alajuela	330	ENREDO	México	Nayarit	103
EL CONCHO	Costa Rica	Alajuela	170	LIBERTAD	México	Nayarit	166
INSOMNIO	México	Nayarit	138	DIAMANTE	México	Tabasco	62
MARIACHI	México	Nayarit	114	VICTORIA 2	México	Nayarit	108
VICTORIA 7	México	Nayarit	89	NUEVA FEZUNA	México	Chiapas	20
PASIONES	México	Nayarit	179	EL MILAGRO	México	Chiapas	105
SANTA ROSA	México	Tabasco	95	TINTAL	México	Tabasco	365
SAN AGUSTIN	México	Chiapas	70	POCITO	México	Tabasco	600
EL ESTABLO	México	Chiapas	35	DON JUSTI	México	Tabasco	77
ASTERISCO	México	Chiapas	98	LAS CAOBAS	México	Tabasco	317
CUVADONGA	México	Tabasco	196	LOS CEDROS	México	Tabasco	100
EL PORVENIR	México	Tabasco	67	LOS BRASILES	México	Tabasco	360
LA LAGUNA	México	Tabasco	400	LAS AMAPAS	México	Tabasco	360
ZOMBIE	México	Chiapas	157	PIEDRASANTA	México	Tabasco	366
CAPRI	México	Chiapas	14	EL AZTECA	México	Tabasco	378
EL ABUELO	México	Tabasco	494	SAN PABLO	México	Tabasco	180
ARDILLAS	México	Nayarit	131	LA ESTRELLA	México	Chiapas	214
EMPENO I	México	Nayarit	314	EL RINCON	México	Chiapas	138
ESPERANZA	México	Nayarit	64	SAN JUAN	México	Chiapas	98
PEDIATRA	México	Nayarit	229	<b>TOTAL</b>			<b>8,484</b>

Tabla 13 Propiedades de Proteak

Fuente: Proteak Uno S.A.B. de C.V.

Como parte de la lista de Activos de ProMDF está la Planta de MDF construida en el terreno los naranjos y tiene una vida útil de hasta 25 años. Dicha planta cuenta con una capacidad instalada de hasta 236 mil m<sup>3</sup>, al 31 de diciembre de 2018, dos años después de haber iniciado operaciones, el nivel de producción ha sido de más de 190 mil m<sup>3</sup>, lo cual es norma en el proceso de arranque de plantas de este tipo.

Proteak conserva y protege las áreas naturales, en Costa Rica la ley ambiental manifiesta que si un terreno esta por un periodo prolongado sin trabajar, y la vegetación nativa de la zona lo invade en automático se convierte en área protegida.

El crédito otorgado por el IFC y PROPARCO tienen garantías prendarias sobre algunos predios rústicos y/o urbanos que ascienden a USD 75.6MM.

El 13 de enero de 2017 se celebró un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía inmobiliaria y de Activos Biológicos con el IFC y PROPARCO. El término de dicho fideicomiso será el 15 de febrero de 2027 o cuando la Compañía haya liquidado el total de la deuda, lo que suceda primero.

La tasa de los créditos esta descrita en la sección 3.2 Información de créditos relevante.

Otro activo importante de Proteak es el Activo Biológico, que lo compone la masa o vuelo forestal aprovechable. A continuación, se presentan dichos activos:

	2018	2017	2016
Saldo Inicial	2,057,417	1,970,086	1,687,204
Costos de plantación y mantenimiento	108,846	139,755	122,340
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	75,542	122,169	150,307

Baja de activo biológico por producción de producto agrícola	(175,384)	(103,266)	(156,808)
Traspaso a Fideicomiso	-	-	(85,550)
Efecto de conversión	(3,592)	(71,327)	252,593
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>2,062,829</b>	<b>2,057,417</b>	<b>1,970,086</b>
Activos biológicos maduros circulantes	(185,418)	(220,233)	(199,357)
<b>Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulante</b>	<b>1,877,411</b>	<b>1,837,184</b>	<b>1,770,729</b>

**Tabla 14 Activo Biológico consumible maduro e inmaduro no circulante ((MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

Adicionalmente, Proteak cuenta con maquinaria y equipo para poder realizar las Operaciones Forestales, la cual comprende maquinaria e implementos agrícolas (tractores, excavadoras, cosechadoras, cargadoras camionetas, etc. entre los primeros y rastras, borderos, encaladoras, caladoras, etc.). Por otro lado, ProMDF, la subsidiaria dedicada a la fabricación de tableros de MDF a partir de Eucalipto, cuenta con la Obra Civil y Edificios correspondientes a la planta ubicada en el municipio de Huimanguillo, Tabasco, así como todas las Maquinarias y Equipos involucrados en el proceso de producción.

La planta de MDF esta aportada a un En cumplimiento de los términos del Contrato de crédito celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA, con fecha 14 de enero de 2014 se otorga una garantía mediante el contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía identificado bajo el número F/2137. Al 31 de diciembre de 2018 MXN 12MM se encuentran aportados a dicho fideicomiso (corresponde al terreno donde se encuentra la planta de MDF) y estando pendientes MXN 440MM (corresponde a las construcciones realizadas en el terreno de donde se encuentra la planta de MDF) pendientes de ser aportados al fideicomiso. La posesión de los bienes quedara a cargo del fideicomitente como depositario.

La tasa de los créditos esta descrita en la sección 3.2 Información de créditos relevante.

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

A la fecha de este Reporte Anual la Compañía se encuentra en un proceso de aclaración respecto a la tenencia de 21 hectáreas de cierto predio. La Compañía, se encuentra en proceso de llegar a un acuerdo económico por el valor de dichas hectáreas por un monto de MXN 0.4MM. El monto correspondiente se encuentra registrado dentro de rubro denominado "provisiones" en el Balance General.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía, y algunas subsidiarias han sido demandadas ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, siendo un juicio se estima que puedan tener una contingencia hasta por la cantidad de MXN 1.7MM. En opinión de la Administración no fue necesaria la creación de una provisión para juicios laborales.

No existe otro procedimiento judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra de Proteak, Comefor o el Fiduciario que sea relevante para los Tenedores. Tampoco se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales que represente una contingencia material para la situación financiera de la Empresa.

A la fecha de este Reporte Anual la compañía no se encuentra en los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles

---

## Acciones representativas del capital social:

---

Los movimientos en el capital social de Proteak desde el 2007 fueron los siguientes:

1. Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de enero de 2007, se aprobó aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de MXN 435,143 mediante la emisión de 435,143 acciones Serie B.
2. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2007, se aprobó aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de MXN1,507,207 mediante la emisión de 1,507,207 acciones Serie B, de las cuales 1,205,766 acciones se ofrecieron para su suscripción y pago de los accionistas y las 301,441 acciones restantes quedaron depositadas en la tesorería de Proteak, en virtud de lo anterior a dicha fecha, el capital de Proteak ascendía a la cantidad de MXN 2,502,252, representado por 2,562,252 acciones.
3. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre de 2009 se aprobó aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de MXN 10,000,000 de mediante la emisión de 10,000,000 de acciones ordinarias nominativas con valor nominal de MXN 1.00 peso cada una, representativas del capital social mínimo fijo de la Sociedad, las cuales fueron ofrecidas a los accionistas de la Sociedad para su inmediata suscripción y pago a valor nominal, en proporción a su tenencia accionaria y en ejercicio del derecho de preferencia que les correspondía.
4. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de mayo de 2010 Se acordó la conversión y reestructura del capital social de Proteak S.A.P.I.B. de C.V. Los accionistas de la Sociedad, renunciaron a ejercer cualquier acción en contra de la Sociedad, derivado del importe de las aportaciones capitalizadas en términos de las resoluciones adoptadas en la asamblea, y reconocieron que no existe aportación de capital adicional reconocida como para futuros aumentos ni pasivo alguno a su favor otorgando el finiquito más amplio, cumplido y bastante conforme a derecho proceda. Se acordó la reforma a la cláusula Sexta de los estatutos sociales en relación al monto de capital social en su parte fija. Se acordó ratificar el importe del capital social suscrito y pagado de PROTEAK UNO, S.A.P.I.B. DE C.V. y se reconoce que el capital social íntegramente suscrito y pagado asciende a la cantidad de MXN 213'871,389 (doscientos trece millones ochocientos setenta y un mil trescientos ochenta y nueve pesos) representada por 222, 680,880 acciones las cuales 74, 226,960 acciones correspondieron a la Serie "T" y 148, 453,920 correspondieron a la Serie "K". Se acordó cancelar todos los títulos representativos del capital social de PROTEAK UNO, S.A.P.I.B. DE C.V., tanto del capital mínimo fijo como del capital variable que se hayan emitido con anterioridad a fecha de celebración de la Asamblea y emitir nuevos títulos representativos del capital social de la Sociedad.
5. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2010 Se acordó no adoptar resolución alguna respecto del decreto de un incremento o reducción en el número de acciones representativas del capital social de la Sociedad. Se acordó reformar íntegramente los estatutos sociales de la Sociedad. Se aumentó el capital social de la Sociedad en su parte fija en la cantidad de MXN255'478,074 (Doscientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos setenta y ocho mil setenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) mediante la emisión de 88'667,123 acciones corresponden a la Serie "T" y 177'334,246 acciones corresponden a la Serie "K", no suscritas, para su colocación mediante los Certificados de Participación Ordinarios (CPO'S) que las representen entre el gran público inversionista renunciando al derecho de preferencia a favor del fiduciario para que sea este quien lleve a cabo la oferta. Se aprobó que la Sociedad celebre todo tipo de contratos, acuerdos, convenios y, en general, que lleve a cabo todos los actos que sean necesarios o convenientes, ante todo tipo de personas, ya sean físicas o morales y ante toda clase de autoridades, incluyendo, sin limitar, a la CNBV y BMV, para que las Acciones y los CPO queden inscritos en el RNV y sean inscritos en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV, con el objetivo de que la Sociedad lleve a cabo la Oferta. Se aprobó que la Sociedad celebre un contrato de Fideicomiso, para que la institución de crédito con el objetivo de que lleve a cabo la emisión de CPO y que dicha institución sea quien lleve a cabo la oferta en México.

6. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de octubre de 2010 Se acordó reducir el capital social mediante la cancelación de 1'809,174 acciones ordinarias, nominativas de la Serie "T" y 3,618,348 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie "K", representativas del capital social mínimo fijo de PROTEAK UNO, S.A.P.I.B. DE C.V., emitidas mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad, de fecha 28 de mayo de 2010, toda vez que las mismas no formaron parte de la oferta pública primaria de acciones realizada por la Sociedad, en virtud de dicha reducción el capital social asciende a la cantidad de MXN463,950,323 (cuatrocientos sesenta y tres millones novecientos cincuenta mil trescientos veintitrés pesos 00/100 m.n.) representado por 483,254,727 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 161,084,909 acciones correspondieron a la serie "T" y 322,169,818 acciones correspondieron a la serie "K" Como consecuencia de lo anterior se reforma la cláusula sexta de los estatutos sociales de la Sociedad.

7. En Asamblea de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2013, los accionistas acordaron incrementar el capital social de la Compañía en 85, 933,750 acciones Serie "T" y 171,867,500 acciones Serie "K" por un precio teórico de MXN 0.9604 por acción y una prima de MXN 3.0396 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.

8. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de abril de 2014, los accionistas acordaron disminuir y en el mismo acto incrementar el capital social de la Compañía en su parte mínima fija mediante la cancelación de 19,397,602 acciones Serie "T" y 38,795,204 acciones Serie "K". Al 31 de diciembre de 2014, el total de los CPO de Proteak era de 247,018,659, incluyendo 5,000,000 CPO que se encontraban en la Tesorería de la Compañía.

9. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de Marzo de 2015, los accionistas acordaron disminuir y en el mismo acto incrementar el capital social de la Compañía en su parte mínima fija mediante la cancelación de 11'077,500 acciones de las cuales 3'692,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 7'385,000 acciones pertenecen a la serie "K". Al 31 de diciembre de 2015, el total de las acciones de Proteak era de 86'077,500, de las cuales 28'692,500 acciones pertenecen a la serie "T" y 57,385,00 acciones pertenecen a la serie "K".

10. En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 17 de enero de 2017, y con el 96.50% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:

- Disminuir el capital social de la Compañía en su parte mínima fija en la cantidad de MXN 6.3MM mediante la cancelación de 6,586,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000 acciones corresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de marzo de 2015, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.
- Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por MXN 52.4MM mediante la emisión de 54,586,500 acciones de las cuales 18,195,500 acciones corresponden a la Serie "T" y 36,391,000 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.960438945 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.
- Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$301,099 a razón de MXN 6.272894389 por cada una de las 48,000,000 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones.

11. En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 20 de marzo de 2018, y con el 76.71 % de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:

- La cancelación de 6,586,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000 acciones corresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de enero de 2017, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.

- Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por \$110,316 mediante la emisión de 114,859,683 acciones de las cuales 38,286,561 acciones corresponden a la Serie "T" y 76,573,122 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.960438945 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO. Este incremento representa 36,091,061 nuevos CPOs a un precio por CPO de 18.01. Durante 2018 se suscribieron y pagaron el siguiente número de acciones:

Acciones	Precio	Importe
39,143,925.00	0.960438944654	37,596.00

- Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$546,010 a razón de \$ 5.042894389 por cada una de las 108,273,183 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones. Los gastos por emisión de prima ascendieron a \$1,384. Durante 2018 se suscribieron y pagaron el siguiente número de acciones:

Acciones	Prima	Importe
39,143,925.00	5.042894389	197,399

Al 31 de diciembre de 2018 hay 75,715,758 acciones pendientes de suscribir.

---

## Dividendos:

---

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía. Hasta el 31 de diciembre de 2018 El pago de dividendos está condicionado al cumplimiento de los compromisos incluidos en los contratos de pasivos con costo véase sección 3.2.2.

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Ingresos	1,296,546,000.0	1,037,343,000.0	718,560,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	249,778,000.0	211,245,000.0	145,377,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	(44,732,000.0)	(77,517,000.0)	(40,706,000.0)
Utilidad (pérdida) neta	(162,723,000.0)	(136,968,000.0)	(403,830,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	(0.17)	(0.17)	(0.5)
Adquisición de propiedades y equipo	0	11,325,000.0	3,292,555.0
Depreciación y amortización operativa	132,882,000.0	133,611,000.0	69,290,000.0
Total de activos	6,293,879,000.0	6,343,270,000.0	6,121,579,000.0
Total de pasivos de largo plazo	2,513,814,000.0	2,542,327,000.0	2,501,372,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	5.84	7.16	4.11
Rotación de cuentas por pagar	6.02	8.51	6.54
Rotación de inventarios	4.6	3.37	3.74
Total de Capital contable	3,231,910,000.0	3,180,169,000.0	3,075,861,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**

Información Financiera preparada conforme a normas internacionales

	2018	% Margen	2017	% Margen	2016	% Margen
Ingresos netos	1,195,562	92.2%	895,271	86.3%	533,389	74.2%
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	75,542	5.8%	122,169	11.8%	150,307	20.9%
Subsidios recibidos	25,442	2.0%	19,903	1.9%	34,864	4.9%
Costo de ventas	1,046,768	80.7%	826,098	79.6%	573,183	79.8%
Gastos de administración y venta	300,314	23.2%	280,693	27.1%	199,959	27.8%
Otros ingresos - Neto	(5,804)	(0.4%)	8,069	0.8%	13,876	1.9%
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA DE OPERACIÓN</b>	<b>(44,732)</b>	<b>(3.5%)</b>	<b>(77,517)</b>	<b>(7.5%)</b>	<b>(40,706)</b>	<b>(5.7%)</b>
Participación en negocio conjunto	39,983	3.1%	25,860	2.5%		0.0%
Resultado Integral de Financiamiento	(144,970)	(11.2%)	(95,564)	(9.2%)	(194,319)	(27.0%)
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS Y OPERACIONES DISCONTINUAS</b>	<b>(149,719)</b>	<b>(11.5%)</b>	<b>(147,221)</b>	<b>(14.2%)</b>	<b>(235,025)</b>	<b>(32.7%)</b>
Impuestos a la Utilidad	(13,004)	(1.0%)	10,253	1.0%	(168,805)	(23.5%)
<b>UTILIDAD/PÉRDIDA CONSOLIDADA</b>	<b>(162,723)</b>	<b>(12.6%)</b>	<b>(136,968)</b>	<b>(13.2%)</b>	<b>(403,830)</b>	<b>(56.2%)</b>

**Tabla 15 Estado de Resultados consolidados (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

ACTIVOS	dic-18	dic-17	dic-16
Efectivo y equivalentes de efectivo	180,677	252,916	159,638
Efectivo Restringido corto plazo	103,091	-	-
Clientes	204,859	124,998	129,738
Impuestos por recuperar	96,934	122,562	106,900
Impuesto sobre la renta por recuperar	6,872	10,215	11,502
Deudores diversos	4,803	3,030	18,159
Inventario de madera y madera procesada	227,786	245,130	153,072
Activos biológicos consumibles maduros	185,418	220,233	199,357
Pagos anticipados	16,569	29,768	8,761
Activos de larga duración mantenidos para su venta	-	-	82,581
Efectivo restringido	2,590	2,590	24,225
Cuentas por cobrar a largo plazo	11,711	15,674	26,072
Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros	1,877,411	1,837,184	1,770,729
Inmuebles, maquinaria y equipo	3,053,533	3,205,768	3,292,555
Impuestos sobre la renta diferido	100,826	122,553	14,226
Inversión en negocio conjunto	178,060	121,650	85,550
Pagos anticipados	25,672	18,864	38,108
Depósitos en garantía	17,067	10,135	406
<b>Total Activos</b>	<b>6,293,879</b>	<b>6,343,270</b>	<b>6,121,579</b>

**Tabla 16 Distribución de activos de Proteak (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

	2018	2017	2016
Utilidad (pérdida) por acción MxP	(0.174)	(0.172)	(0.460)
Depreciación y amortización del ejercicio	135,141	135,026	69,290
Rotación de cuentas por cobrar	5.8	7.2	4.1
Rotación de cuentas por pagar	6.0	8.5	6.5
Rotación de inventarios	4.6	3.4	3.7

**Tabla 16 Indicadores financieros**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados



## Estado de Situación Financiera

	2018	2017	2016	Variaciones 2018-2017	Δ 2018-2017	Δ 2017-2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	180,677	252,916	159,638	(72,239)	(28.6%)	93,278
Efectivo Restringido	105,091	-	-	105,091	N/A	00
Clientes	204,859	124,998	129,738	79,861	63.9%	(4,740)
Impuestos por recuperar	96,934	122,562	106,900	(25,628)	(20.9%)	15,662
Impuesto sobre la renta por recuperar	6,872	10,215	11,502	(3,343)	(32.7%)	(1,287)
Deudores diversos	4,803	3,030	18,159	1,773	58.5%	(15,129)
Inventarios	227,786	245,130	153,072	(17,344)	(7.1%)	92,058
Activos biológicos consumibles maduros	185,418	220,233	199,357	(34,815)	(15.8%)	20,876
Pagos anticipados	16,569	29,768	8,761	(13,199)	(44.3%)	21,007
Activos de larga duración mantenidos para su venta	-	-	82,581	00	N/A	(82,581)
<b>Activo circulante</b>	<b>1,027,009</b>	<b>1,008,852</b>	<b>869,708</b>	<b>18,157</b>	<b>1.8%</b>	<b>139,144</b>
Efectivo restringido	2,590	2,590	24,225	00	N/A	(21,635)
Cuentas por cobrar a largo plazo	11,711	15,674	26,072	(3,963)	(25.3%)	(10,398)
Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros	1,877,411	1,837,184	1,770,729	40,227	2.2%	66,455
Inmuebles, maquinaria y equipo	3,053,533	3,205,768	3,292,555	(152,235)	(4.7%)	(86,787)
Impuestos sobre la renta diferido	100,826	122,553	14,226	(21,727)	(17.7%)	108,327
Inversión en negocio conjunto	178,060	121,650	85,550	56,410	46.4%	36,100
Pagos anticipados	25,672	18,864	38,108	6,808	36.1%	(19,244)
Depósitos en garantía	17,067	10,135	406	693,200.0%	68.4%	97,290.0%
<b>Activo no circulante</b>	<b>5,266,870</b>	<b>5,334,418</b>	<b>5,251,871</b>	<b>(67,548)</b>	<b>(1.3%)</b>	<b>82,547</b>
<b>Total activo</b>	<b>6,293,879</b>	<b>6,343,270</b>	<b>6,121,579</b>	<b>(49,391)</b>	<b>(0.8%)</b>	<b>221,691</b>
Proveedores	173,806	97,034	87,607	76,772	79.1%	9,428
Acreedores diversos	104,196	387,745	309,653	(283,549)	(73.1%)	78,092
Arrendamientos financieros	20,661	19,715	7,928	946	4.8%	11,787
Provisiones	10,889	10,045	5,503	844	8.4%	4,543
Pasivos por contratos	9,855	9,561	18,631	294	3.1%	(9,070)
Impuesto sobre la renta por pagar	5,048	2,276	11,789	2,772	121.8%	(9,513)
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	236	955	512	(719)	(75.3%)	443
Créditos a Corto Plazo	223,464	93,443	102,724	130,021	139.1%	(9,281)
<b>Pasivo a corto plazo</b>	<b>548,155</b>	<b>620,774</b>	<b>544,346</b>	<b>(72,619)</b>	<b>(11.7%)</b>	<b>76,429</b>
Obligaciones laborales	7,305	6,249	4,486	1,056	16.9%	1,763
Arrendamientos financieros a largo plazo	16,897	40,295	39,126	(23,398)	(58.1%)	1,169
Créditos a largo plazo	1,812,110	1,817,673	1,855,969	(5,563)	(0.3%)	(38,296)
Impuesto sobre la renta diferido	677,502	678,110	601,792	(608)	(0.1%)	76,318
<b>Pasivo a largo plazo</b>	<b>2,513,814</b>	<b>2,542,327</b>	<b>2,501,372</b>	<b>(28,513)</b>	<b>(1.1%)</b>	<b>40,955</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>3,061,969</b>	<b>3,163,101</b>	<b>3,045,718</b>	<b>(101,132)</b>	<b>(3.2%)</b>	<b>117,383</b>
Capital social suscrito y exhibido	861,653	816,527	769,224	45,126	5.5%	47,303
Prima en suscripción y colocación de acciones	2,100,437	1,888,297	1,576,998	212,140	11.2%	311,299
Otras Reservas	13,499	33,659	33,128	(20,160)	(59.9%)	531
Déficit acumulado	(431,787)	(283,513)	107,542	(148,274)	52.3%	(391,055)
Utilidad (déficit) del año	(155,882)	(146,932)	(372,209)	(8,950)	6.1%	22,527
Efecto de conversión acumulada	486,680	529,935	649,326	(43,255)	(8.2%)	(119,391)
Superávit por revaluación	219,376	197,324	195,790	22,052	11.2%	1,534
Otras Partidas de Capital (Participación no Controladora)	137,934	144,872	116,062	(6,938)	(4.8%)	28,810
<b>Capital contable</b>	<b>3,231,910</b>	<b>3,180,169</b>	<b>3,075,861</b>	<b>51,741</b>	<b>1.6%</b>	<b>104,308</b>
<b>Suman el pasivo y el capital contable</b>	<b>6,293,879</b>	<b>6,343,270</b>	<b>6,121,579</b>	<b>(49,391)</b>	<b>(0.8%)</b>	<b>221,691</b>

Tabla 17 Balance General consolidado (MXN '000)

Fuente: Estados Financieros Dictaminados Proteak

No Aplica

## Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

No cuenta con aval

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

En 2018, los tres segmentos, reflejan utilidad como resultado de optimización en costos de venta. El costo de ventas que incluye la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los Activos Biológicos (“revaluaciones”) de años anteriores por un monto

UTILIDAD DE OPERACIÓN POR SEGMENTOS:	2018				Total
	Teca		Eucalipto	MDF	
	Trozo	Productos			
Ingresos	82,672	63,832		1,049,058	1,195,562
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable	75,542				75,542
Subsidios recibidos	(1,093)		26,535		25,442
Costo de madera histórico	(21,987)				(21,987)
Reconocimiento en el costo de la ganancia por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos por el inventario vendido	(36,184)				(36,184)
Depreciaciones	(1,328)			(128,587)	(129,915)
Gastos de Productos de teca		(57,006)			(57,006)
Costos de tableros de MDF				(791,132)	(791,132)
Costos logísticos	(10,544)				(10,544)
<b>Total de Costos</b>	<b>(70,043)</b>	<b>(57,006)</b>		<b>(919,719)</b>	<b>(1,046,768)</b>
Sueldos y Salarios	(39,608)		(1,098)	(18,519)	(59,225)
Servicios Profesionales	(40,298)	(1,474)	(653)	(8,306)	(50,731)
Depreciaciones	(4,913)			(313)	(5,226)
Gastos de Viaje	(6,365)		(247)	(4,539)	(11,151)
Servicios de oficina	(9,642)		(1,340)	(10,711)	(21,693)
Otros	(1,810)		(1,397)	(22,967)	(26,174)
Fletes				(116,534)	(116,534)
Reserva de cuentas incobrables	(9,579)				(9,579)
Servicios Profesionales no recurrentes					
Plan de Acciones de los Empleados					
<b>Total de gastos</b>	<b>(112,215)</b>	<b>(1,474)</b>	<b>(4,735)</b>	<b>(181,889)</b>	<b>(300,313)</b>
Otros Ingresos Netos					5,805
<b>Pérdida utilidad de operación</b>	<b>(25,137)</b>	<b>5,352</b>	<b>21,800</b>	<b>(52,550)</b>	<b>(44,730)</b>

de MXN 76MM. Asimismo, los costos logísticos reflejan la optimización alcanzada por el área comercial.

UTILIDAD DE OPERACIÓN POR SEGMENTOS:	2017				
	Teca				Total
	Troza	Productos	Eucalipto	MDF	
Ingresos	23,077	35,917		836,277	895,271
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable	107,332		14,837		122,169
Subsidios recibidos	122		19,781		19,903
Costo de madera histórico	(18,538)				(18,538)
Reconocimiento en el costo de la ganancia por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos por el inventario vendido					
Depreciaciones				(125,252)	(125,252)
Gastos de Productos de teca		(32,558)			(32,558)
Costos de tableros de MDF				(641,453)	(641,453)
Costos logísticos	(8,297)				(8,297)
<b>Total de Costos</b>	<b>(26,835)</b>	<b>(32,558)</b>		<b>(766,705)</b>	<b>(826,098)</b>
Sueldos y Salarios	(27,144)		(3,701)	(23,716)	(54,561)
Servicios Profesionales	(8,894)	(8,115)	(579)	(30,528)	(48,116)
Depreciaciones	(2,705)	(71)	(172)	(6,826)	(9,774)
Gastos de Viaje	(3,930)	(1)	(75)	(6,969)	(10,975)
Servicios de oficina	(9,475)	(257)	(472)	(12,545)	(22,749)
Otros	(141)	(7,926)	(535)	(1,239)	(9,841)
Fletes				(90,211)	(90,211)
Reserva de cuentas incobrables	(7,155)	(2,601)	(362)	(360)	(10,478)
Servicios Profesionales no recurrentes	(111)			(176)	(287)
Plan de Acciones de los Empleados	(11,851)			(11,850)	(23,701)
<b>Total de gastos</b>	<b>(71,406)</b>	<b>(18,971)</b>	<b>(5,896)</b>	<b>(184,420)</b>	<b>(280,693)</b>
Otros Ingresos Netos					(8,069)
<b>Pérdida utilidad de operación</b>	<b>32,290</b>	<b>(15,612)</b>	<b>28,722</b>	<b>(114,848)</b>	<b>(77,517)</b>

UTILIDAD DE OPERACIÓN POR SEGMENTOS:	2016				
	Teca				Total
	Troza	Productos	Eucalipto	MDF	
Ingresos	59,182	28,139	286	445,782	533,389
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable	142,213		8,094		150,307
Subsidios recibidos	2,400		22,464	10,000	34,864
Costo de madera histórico	(28,408)				(28,408)
Reconocimiento en el costo de la ganancia por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos por el inventario vendido					
Depreciaciones				(65,762)	(65,762)
Gastos de Productos de teca		(25,214)			(25,214)
Costos de tableros de MDF				(427,876)	(427,876)
Costos logísticos	(25,923)				(25,923)
<b>Total de Costos</b>	<b>(54,331)</b>	<b>(25,214)</b>		<b>(493,638)</b>	<b>(573,183)</b>
Sueldos y Salarios	(25,345)	(2,703)	(1,891)	(23,259)	(53,198)
Servicios Profesionales	(23,305)	(1,184)	(853)	(18,857)	(44,199)
Depreciaciones	(2,608)	(641)	(279)		(3,528)
Gastos de Viaje	(5,840)	(76)	(263)	(1,497)	(7,676)
Servicios de oficina	(10,476)	(147)	(899)	(14,203)	(25,725)
Otros	(523)	(5,110)	(5)	(4,676)	(10,314)
Fletes				(31,650)	(31,650)
Reserva de cuentas incobrables	(4,295)	(1,247)	(281)		(5,823)
Servicios Profesionales no recurrentes				(3,590)	(3,590)
Plan de Acciones de los Empleados					(14,256)
<b>Total de gastos</b>	<b>(72,392)</b>	<b>(11,108)</b>	<b>(4,471)</b>	<b>(97,732)</b>	<b>(199,959)</b>
Otros Ingresos Netos					13,876
<b>Pérdida utilidad de operación</b>	<b>77,072</b>	<b>(8,183)</b>	<b>26,373</b>	<b>(135,588)</b>	<b>(40,706)</b>

Tabla 20 Utilidad de Operación por Segmento (MXN '000)

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

Los activos por unidad de negocio son:

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Teca	2,092,554	3,169,565	2,835,381
Eucalipto	1,684,623	1,155,894	835,038
PRO MDF	2,516,702	2,017,811	2,368,579
<b>Total</b>	<b>6,293,879</b>	<b>6,343,270</b>	<b>6,121,579</b>

**Tabla 22 Activos por área geográfica (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros dictaminados

## Informe de créditos relevantes:

En el cuadro siguiente se muestra el análisis de los pasivos financieros de Proteak presentados con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento. Los montos presentados en dicho cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses:

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la Compañía mantiene créditos por MXN 2,036MM, MXN 1,911MM y MXN 1,959MM respectivamente por préstamos a largo plazo que se analizan a continuación:

Institución	2018		2017		2016	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Financiera Rural <sup>(1)</sup>					4,685	36,902
Financiera Rural <sup>(2)</sup>					2,020	15,751
Financiera Rural <sup>(3)</sup>					14,000	78,632
Financiera Rural <sup>(7)</sup>						185,099
Fonafor <sup>(4)</sup>						34,488
Internacional Finance Corporation <sup>(5)</sup>					13,776	175,648
AKA- Commerzbank Aktiengesellschaft <sup>(6)</sup>	152,082	1,215,025	65,443	1,152,625	68,143	1,220,151
Fonafor <sup>(8)</sup>						9,398
Multiva <sup>(9)</sup>	71,382	407	28,000	71,478	100	99,900
Proparco <sup>(10)</sup>		268,040		268,098		
International Finance Coporation <sup>(11)</sup>		328,638		325,472		
<b>Total</b>	<b>223,464</b>	<b>1,812,110</b>	<b>93,443</b>	<b>1,817,673</b>	<b>102,724</b>	<b>1,855,969</b>

**Tabla 18 Créditos de Proteak ((MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

Al 31 de diciembre de 2018 Proteak tiene MXN 649MM para disponer. Estos flujos garantizan que la Empresa continúe en tiempo y forma su plan de negocios.

Institución	Monto por Ministrar
Internacional Finance Corporation <sup>(5)</sup>	369,242
Proparco <sup>(10)</sup>	279,426
<b>Total</b>	<b>648,668</b>

**Tabla 19 Estatus de los Créditos (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

- (1) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 9.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 28 de mayo de 2016 hasta el 28 de mayo de 2020 con in-tereses anuales que inician a pagarse el 28 de mayo de 2016. Contratado el 19 de mayo de 2010 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (2) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 9.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 23 de junio de 2015 y hasta el 23 de junio de 2020 con in-tereses anuales que inician a pagarse el 23 de junio de 2015. Contratado el 14 de junio de 2010 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (3) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 8.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 31 de agosto de 2017 y hasta el 31 de agosto de 2021 con intereses anuales que inician a pagarse el 31 de agosto de 2018. Contratado el 20 de marzo de 2012 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (4) Apoyo obtenido en pesos del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales que otorga el Fondo Nacional y Forestal en el sucesivo "FONAFOR" por un monto de MXN 42MM, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 la Compañía había dispuesto MXN 34MM; mismo que fue liquidado en su totalidad el 17 de julio de 2017.
- (5) Crédito simple por USD 10MM, con garantía prendaria sin transmisión de dominio, a una tasa LIBOR más 600 punto base, con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de julio de 2015 y hasta el 15 de enero de 2022, con intereses semestrales. Contratado el 10 de julio de 2012 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (6) Contrato de crédito por EUR 69MM celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA Ausfunhrkredit-Gesellschaft mbh "AKA" el 14 de enero de 2014 a una tasa fija de 3.67% anual; pagadero en veinte amortizaciones fijas semestrales a partir del 31 de julio de 2018 y hasta el 31 de enero de 2028 (antes pagaderas a partir del 31 de julio de 2017 y hasta el 15 de enero de 2027 ya que durante noviembre de 2017 se realizó convenio modificadorio al contrato original en el cual se aplazó la fecha de inicio de pago). Este crédito contractualmente se ha pactado en euros, sin embargo, es exigible en dólares. El 6 de julio de 2018, se dispuso la totalidad de la línea de este financiamiento por USD 11MM, con las mismas condiciones y vencimientos. Dicha disposición fue utilizada para el pago pendiente de la compra de maquinaria y equipo de la planta MDF. a Dieffenbacher. En cumplimiento de los términos del Contrato de crédito celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA, con fecha 14 de enero de 2014 se otorga una garantía mediante el contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía identificado bajo el número F/2137. Al 31 de diciembre de 2018 MXP 12MM se encuentran aportados a dicho fideicomiso (corresponde al terreno donde se encuentra la planta de MDF) y MXN 440MM (corresponde a las construcciones realizadas en el terreno de donde se encuentra la planta de MDF) por formalizarse. La posesión de los bienes quedará a cargo del fideicomitente como depositario.
- (7) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 11.50% con amortizaciones anuales fijas a partir del 30 de noviembre de 2020 y hasta el 29 de marzo de 2024 con intereses anuales que inician a pagarse el 30 de noviembre de 2020. Contratado el 24 de abril de 2015 y liquidado el 17 de julio de 2017.

(8) Durante 2015 la Compañía obtuvo un apoyo en pesos por MXN 95MM del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales otorgado por el FONAFOR, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 se había dispuesto MXN 9MM; mismo que fue liquidado en su totalidad el 17 de julio de 2017.

(9) Contrato de crédito simple de capital de trabajo permanente por MXN 100MM a una tasa fija del 10.66% con amortizaciones trimestrales a partir del 11 de noviembre de 2017 y hasta el 11 de noviembre de 2019 con intereses mensuales pagaderos en cada fecha de vencimiento. Contratado el 11 de noviembre de 2016.

(10) Contrato de crédito simple hasta por un monto total de USD 28MM a una tasa LIBOR más 475 puntos base con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de febrero de 2021 y hasta marzo de 2027 con intereses semestrales que inician a pagarse en agosto de 2017. Contratado el 13 de enero de 2017. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no ha dispuesto de USD 14MM

(11) Crédito simple por USD 37MM con garantías prendarias sin transmisión de dominio a una tasa LIBOR más 475 puntos base, con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de febrero de 2021 hasta febrero de 2017. Dicho crédito puede ser dispuesto en pesos o dólares y dependiendo de la disposición la tasa puede ser TIE o LIBOR. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no ha dispuesto de USD 19MM.

\*Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero (Financiera Nacional de Desarrollo), antes Financiera Rural.

El 17 de julio de 2017 se celebró un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía in-mobiliaria y de activos biológicos con el IFC y Proparco. El término de dicho fideicomiso será el 15 de febrero de 2027 o cuando la Compañía haya liquidado el total de la deuda, lo que suceda primero. Al 31 de diciembre de 2018 dichas garantías ascienden a USD 76MM.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el valor razonable de los préstamos a largo plazo ascendió a MXN 2,441MM y MXN 2,299MM, respectivamente. El valor razonable para la deuda a largo plazo se basa en el valor presente de los flujos de caja descontados a su valor presente utilizando tasas de interés obtenidas de mercados fácilmente observables. El valor razonable anterior se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

La Compañía está obligada a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer con base en los créditos que mantiene contratados al cierre del ejercicio social 2018 con las instituciones financieras detalladas en la tabla que se muestra en la presente nota. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas de mercado, y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para Proteak. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

El pago de dividendos está condicionado al cumplimiento de los compromisos incluidos en los contratos de pasivos con costo.

Como parte las obligaciones con IFC y PROPARCO están las siguientes razones financieras a nivel Estados Financieros combinados:

- Ratio de liquidez circulante mayor a 2.0. Esta obligación es vigente a partir de 2017. Durante 2018 y 2017 la Compañía ha cumplido con esta obligación.*
- Ratio de apalancamiento menor o igual 0.80. Esta obligación es vigente a partir de 2017. Durante 2018 y 2017 la Compañía ha cumplido con esta obligación.*
- Ratio de servicio de deuda mayor o igual 1.0. Esta obligación es vigente a partir de 2020.*
- Entrega de estados financieros dictaminados (Proteak Uno individual) 90 días después de la emisión del estado financiero consolidado de Proteak Uno y subsidiarias. Esta obligación está vigente a partir de 2016.*
- Entrega de informes trimestrales que contenga el cálculo de los ratios antes mencionados y el cumplimiento de los mismos.*

En caso de pago anticipado si ocurre antes del 2024, Proteak deberá pagar un monto de .75% sobre el monto pagado.

De igual forma con AKA-Commerzbank tenemos las siguientes razones financieras a nivel estados financieros consolidados:

- Ratio de solvencia mayor o igual a 0.60. Está obligación es vigente a partir de 2019.
- Ratio de endeudamiento menor o igual a 2.0. Está obligación es vigente a partir de 2019.
- Ratio de servicio de deuda mayor o igual 1.75. Está obligación es vigente a partir de 2019.
- Entrega de estados financieros dictaminados (Pro MDF, S. A. de C. V.) 90 días después de la emisión del estado financiero consolidado de Proteak Uno y subsidiarias. Está obligación está vigente a partir de 2016

En caso de pago Anticipado, el contrato no marca penalidad, solo es avisar al Banco.

A la fecha del reporte anual, la emisora se encuentra al corriente del pago del principal e intereses de los créditos mencionado, así como en cumplimiento de los *covenants* al cierre de 2018, 2017 y 2016.

---

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

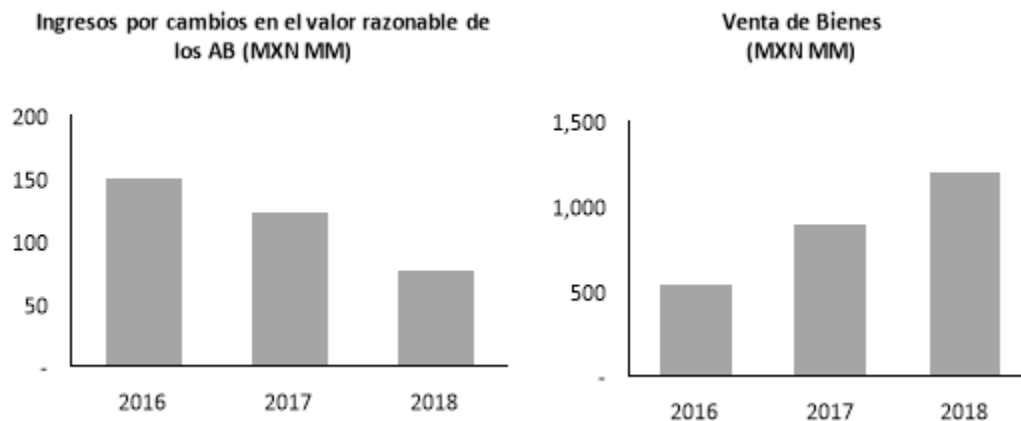
---

A continuación se detalla la información:

---

### Resultados de la operación:

---



Gráfica 12 Ingresos por cambios en el valor razonable de los Activos Biológicos, Venta de Bienes

Fuente: Estados Financieros Dictaminados.

En 2018, los resultados de la Empresa fueron positivos, las Ventas de Bienes fueron 34% superiores a las registradas en 2017. Los principales factores que impulsaron este crecimiento fue la comercialización y venta de tableros de Tecnotabla® por MXN 1,049MM, 1.3x más que las ventas registradas en 2017. Las ventas de la unidad de negocios de Teca fueron 3.5x superiores al ejercicio anterior, como resultado de la combinación de la fase final de cosecha de plantaciones maduras y la venta de las plantaciones jóvenes de Colombia.

La unidad de negocios de TeakHaus cerró con ventas 1.8x superiores a 2017, continuando con su tendencia de crecimiento.

En 2018, los ingresos por revaluaciones en el Activo Biológico fueron 38% inferiores a los registrados en 2017. Es importante mencionar que a diferencia del sector de agricultura donde un ciclo determina el éxito o fracaso del cultivo, en el sector forestal un año de lluvias no determina el crecimiento de la plantación, sino que es la suma de todos los años que completan el ciclo, de este modo, tanto el crecimiento en el ejercicio como acumulado están en línea con las expectativas.

Las Revaluaciones no incluyen el efecto cambiario (se refleja directamente en la utilidad integral) derivado de la depreciación del dólar, moneda funcional de la Empresa. En el último año, la pérdida generada por el cambio en el Valor Razonable de los Activos Biológicos fue de MXN 4MM.

Cabe destacar que la relación de Ventas de Bienes a Revaluaciones (partida no monetaria) ha ido mejorando su mezcla en los Ingresos Totales, en la medida que la Venta de Bienes continúa incrementando, marcando el ritmo de maduración del negocio. En este ejercicio la relación fue 94/6, mientras que en el ejercicio anterior fue 88/12.

Siguiendo normas contables internacionales (IFRS), una empresa forestal debe registrar el valor de sus Activos Biológicos (volumen de madera en pie en proceso de transformación biológica o crecimiento) en el tiempo de acuerdo con su edad, siguiendo las siguientes reglas:

1. La madera joven (de plantaciones menores a 3 años) se registra a costo histórico.
2. La madera madura (a partir del año 8 y cuando el DAP haya alcanzado un mínimo de 20 cm), se valúa a valor instantáneo de realización, de acuerdo con un inventario físico donde se miden los árboles en campo y se utilizan los precios de mercado para cada calidad de madera (el precio de la madera de Teca depende del tamaño del tronco).
3. Entre los años 3 y 8, el valor razonable de la madera se determina utilizando curvas de crecimiento previamente determinadas con base en inventarios físicos, se estima el volumen cuando tienen 8 años y se utiliza la tasa de descuento de la empresa para descontar el flujo a la edad de la plantación. La tasa de descuento se determina cada año con base en las condiciones internas y macroeconómicas. En el 2018, la tasa es de 11.3%.

En el caso de Eucalipto, sólo se utilizan los dos primeros mecanismos y el precio es igual independientemente de la dimensión o calidad.

La revaluación de 2018 totalizó MXN 76MM. Adicionalmente a los ingresos por revaluación mencionados, 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 como ingresos de participación en negocio conjunto. Este ingreso por revaluación en el 2017 fue de MXN 39MM.

A lo largo del año, la Empresa realiza provisiones de ingreso a partir de la revaluación del Activo Biológico, pero es en el cuarto trimestre del año cuando se realiza el inventario físico del Activo Biológico empleando tantos inventarios aleatorios con arranque sistemático y/o mediante parcelas permanentes, y se registra el monto final de la revaluación correspondiente al año.

Las Ventas Netas comprenden, además, la Venta de Bienes y los Subsidios recibidos. Durante el ejercicio se recibieron MXN 25MM de subsidios del programa PRONAFOR (CONAFOR) correspondiente a plantaciones de Eucalipto.



La Utilidad Bruta, excluyendo Subsidios recibidos, resultó MXN 224MM, en línea con lo esperado, este resultado refleja la consolidación de operaciones de la Planta de MDF.

Los Gastos de Administración y Venta, que totalizaron MXN 300MM, están en línea con el presupuesto de la Empresa y su incremento en el nivel de actividad. Dentro de este monto esta MXN 117MM correspondiente a gastos de logística y distribución de tableros de MDF. La Empresa ha ido logrando diluir el Gasto, tanto en relación con Ventas de Bienes como a los Activos Totales. De esta forma, mientras que los Gastos representaron 58% de los Ingresos Netos en 2013, esta proporción se redujo 43%, 35%, 31% y 25% en 2015, 2016, 2017 y 2018 respectivamente.

La Pérdida de Operación anual sumó MXN 45MM, comparada con la pérdida de MXN 78MM registrados en 2017. Cabe mencionar que estos resultados reflejan la consolidación de la planta de tableros, así como la transición comercial de la unidad de negocios de Teca.

La participación de negocio conjunto corresponde a la revaluación de las plantaciones que se tienen en sociedad, este concepto regularmente se presenta en el rubro de ingresos, debido a la figura bajo la cual se administra se tiene que registrar de esta forma. Al considerar esta revaluación, el resultado de operación sería MXN (5)MM vs MXN (52)MM reportada en 2017.

En cuanto al Costo Integral de Financiamiento, el resultado neto fue un gasto de MXN 145MM, en relación con MXN 96MM.

Adicionalmente durante el ejercicio la empresa generó un impuesto diferido por MXN 13MM, derivado del beneficio de amortizar pérdidas contra utilidades fiscales de la subsidiaria.

Derivado de todo lo anterior la Empresa cerró el ejercicio fiscal 2018 con una Pérdida Neta de MXN 150MM, comparada con una Utilidad de 147MM registrada en 2016.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

---

### Activos

A diciembre 2018, los activos totales de la Empresa sumaron MXN 6,294MM, 1% inferiores al al cierre de 2017, La cuenta de Inventarios cerró con MXN 227MM reflejando una disminución de 17MM con relación a diciembre de 2017, principalmente por el inventario de producto terminado construido en el 3T17 y la madera de Eucalipto para producción de tablero, cosechada en anticipación a la temporada de lluvias.

La posición de caja también refleja una sólida posición MXN 181MM, MXN 72MM inferior al cierre de 2017. Los excedentes de efectivo de las entidades operativas se transfieren a la tesorería de la Compañía. La tesorería de la Compañía invierte esos fondos en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir las necesidades de efectivo de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2018, de 2017 y de 2016, la Compañía mantenía depósitos a plazo por MXN 133MM, MXN 156MM y MXN 84MM respectivamente y otros activos igualmente líquidos por MXN 45MM, MXN 96MM y MXN 76MM respectivamente que se estima permitirán administrar el riesgo de liquidez.

El rubro de Clientes refleja un aumento de MXN 80MM con referencia al cierre de 2017, reflejando el incremento de ventas.

En 2017, la posición de caja también reflejó una sólida posición, MXN 93MM superior al cierre de 2016. Los excedentes de efectivo de las entidades operativas se transfieren a la tesorería de la Compañía. La tesorería de la Compañía invierte esos fondos en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir las necesidades de efectivo de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2017, de 2016 y de 2015, la Compañía mantenía depósitos a plazo por MXN 156MM, MXN 84MM y MXN 113MM respectivamente y otros activos igualmente líquidos por MXN 96MM, MXN 76MM y MXN 54MM respectivamente que se estima permitirán administrar el riesgo de liquidez.

El rubro de Clientes reflejó una disminución de MXN 5MM con referencia al cierre de 2016, reflejando la pronta recuperación de las cuentas por cobrar

Se dio mantenimiento a todas las has de Teca y Eucalipto. A la fecha del reporte, Proteak cuenta con más de 8,400 has de plantaciones de Teca, continuando en tiempo el Plan de Negocios.

A continuación, se muestra el resumen de los movimientos en el Activo Biológico:

	2018	2017	2016
Saldo Inicial	2,057,417	1,970,086	1,687,204
Costos de plantación y mantenimiento	108,846	139,755	122,340
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	75,542	122,169	150,307
Baja de activo biológico por producción de producto agrícola	(175,384)	(103,266)	(156,808)
Traspaso a Fideicomiso	-	-	(85,550)
Efecto de conversión	(3,592)	(71,327)	252,593
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>2,062,829</b>	<b>2,057,417</b>	<b>1,970,086</b>
Activos biológicos maduros circulantes	(185,418)	(220,233)	(199,357)
<b>Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulante</b>	<b>1,877,410</b>	<b>1,837,184</b>	<b>1,770,729</b>

**Tabla 23 Resumen de los movimientos en el activo biológico (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

## Pasivos

El Pasivo Circulante disminuyó 12% con relación a diciembre 2017. El rubro de proveedores cerró MXN 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 MXN 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 MXN 130MM, reflejando el calendario de amortizaciones de los créditos con AKA y Multiva, que se liquidará en 2019. Luis

Los montos presentados en el siguiente cuadro, corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses.

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Proveedores	173,805			
Créditos e intereses a corto plazo	301,921			

Créditos a largo plazo		527,382	316,115	1,392,182
Acreedores diversos	104,196			
Arrendamientos Financieros	20,661	16,092	805	
Anticipos Clientes	9,855			

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Proveedores	97,034			
Créditos a corto plazo	138,790			
Créditos a largo plazo		455,138	901,698	1,268,343
Acreedores diversos	387,745			
Arrendamientos Financieros	19,715	19,560	19,683	19,715
Anticipos Clientes	9,561			

Al 31 de diciembre de 2016	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
Proveedores	87,605			
Créditos a corto plazo	208,772			
Créditos a largo plazo		657,212	608,858	981,063
Acreedores diversos	309,653			
Arrendamientos Financieros	14,186	11,987	20,810	
Anticipos Clientes	18,631			

**Tabla 24 Pasivos Financieros de Proteak (MXN '000)**

Fuente: Estados Financieros Dictaminados

El crédito que se tiene con IFC y PROPARCO esta etiquetado para el establecimiento de plantaciones, la disposición depende del requerimiento de flujo para las plantaciones. Al cierre de 2018, está pendiente por disponer IFC: MXN 356MM y PROPARCO MXN 279MM. La descripción y detalle de los créditos esta en la sección 3.2 Información de Créditos Relevantes.

## Capital

El Capital total de la Empresa al cierre del año asciende a MXN 3,231MM, un incremento de 2% con relación al cierre del ejercicio anterior. Este impacto es efecto neto principalmente por el levantamiento realizado en 2018, resultado del ejercicio de 2018, así como a los efectos de conversión de moneda extranjera de los activos forestales de Teca y créditos denominados en USD. La Empresa mantiene un sólido índice de capital a pasivos de 1.06 a 1.0 versus un índice de capital a pasivos en 2017 de 1.0 a 1.0.

En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 20 de marzo de 2018, y con el 76.71 % de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:

1. La cancelación de 6,586,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000 acciones co-rresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de enero de 2017, mismas que no fue-ron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.
2. Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por \$110,316 mediante la emisión de 114,859,683 acciones de las cuales 38,286,561 acciones corresponden a la Serie "T" y 76,573,122 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.960438945 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO. Este incremento representa 36,091,061 nuevos CPOs a un precio por CPO de 18.01. Durante 2018 se suscribieron y pagaron el siguiente número de acciones:

Acciones	Precio	Importe
----------	--------	---------

39,143,925                      0.960438944654                      37,596

3. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$546,010 a razón de \$ 5.042894389 por cada una de las 108,273,183 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones. Los gastos por emisión de prima ascendieron a \$1,384. Durante 2018 se suscribieron y pagaron el siguiente número de acciones:

Acciones	Prima	Importe
39,143,925	5.042894389	197,399

Al 31 de diciembre de 2018 hay 75,715,758 acciones pendientes de suscribir.

En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 17 de enero de 2017, y con el 96.50% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:

1. Disminuir el capital social de la Compañía en su parte mínima fija en la cantidad de MXN 6.3MM mediante la cancelación de 6,586,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000 acciones corresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de marzo de 2015, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.
2. Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por MXN 52.4MM mediante la emisión de 54,586,500 acciones de las cuales 18,195,500 acciones corresponden a la Serie "T" y 36,391,000 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.960438945 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.
3. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$301,099 a razón de MXN 6.272894389 por cada una de las 48,000,000 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones.

En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 20 de marzo de 2015, y con el 75.90% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:

4. Disminuir el capital social de la Compañía en su parte mínima fija en la cantidad de MXN 11MM mediante la cancelación de 11,077,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 3,692,500 acciones pertenecen a la Serie T y 7,385,000 acciones corresponden a la serie K. todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de acciones de fecha 3 de abril de 2014, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la sociedad.
5. Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por MXN 87MM mediante la emisión de 86,077,500 acciones de las cuales 28,692,500 acciones corresponden a la Serie "T" y 57,385,000 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de MXN 0.9604 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.
6. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de MXN 303MM a razón de MXN 4.039561055346 por cada una de las 75,000,000 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones.

En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 3 de abril de 2014, y con el 98.16% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:

1. Disminuir el capital social de Proteak en su parte mínima fija en la cantidad de \$55,890 mediante la cancelación de 58,192,806 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 19,397,602 acciones

pertenecen a la Serie T y 38,795,204 acciones corresponden a la serie K todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de acciones de fecha 8 de julio de 2013 y continuada el 11 de julio del mismo año, misma que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la sociedad.

2. Aumentar el capital social en su parte fija en la misma cantidad y número de acciones mencionadas en el inciso a. anterior, a un valor de \$0.960438 por acción.
3. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de MXN 132MM a razón de MXN 3.0395 por cada una de las 43,192,806 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones.

En Asamblea de Accionistas celebrada el 11 de julio de 2013, los accionistas acordaron incrementar el capital social de la Compañía en 85,933,750 acciones Serie "T" y 171,867,500 acciones Serie "K" por un precio teórico de \$0.9604 por acción y una prima de MXN 3.0396 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.

Al 31 de diciembre de 2013 del total de acciones se han pagado y suscrito 66,543,414 acciones Serie "T" y 133,086,828 acciones Serie "K" que equivale a MXN 192MM y una prima de MXN 607MM neta de MXN 23MM, correspondientes a los costos relacionados con el incremento de capital.

---

## Control Interno:

---

El control interno de la Compañía se lleva de acuerdo con las mejores prácticas y es supervisado por el Comité de Auditoría cuyas funciones son:

- Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competen de acuerdo con la LMV.
- Seleccionar a la persona que lleve a cabo los trabajos de auditoría.
- Establecer las condiciones de contratación y el alcance de los mandatos profesionales de los Auditores Externos; aprobar los servicios adicionales a los de auditoría que, en su caso, presten los Auditores Externos; y vigilar el cumplimiento de los contratos de auditoría y de los requisitos de independencia de los Auditores Externos.
- Reunirse con el auditor externo cuando lo estime necesario o cuando menos una vez al año para revisar asuntos de su competencia.
- Discutir los estados financieros de la Sociedad con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
- Recomendar al Consejo de Administración las bases para la preparación de la información financiera y auxiliarlo en la revisión y emisión de la misma; y opinar sobre los cambios relevantes en las políticas, criterios y prácticas contables conforme a las cuales se elaboran los estados financieros.
- Verificar el cumplimiento de la normatividad contable y fiscal de Proteak
- Elaborar un plan de auditoría anual y designar al auditor interno responsable de la evaluación del control interno, actualmente este cargo lo ocupa la L.C. Gustavo Zavala
- 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 Compañía y que los registros financieros sean confiables como base de la preparación de los estados financieros consolidados.

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

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. En base a los parámetros determinados mediante estudios a los Activos Biológicos, el valor razonable en las plantaciones de la Compañía se mide de la siguiente manera:

- Los riesgos iniciales de una plantación no se superan hasta el año 3, por lo que durante este periodo el activo deberá valuarse a su costo (histórico acumulado).
- Existe un mercado activo y eficiente para el producto activo que tenga un diámetro sin corteza superior a los 12 cm y un contenido mínimo de duramen del 50%. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de esta. Para las plantaciones de Teca jóvenes, esto ocurre normalmente entre el año 8 y 10 desde su plantación.

Durante los años 3 al 8 (periodo intermedio), se valúa el activo biológico al valor estimado al momento de transición a valor de mercado, descontado a la fecha de valuación.

## **POLITICAS CONTABLES**

### **Resumen de las principales políticas contables:**

#### ***Cambio en políticas contables y revelaciones***

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las del año financiero anterior.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas para los periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2017, 2018 y 2019.

Normas aplicables vigentes a partir del 1 de enero de 2017, las cuales no tuvieron un impacto significativo en la presentación de los estados financieros consolidados de la Compañía.

Iniciativas de revelación - Modificaciones a la NIC 7. Requiere explicar los cambios en pasivos surgidos por actividades de financiamiento, incluyendo cambios surgidos de flujos de efectivo (recursos obtenidos y pagos de préstamos), y los cambios no monetarios, tales como adquisiciones, disposiciones, acumulación de intereses, y diferencias por tipo de cambio no realizadas.

#### ***Nuevos pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y 2019***

##### **a. NIIF 9 “Instrumentos financieros”**

Naturaleza del cambio

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Trata sobre la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para los activos financieros.

*Impacto*

El nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. Con base en las evaluaciones realizadas por la Compañía respecto a la nueva norma, no se tuvo un impacto en el deterioro de pérdidas para clientes con respecto a la provisión actual.

La Administración no espera que la nueva norma tenga un impacto en la clasificación y medición de sus activos y pasivos financieros, actualmente el Grupo tiene instrumentos de deuda (préstamos bancarios) medidos a costo amortizado, que parecen cumplir los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo las guías de IAS 39.

#### *Fecha de adopción de la Compañía*

La Compañía aplicará las nuevas reglas de forma retrospectiva a partir del 1 de enero de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma, y los comparativos de 2017 no se reexpresarán.

#### **b. NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

##### *Naturaleza del cambio*

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”. Trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio.

La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada. Para la transición la norma permite un enfoque retrospectivo completo y un enfoque retrospectivo modificado para su adopción. La Compañía ha evaluado los dos enfoques y ha concluido que el enfoque retrospectivo modificado sería utilizado para la adopción. Bajo este enfoque se reconocen los ajustes por el efecto de aplicación inicial (1 de enero de 2018) en las utilidades acumuladas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, sin reformular periodos anteriores comparativos y aplicando las nuevas reglas a contratos vigentes desde el 1 de enero de 2018 o aquellos que aunque provengan de años anteriores sigan vigentes a la fecha de aplicación inicial.

##### *Impacto*

Con base en el análisis realizado sobre los tipos de ingreso de la Compañía, los efectos de la adopción de la nueva NIIF 15, no tendrán un impacto significativo en la contabilización de la Compañía ya que sus principales ingresos, cumplen con las 5 condiciones para el reconocimiento de ingreso de manera puntual, y en aquellos casos cuyos ingresos, que son menores, tienen un impacto, se trata de efectos de presentación en el estado de resultados integral, por lo tanto serán reclasificados al rubro respectivo.

- c. NIIF 16 “Arrendamientos”.** El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento a los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos

previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada. La Compañía no tiene intención de adoptar la norma antes de su fecha efectiva.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la Compañía en los periodos de reporte actual o futuro, y en transacciones futuras previsibles.

## **Bases de consolidación**

### **Subsidiarias**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía y hasta la fecha en que pierde dicho control.

Las transacciones y saldos intercompañías, así como las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías de Proteak son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Con el fin de asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía, los montos reportados de las subsidiarias han sido modificados en donde se haya considerado necesario.

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el capital de las subsidiarias se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultado integral, en el estado de variaciones en el capital contable y en el estado de situación financiera, respectivamente.

### **Absorción (dilución) de control en subsidiarias**

El efecto de absorción (dilución) de control en subsidiarias, es decir un aumento o disminución en el porcentaje de control, se reconoce formando parte del capital contable, directamente en la cuenta de utilidades acumuladas, en el año en el cual ocurren las transacciones que originan dichos efectos. El efecto de absorción (dilución) de control se determina al comparar el valor contable de la inversión en acciones con base en la participación antes del evento de absorción o dilución contra dicho valor contable considerando la participación después del evento mencionado. En el caso de pérdidas de control el efecto de dilución se reconoce en resultados.

### **Inversión en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de un negocio conjunto de la entidad supera la participación del negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en el negocio conjunto) la Compañía deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición



sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 “Deterioro de activos” como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Compañía mantiene el 50% participación en un negocio conjunto denominado “Fideicomiso Tacotalpa”.

### **Información por segmentos**

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que participa en actividades de negocio en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes de la Compañía. Los resultados operacionales de un segmento de operación son revisados regularmente por el Comité Directivo para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera disponible. La Compañía ha identificado que tiene tres segmentos operativos los cuales se dividen en producción y comercialización de teca, producción y comercialización de eucalipto y producción de tablero de fibra de densidad media (MDF, por sus siglas en inglés), empleando como materia prima los activos biológicos de Eucalipto.

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y la ejerce el Consejo de Administración.

### **Conversión de monedas extranjeras**

#### **i. Moneda funcional y moneda de presentación**

La Compañía ha identificado que su moneda funcional es el dólar estadounidense (Dls.) debido a que los activos biológicos de Proteak son un “commodity” y por lo tanto su valor se denomina usualmente en dólares, por lo que la Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional, y de presentación el peso mexicano. Asimismo, la moneda funcional de todas las entidades del grupo es el dólar, excepto para las prestadoras de servicios, Proeucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y sus subsidiarias cuya moneda funcional es el peso mexicano.

#### **ii. Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se remiden. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los gastos financieros en el estado de resultados.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción o el tipo de cambio vigente a la fecha de valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados.

### iii. Empresas del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Compañía (ninguna de las cuales tiene moneda en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación de la siguiente forma:

- i. Los activos y pasivos reconocidos en el balance general se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho balance general.
- ii. Los ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).
- iii. El capital reconocido en el balance general se convierten al tipo de cambio histórico.
- iv. Las diferencias en cambio resultantes se reconocen como otras partidas de la utilidad integral.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo y otras inversiones altamente líquidas a corto plazo con vencimiento original inferior a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor razonable. Véase Nota 6.

El efectivo restringido está sujeto a restricciones contractuales y por lo tanto, no está disponible para el uso general de la Compañía. Véase Nota 18.

En el estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos bancarios a la vista, otras inversiones a corto plazo altamente líquidas con vencimientos de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

### Activos financieros

#### (i) Clasificación

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

#### (ii) Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

#### (iii) Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

La medición subsecuente depende del modelo de negocios de la Compañía para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo.

Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos

financieros se incluyen en los ingresos utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

#### (iv) Deterioro

Para las cuentas por cobrar, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota 3.2 para más detalles.

En el caso de las cuentas por cobrar a largo plazo se calculará la provisión por pérdidas crediticias esperadas solamente cuando se identifique un incumplimiento en el plan de pagos establecido con el cliente.

#### (v) Pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros de deuda depende del modelo de negocios del Grupo para administrar el pasivo y las características de flujo de efectivo del pasivo. El Grupo clasifica sus pasivos financieros de deuda de acuerdo con la siguiente categoría:

**Costo amortizado:** los pasivos que se mantienen para el pago de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los costos erogados de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

#### (vi) Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, sin embargo, no identificó efectos en la adopción de esta norma. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior de la Compañía.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

#### Clasificación

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Compañía clasificaba sus activos financieros en las siguientes categorías:

–Cuentas por cobrar.

La clasificación dependía del propósito para el cual fueron adquiridos.

### **Medición subsecuente**

La medición en el reconocimiento inicial no cambió con la adopción de NIIF 9.

Después del reconocimiento inicial, las cuentas a cobrar se medían a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

#### **Deterioro**

Al final de cada periodo de reporte, la Compañía evaluaba si había evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros estuviera deteriorado. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideraba deteriorado y las pérdidas por deterioro se incurrieron solo si había evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tenía un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que se podían estimar de manera fiable.

#### **Activos a costo amortizado**

Para las cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se medía como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras que no se hubieran incurrido) descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros del activo se reducía y el importe de

la pérdida se reconocía en resultados. Si un préstamo tenía una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro era la tasa de interés efectiva actual determinada en el contrato. Como un recurso práctico, la Compañía podía medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento utilizando un precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuía y la disminución podía estar relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que se reconocía el deterioro (como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconocía en resultados. Las pruebas de deterioro de las cuentas por cobrar a clientes se detallan en la nota 3.2.

#### (a) Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas. Ver nota 8 para más información sobre el registro de cuentas por cobrar a clientes de la Compañía y la nota 3.2 para una descripción de las políticas de deterioro del Grupo.

#### (b) Inventarios

Los inventarios de madera y madera procesada se registran a su costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo incluye el costo del producto más los costos de importación, fletes, manobras, embarque, almacenaje en aduanas y centros de distribución, disminuido del valor de las devoluciones respectivas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones menos los costos estimados para realizar la venta. Por lo que se refiere a los activos biológicos transferidos a inventarios, el costo representa el valor razonable menos gastos de venta al momento de la reclasificación. Los inventarios son sometidos en cada periodo contable a pruebas de deterioro con objeto de identificar obsolescencia, daños en los artículos o bajas en el valor de mercado de estos. En caso de que el monto de los beneficios económicos futuros de los inventarios, es decir, su valor neto de realización estimado sea menor a su valor neto en libros se reconoce una pérdida por deterioro, lo cual se registra en el costo de ventas del periodo en que se presenta. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 no se requiere un deterioro para inventarios obsoletos o de lento movimiento.

#### (c) Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros

Los activos biológicos consumibles de la Compañía los conforman las plantaciones forestales de madera de teca, eucalipto y otras especies.

La NIC 41 establece que los activos biológicos deben ser valuados a su valor razonable menos costos estimados de punto de venta. Dicho valor se determina con base en el precio de un mercado activo.

Cuando el valor razonable de un activo biológico no se puede establecer, la NIC 41 permite su valuación a su costo histórico acumulado.

##### i. Clasificación, medición y valuación del activo biológico

Los activos biológicos se reconocen a su valor razonable, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

##### Para la Teca

- La Compañía considera, con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para las plantaciones que tengan un diámetro promedio igual o mayor a 20 cm. y una edad mínima de 8 años. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho

mercado, menos los costos y gastos de punto venta como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc. y iii) las características comerciales como diámetro, forma, edad, etc.

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Durante 2018 y 2017 los precios unitarios varían entre Dls.86/m<sup>3</sup> y Dls. 859/m<sup>3</sup>, dependiendo del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía distingue dos etapas fundamentales de desarrollo:
- Etapa inicial: los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta después del año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad a los factores que pueden afectar su supervivencia; durante este periodo el activo se reconoce a su costo histórico acumulado, que incluye principalmente, mantenimientos, fertilizantes, semillas, plaguicidas, etc.
- Etapa de transición: desde que se supera la Etapa inicial, y hasta el momento en que existe un mercado activo y eficiente, es decir entre los años 3 y hasta el momento en el que alcancen, sin excepción, las dos características comerciales requeridas para su venta: a) medida del diámetro promedio sea de 20 cm o más, b) que la plantación tenga una edad mínima de 8 años, se valúa el Activo Biológico al valor estimado al momento de transición a valor de mercado, descontado a la fecha de valuación. Para esto, la Compañía asignó a cada plantación una de 10 curvas de crecimiento esperado, basándose en características fisicoquímicas del suelo (como profundidad efectiva del suelo y acidez), material genético empleado, y una de 10 curvas de crecimiento esperado basándose en el diámetro promedio del lote, determinado en el último inventario o en su caso el estimado con base en las condiciones de la plantación y la zona en la que se encuentra. Adicionalmente, cada curva de crecimiento tiene un plan de manejo forestal asociado. Con el volumen proyectado unitario por hectárea determinado con las dos anteriores, y utilizando los precios de mercado ya mencionados, se determina para cada plantación, el valor proyectado del activo biológico al momento de transición.

Cabe aclarar que, la curva de crecimiento y el plan de manejo determinan en conjunto el año de transición esperado. Durante la etapa de transición, la Compañía verifica que el estado de la plantación se ajuste a los esperados mediante datos de crecimiento de campo (utilizando diámetros o circunferencias como predictor del crecimiento).

El valor proyectado al momento de transición en el que existe un mercado activo y eficiente se descuenta a la fecha de valuación para cada plantación utilizando una tasa de descuento en 2018 y 2017 determinada mediante el costo promedio ponderado del capital (WACC, por sus siglas en inglés) de 11.3% y 11.3%, respectivamente.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos del año 1 hasta el año 3 se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, entre el año 3 y hasta el año en el que las plantaciones alcanzan las características comerciales se encuentran en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Los activos biológicos que han alcanzado las características comerciales se encuentran en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable,

Para el Eucalipto

- La Compañía considera con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para el producto agrícola (m<sup>3</sup> de madera eucalipto) que tengan un diámetro sin corteza superior a los 8 cm y máximo de 55 cm. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma. Para las plantaciones de eucalipto, esto ocurre normalmente después del año 2 desde su plantación.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, y ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto venta (como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc.).

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Durante 2018 y 2017 el precio unitario del eucalipto asciende a \$338.50/m<sup>3</sup>. Independientemente del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración (la Compañía considera que los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta el año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad de los factores que pueden afectar su supervivencia) y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía reconoce el activo a su costo histórico acumulado.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos maduros se encuentra en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable, para los activos que superan el año 2 desde su fecha de plantación, desde la fecha de plantación y hasta que superen el año 2 se encuentran en la jerarquía 2 de valor razonable.

### **Inmuebles, maquinaria y equipo**

Los terrenos se muestran a su valor razonable, con base en valuaciones elaboradas por expertos independientes externos. Las valuaciones se realizan con suficiente regularidad (cada 2 años), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros.

El valor razonable determinado para los terrenos se encuentra en el nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo se reconocen al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo histórico 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 Compañía.

Los costos de préstamos generales y específicos, atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial de tiempo para estar listos antes de su uso o venta (1 año), se capitalizan formando parte del costo de adquisición de dichos activos calificados, hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados.

Los costos relacionados con una partida incurridos posteriormente al reconocimiento inicial se capitalizan, como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados se da de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período que se incurrir.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación de terrenos se abonan al superávit por revaluación neto del impuesto sobre la renta diferido. Las disminuciones que compensan los aumentos anteriores del mismo activo se cargan en otros resultados integrales, todas las demás disminuciones se cargan en el estado de resultados.

Los terrenos no son depreciados. La depreciación del resto de las partidas de los inmuebles, maquinaria y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo sin incluir su valor residual y considerando sus vidas útiles estimadas, como sigue:

	Vida útil
Equipo de cómputo	3 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo y maquinaria agrícola	10 años
Equipo de oficina	10 años
Inmuebles	33 años
Equipo y maquinaria industrial	5-25 años
Mejoras a locales arrendados	Plazo del arrendamiento

La Compañía asigna el importe inicialmente reconocido respecto de un elemento de propiedades, mobiliario y equipo en sus diferentes partes significativas (componentes) y deprecia por separado cada uno de esos componentes.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor de recuperación estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor de recuperación.

El resultado por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor neto en libros del activo vendido y se presenta en el estado de resultados en la partida "Otros ingresos - Neto".

Cuando los activos revaluados son vendidos, los importes incluidos en otras reservas se transfieren a resultados acumulados.

#### **Deterioro de activos no financieros**

Los activos no financieros sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros distintos del crédito mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro.

#### **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar a proveedores y acreedores diversos representan los pasivos por bienes y servicios prestados a la Compañía antes del final del ejercicio que no han sido pagados. Las cantidades no están garantizadas y generalmente se pagan dentro de los 60 días de su reconocimiento. Los proveedores y otras cuentas por pagar se presentan como pasivos circulantes, a menos que el pago no sea pagadero dentro de los 12 meses posteriores al periodo de reporte. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

#### **Préstamos**

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán.

## Obligaciones de hacer y no hacer

Algunos contratos de préstamo de la Compañía tienen obligaciones de hacer y no hacer en las que se le requiere cumplir ciertos indicadores de desempeño. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas del mercado y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para la Compañía. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

## Costos por préstamos

Los costos generales o específicos derivados de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se capitalizaron costos por préstamos. Los activos biológicos no se consideran activos calificables.

## Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe puede ser estimado confiablemente. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se valúan al valor presente de los flujos de efectivo que se espera requerir para liquidar la obligación, mediante el uso de una tasa de interés antes de impuestos que refleje la evaluación del valor actual del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos de dicha obligación. El incremento a la provisión por el paso del tiempo se reconoce como gastos por interés.

## Impuestos a la utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad del periodo comprende el impuesto a la utilidad corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del balance general en los países en los que la Compañía y sus subsidiarias operan y generan una base gravable. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus respectivos valores contables mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el impuesto a la utilidad diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o fiscal, no se registra. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad pasivo se pague.

El impuesto a la utilidad diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se obtengan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan utilizar las diferencias temporales pasivas.

El pasivo por impuestos diferidos se origina por las diferencias temporales del impuesto derivadas de inversiones en subsidiarias, excepto por el pasivo por impuesto diferido en el momento en que la reversión de la diferencia temporal es controlada por la Compañía y es probable que la diferencia temporal no va a revertirse en un futuro cercano. En general, la Compañía no está en



condiciones de controlar la reversión de las diferencias temporales para el negocio conjunto. Solo cuando existe un acuerdo que le dé a la Compañía la posibilidad de controlar la reversión, las diferencias temporales no se reconocen.

El activo del impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales deducibles derivadas de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos únicamente si es probable que las diferencias temporales se revertan en el futuro y que si existe suficiente utilidad sujeta a impuesto contra la cual se puedan utilizar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos corrientes activos con impuestos corrientes pasivos y cuando los impuestos a la utilidad diferidos activos y pasivos son relativos a la misma autoridad fiscal o se trate de la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales y exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

## **Beneficios a empleados**

### **i. Beneficios a corto plazo**

Proteak proporciona beneficios a empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. Proteak reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

### **ii. Participación de los trabajadores en las utilidades.**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad fiscal después de ciertos ajustes. La Compañía reconoce una provisión cuando está obligada legalmente a realizar el pago.

### **iii. Prima de antigüedad**

Las compañías del Grupo tienen establecido un plan conforme lo requerido por la Ley Federal del Trabajo (LFT) respecto del cual, las compañías del Grupo que cuentan con personal, están obligadas a pagarles a sus trabajadores y estos tienen derecho a recibir, una prima de antigüedad al terminar la relación laboral después de 15 años de servicios, esta obligación se considera una obligación post empleo.

El pasivo o activo reconocido en el balance general respecto de la prima de antigüedad se clasifica como de beneficios definidos y es el valor presente de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) a la fecha del balance general junto con los ajustes por utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La OBD se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las OBD se determina descontando los flujos de efectivo estimados usando la tasa del interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de la obligación por pensiones.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que los cambios en el plan de pensiones estén sujetos a que el empleado continúe en servicio por un periodo de tiempo determinado (el periodo que otorga el derecho). En este caso, los costos de servicios pasados se amortizan utilizando el método de línea recta durante el periodo que otorga el derecho.

## **Beneficios por terminación**

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo a un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, b) cuando la Compañía reconoce costos por reestructura de acuerdo a lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta

que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

### **Pagos basados en acciones**

La Compañía participa en planes de pagos basados en acciones, a través de los cuales recibe servicios de empleados y entrega como contraprestación instrumentos de capital (acciones) del Grupo. El valor de los servicios recibidos de los empleados se reconoce como gasto, utilizando como referencia para su estimación el valor razonable de las acciones otorgadas, considerando:

Cualquier condición de adjudicación relacionada con el desempeño del mercado (por ejemplo, el precio de la acción de la Compañía).

Que el impacto de cualquier servicio y condiciones de adjudicación diferentes al desempeño del mercado son excluidas de esta estimación (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento de ventas y la permanencia como empleado por un periodo de tiempo determinado), y cualquier condición que no afecte al otorgamiento del beneficio (por ejemplo, la necesidad de ahorrar que tienen los empleados).

Al final de cada año, el Grupo revisa sus estimaciones respecto de la cantidad de acciones que se espera otorgar considerando los cambios en las condiciones de adjudicación diferentes al desempeño de mercado. El impacto de esta revisión de estimaciones, si lo hubiera, se reconoce en el estado de resultados, con contrapartida en el capital contable.

Cuando las acciones se ejercen se acredita la de capital social (valor nominal) y a la cuenta prima de emisión de acciones.

El valor razonable de estas acciones se determina en la fecha que se otorgan.

### **Capital social**

Las acciones comunes se clasifican como capital, no hay acciones preferentes. La prima en suscripción de acciones se encuentra neta de los costos por emisión de acciones.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

### **Reconocimiento de ingresos**

#### **i. Venta de bienes**

Los ingresos provienen en su mayoría de la venta en México y Estados Unidos de madera en rollo y procesada (MDF), la cual es comercializada por subsidiarias en el extranjero y en México.

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, el cliente tiene plena discreción sobre el canal de venta y el precio de los productos, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato de venta, las disposiciones sobre aceptación han caducado, o que el Grupo tenga evidencia objetiva de que todos los criterios de aceptación han sido satisfechos.

El producto a menudo se vende sin descuentos por volumen. La Compañía otorga un descuento por pronto pago que va del 1% al 3% del valor de la venta para aquellos clientes que paguen dentro del primer mes después de la entrega del bien. Los ingresos de estas ventas se reconocen con base al precio establecido en el contrato, neto de los descuentos por volumen y pronto pago estimados. La experiencia acumulada se utiliza para estimar y prever los descuentos, utilizando el método de valor esperado, y los ingresos solo se reconocen en medida en que sea muy probable que no se produzca un cambio significativo. Se reconoce una disminución de la cuenta por cobrar con clientes por los descuentos por volumen y pronto pago que se espera aplicar a los clientes

con relación a los cobros dentro del periodo establecido y/o a las ventas realizadas hasta el fin del periodo. Ningún elemento de financiamiento se considera presente de-bido a que las ventas se realizan con un plazo de crédito de entre 60 y 120 días, lo cual es consistente con la práctica del mercado. La Compañía no tiene obligación para reemplazar productos defectuosos una vez que el producto es entregado al cliente y aceptado por el mismo.

A nivel Grupo se tienen identificados las siguientes obligaciones de desempeño:

- Entrega de madera en rollo
- Entrega de madera procesada (MDF)

La Compañía solo tiene identificada una obligación de desempeño (entrega del producto)

La Compañía solo tiene identificado ingresos que se reconocen en un punto en el tiempo.

La Compañía no ha identificado costos para cumplir contratos.

Los pasivos por contratos corresponden a contraprestaciones recibidas de clientes que anteriormente se incluían como anticipos de clientes. Estos se reconocen cuando se recibe la contraprestación del cliente para satisfacer una obligación de desempeño en el futuro.

(i) Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017

La Compañía reconocía sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y la transacción cumple los criterios específicos para cada una de las actividades de la Compañía, como se describe a continuación.

Los ingresos provienen en su mayoría de la venta de madera en rollo y procesada, la cual es comercializada por subsidiarias en el extranjero y en México. Los ingresos se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de éstos; b) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

### **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### **Arrendatario**

Los arrendamientos de maquinaria y equipo de transporte en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada uno de los pagos del arrendamiento se aplica al pasivo y se reconocen el cargo financiero. La obligación por cuotas de arrendamiento relativas a los contratos, neto de costos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar a corto o largo plazo. El interés por el costo financiero se carga al estado de resultados durante el periodo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo del pasivo para cada uno de los periodos. La maquinaria y equipo de transporte adquiridos a través de arrendamiento financiero se deprecia en el menor periodo que resulte de comparar la vida útil del activo y el periodo del arrendamiento.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

### **Ingresos por dividendos**

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

**Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

**Utilidad por acción**

La pérdida básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La pérdida por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias, bajo el supuesto de que se realizarían los compromisos de la Compañía para emitir o intercambiar sus propias acciones. La pérdida básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

**Subsidios**

Los subsidios obtenidos del gobierno, relacionados con la plantación de los activos biológicos, se reconocen en el estado consolidado de resultados (en ingresos) en el momento en que son efectivamente recibidos. En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los subsidios recibidos por parte de la Comisión Nacional Forestal ascendieron a USD 25MM y MXP 20MM, respectivamente. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento ni tiene que regresarse en el futuro.

---

**Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:**

---

No Aplica

---

## **[427000-N] Administración**

### **Audidores externos de la administración:**

---

El proceso de selección de los auditores externos consiste en la ratificación en el Informe del Presidente del Comité de Auditoría y en la ratificación mediante Acta del Comité de Auditoría. Durante el comité, se aprobó la contratación de PricewaterhouseCoopers (PwC) para la auditoría externa del ejercicio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018. Los honorarios por servicios de auditoría ascendieron MXN 2.7MM. así mismo los servicios adicionales ascendieron a MXN .5MM, correspondiente a estudios de precios de transferencia, lo que representa el 15% del total pagado a PWC.

Durante los ejercicios sociales 2016, 2017 y 2018, no se han emitido opiniones con salvedades u opiniones negativas por la firma de auditoría arriba mencionada que realiza las labores de auditoría de Proteak, como tampoco se ha abstenido de emitir opiniones algunas acerca de los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias.

---

### **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:**

---

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 el personal clave de la Compañía, que incluye a los Directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. recibieron una compensación agregada total por aproximadamente MXN 21MM, MXN 34MM y MXN 30 MM respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 no existen operaciones con personas relacionadas ni operaciones que generan conflicto de intereses.

---

## Información adicional administradores y accionistas:

---

La administración de Proteak está a cargo de un Consejo de Administración que durante 2018 estuvo integrado por 10 consejeros, de los cuales 9 son Miembros Independientes. Dicho consejo sesiona al menos 4 veces al año. Desde el inicio, el Consejo de Administración ha sido profesional, integrado principalmente por Miembros Independientes a la administración.

Ninguno de los consejeros tiene capacidad de decisión absoluta; en su mayoría, los miembros son empresarios de renombre o ejecutivos de alto nivel en empresas de alto desempeño. Cabe destacar, que ninguno de los Accionistas tiene control del Consejo, ya que el grupo de Accionistas con mayor participación controla menos del 20% del capital.

No existe relación alguna entre consejeros y/o directores de consanguinidad, afinidad o civil.

Con el objeto de asegurar una visión imparcial de la planeación estratégica, Proteak ha incorporado la figura del Consejero Independiente, que hoy representa el 91% del total de los consejeros, porcentaje que sobrepasa el 25% exigido por la Ley del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades reconocidas por la ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos, y para realizar toda clase de actos y operaciones que por ley o por disposición de estos estatutos no están reservados a una Asamblea de Accionistas, así como para administrar y dirigir los negocios de la Sociedad, para realizar todos y cada uno de los objetos sociales de la misma y para representar a ésta ante toda clase de autoridades judiciales (civiles y penales), laborales o administrativas, ya sea federales, estatales o municipales, con el más amplio poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y de los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de todos los Estados de la República, gozando aún de aquéllas que requieren cláusula especial y a las cuales se refieren los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del Código Civil para el Distrito Federal y sus artículos correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de todos los Estados de la República, y los artículos 9 y 10 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo en forma enunciativa, pero de ninguna manera limitativa, lo siguiente:

- a. Promover quejas y querellas y desistirse de ellas, presentar acusaciones, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar perdones;
- b. Iniciar juicios de amparo y sus incidentes y desistirse de ellos;
- c. Otorgar poderes generales o especiales, sin limitaciones, o con las que el Consejo juzgue pertinentes, y revocar toda clase de poderes generales y/o especiales, incluyendo poderes para actos de administración, actos de dominio y para pleitos y cobranzas;
- d. Delegar cualquiera de sus facultades en la persona o personas, gerentes, funcionarios, apoderados o comités que el Consejo juzgue conveniente.

Las facultades antes mencionadas deberán ser ejercidas por el Consejo de Administración, siempre y cuando, el ejercicio de las mismas no implique violación a lo establecido en el segundo párrafo de la Cláusula Vigésimo Segunda de estos estatutos.

Mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 26 de abril de 2017, se designaron indefinidamente a las siguientes personas como miembros del Consejo de Administración de Proteak:

Miembro Propietario	Miembro Suplente
Hector Eduardo Bonilla Castañeda *	Franz Mainers Ochoa
Brett Williams Hogan	
Jaime Williams Quintero	
Elías Revah Modiano	
Alejandro Coronado Ramírez	
Luis Eduardo Tejado Bárcena	
Jorge Hillmann	
Manuel Ruiz Gutiérrez Topete	
Santiago Garcia Valiño	
Abraham Hernández Pacheco	

**Tabla 25 Consejo de Administración vigente durante el ejercicio 2018**

Fuente: Proteak

\*Presidente

Las empresas en las que laboran los miembros del Consejo de Administración no tienen ningún tipo de relación con Proteak.

#### *Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Emisora*

La Empresa no cuenta con ningún accionista beneficiario con más del 10% del capital social de la Emisora.

#### *Accionistas que ejerzan influencia significativa*

Proteak no cuenta con ningún accionista que ejerza influencia significativa.

#### *Accionistas que ejerzan control o poder de mando*

Proteak no cuenta con ningún accionista que ejerza control o poder de mando.

#### *Inclusión de Género*

A pesar de que la Empresa no cuenta con una política integral sobre inclusión de género, se siguen llevando a cabo diversas medidas para su materialización. Proteak ha impulsado directrices para fomentar una cultura organizacional en materia de inclusión de género. En adición, busca contratar y retener personal de sexo masculino y femenino a lo largo de su estructura de negocios, procurando mantener un balance en su base laboral en materia de género. La Empresa continuará impulsando oportunidades en material de conducta ética, inclusión laboral y diversidad.

La participación del género femenino en la población laboral de Proteak ha sido de aproximadamente el 20% de la plantilla laboral del Grupo en puestos operativos, gerenciales y directivos. Por su parte, el Consejo de Administración de la Compañía está conformado a la fecha por miembros del sexo masculino.

En función de su responsabilidad social y en materia de sustentabilidad, Proteak se encuentra analizando diversos esquemas, adicionales a los ya existentes, para la creación y ejecución de lineamientos y mejores prácticas en esta materia.

La población laboral de Proteak es heterogénea en función de las diferentes condiciones de trabajo y mercado de sus áreas de negocio. Esta condición ha conllevado al Grupo a establecer, desde su fundación, políticas, procesos y procedimientos, así como prácticas con respecto al reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal. Asimismo, la falta de igualdad de oportunidades y la discriminación por causa de pertenencia a un grupo étnico o a un estrato social determinado, creencia, sexo,

edad, preferencia social o capacidad física, es una cuestión estrictamente prohibida, la cual se refleja en la Política Ambiental, Social y de Seguridad y Salud Laboral de la Empresa. El cumplimiento de la Política es monitoreado por el área de auditoría interna.

### *Comité de Auditoría*

El Comité de Auditoría se integrará por al menos 3 miembros quienes deberán cumplir con el requisito de independencia señalado en el artículo 26 de la LMV. Las principales funciones del Comité de Auditoría son, entre otras, las siguientes:

- a. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan de acuerdo con la LMV.
- b. Seleccionar a la persona moral que lleve a cabo los trabajos de auditoría.
- c. Establecer las condiciones de contratación y el alcance de los mandatos profesionales de los auditores externos; aprobar los servicios adicionales a los de auditoría que, en su caso, presten los auditores externos; y vigilar el cumplimiento de los contratos de auditoría y de los requisitos de independencia de los auditores externos.
- d. Reunirse con el auditor externo cuando lo estime necesario o cuando menos una vez al año para revisar asuntos de su competencia.
- e. Discutir los estados financieros de la Sociedad con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Consejo de Administración su aprobación.
- f. Recomendar al Consejo de Administración las bases para la preparación de la información financiera y auxiliarlo en la revisión y emisión de esta; y opinar sobre los cambios relevantes en las políticas, criterios y prácticas contables conforme a las cuales se elaboran los estados financieros.
- g. Verificar el cumplimiento de la normatividad contable y fiscal de Proteak.
- h. Los miembros del Comité de Auditoría serán nombrados por el consejo de administración en la asamblea anual.
- i. El Comité examinará, discutirá y evaluará su propio desempeño, al menos anualmente. El comité también deberá examinar periódicamente y evaluar la adecuación de sus reglas de operación y recomendará los cambios propuestos al Consejo de Administración para su consideración.

Nombre
Jaime Williams Quintero, MBA –Presidente
Elias Revah Modiano, MBA
Luis Tejado Bárcenas, MBA

**Tabla 26 Comité de Auditoría**

Fuente: Proteak

### *Comité de Prácticas Societarias*

El Comité de Prácticas Societarias se integrará por al menos 3 miembros quienes deberán cumplir con el requisito de independencia señalado en el artículo 26 de la LMV. Las principales funciones del Comité de Prácticas Societarias son las siguientes:

- a. Dar opinión al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.



- b. Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
- c. Convocar a asambleas de Accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.
- d. Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración del informe en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera que se presenta anualmente a la Asamblea de Accionistas en los términos de la fracción b) del artículo 172 de la LGSM así como en la elaboración del informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido.
- e. Los miembros del Comité de Prácticas Societarias serán nombrados por el consejo de administración en la asamblea anual.
- f. El Comité examinará, discutirá y evaluará su propio desempeño, al menos anualmente. El comité también deberá examinar periódicamente y evaluar la adecuación de sus reglas de operación y recomendará los cambios propuestos al Consejo de Administración para su consideración

Los integrantes del Comité de Prácticas Societarias, considerados como expertos financieros son:

	Miembro	Cargo
1	Jaime Williams Quintero	Presidente
2	Elias Revah Modiano	Miembro
3	Luis Tejado Bárcenas	Miembro

**Tabla 27 Comité de Prácticas Societarias**

Fuente: Proteak

### *Comité de Compensación*

El Comité de Compensación se integrará por al menos 3 miembros quienes deberán cumplir con el requisito de independencia señalado en el artículo 26 de la LMV. Las principales funciones del Comité de Compensación son, entre otras, las siguientes:

- a. Apoyar al Consejo de Administración en el cumplimiento de sus responsabilidades en relación con la remuneración de los ejecutivos de la compañía.
- b. Establecer y supervisar los programas de compensación, tanto de corto como de largo plazo para los funcionarios de primer y segundo nivel de la Compañía.
- c. Llevar a cabo un informe anual sobre la compensación de los ejecutivos de primer y segundo nivel de la organización, así como del Presidente del Consejo y los Consejeros.
- d. En su caso proponer al Consejo de Administración cambios en los esquemas de compensación de la compañía.
- e. El Comité podrá proponer al Consejo de Administración la contratación de recursos internos o externos que se consideren necesarios o apropiados por el Comité para cumplir con sus responsabilidades.
- f. El Comité examinará, discutirá y evaluará su propio desempeño, al menos anualmente. El comité también deberá examinar periódicamente y evaluar la adecuación de sus reglas de operación y recomendará los cambios propuestos al Consejo de Administración para su consideración.

### *Comité Forestal*

El Comité de Forestal se integrará por entre uno y dos miembros quienes deberán cumplir con el requisito de independencia señalado en el artículo 26 de la LMV. Las principales funciones del Comité Forestal son, entre otras, las siguientes:

- a. Supervisar todos los aspectos de las actividades forestales de la Empresa en nombre del Consejo de Administración y asesorarle sobre las cuestiones relativas a la actividad forestal de la Empresa. El Comité está disponible para actuar como asesor de la Dirección Ejecutiva de la Compañía en este sentido.
- b. Llevar a cabo anualmente una revisión en profundidad del desempeño del activo forestal establecido.
- c. Supervisar el proceso de establecimiento de plantaciones y asegurarse de que los parámetros técnicos sean cumplidos.
- d. Revisar la estructura de la organización, capacidad de gestión, capacidades y recursos disponibles para las funciones forestales.
- e. El Presidente y los miembros serán nombrados por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración tendrá la autoridad de remover a cualquier miembro del Comité en cualquier momento sin causa.
- f. El Comité celebrará al menos cuatro reuniones al año, pero podría reunirse con más frecuencia si así lo considera necesario.
- g. El Comité podrá reunirse con más frecuencia como sea necesario.
- h. El Presidente del Comité nombrará a un secretario que se encargará de preparar una minuta de la reunión la cual será distribuida al resto de los miembros del Consejo de Administración.
- i. Las actas de las reuniones del Comité se distribuirán al Consejo de Administración, el Presidente del Comité informará sus conclusiones y recomendaciones directamente al Consejo.
- j. Cualquier miembro del Comité podrá participar en una reunión del mismo realizado en su totalidad o en parte por medios telefónicos mediante el cual todas las personas que participan en la reunión pueden escucharse uno al otro hablar (y la participación en una reunión de esta manera se considerará la presencia en persona en tal reunión).
- k. El director forestal, el Presidente y el Director Ejecutivo tendrán derecho a asistir a todas las reuniones del Comité.
- l. El Comité podrá proponer al Consejo de Administración la contratación de recursos internos o externos que se consideren necesarios o apropiados por el Comité para cumplir con sus responsabilidades,
- m. El Comité examinará, discutirá y evaluará su propio desempeño, al menos anualmente.

El Comité también deberá examinar periódicamente y evaluar la adecuación de sus reglas de operación y recomendará los cambios propuestos al Consejo de Administración para su consideración.

Todos los comités por lo menos uno de sus integrantes tiene especialidad en finanzas.

Todos los consejeros se rigen por la normatividad aplicable a órganos de administración y comités subyacentes de conformidad con los estatutos sociales y demás regulaciones aplicables, destinados a mejorar la eficiencia de los mismos.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Directivos relevantes [Miembro]

Nacif Serio Omar			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	SI
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-01-04		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director General	6	0.02
Información adicional			
N/A			

Espinosa Verduzco Enrique Emmanuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	SI
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-04-04		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Ejecutivo de Operaciones y Teca	7	0.09
Información adicional			
N/A			

García Moreno José			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	SI
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2016-01-08		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Ejecutivo de Finanzas	3	0.01
Información adicional			
N/A			

Díaz Paterson Kristina

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-04-30		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Desarrollo Humano y Medio Ambiente	6	0
Información adicional			
N/A			

Moghrani Cisneros Boris Ludovic			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-04-30		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Sistemas	3	0
Información adicional			
N/A			

Ahedo Gaudry Ivan			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-04-30		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Mercadotecnia	4	0
Información adicional			
N/A			

Stock Leyton Jurgen Bernhad			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2008-04-03		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Forestal, Investigación y Desarrollo	11	0.02

Información adicional
N/A

Allen James			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-04-30		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Ventas E.U.A.	1	0
Información adicional			
N/A			

Rodríguez Bejarano César Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SI			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-04-30		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Ventas	4	0
Información adicional			
N/A			

## Independientes [Miembro]

Bonilla Castañeda Héctor Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente	Fundador y Presidente del Consejo de Administración	No aplica	1.85
Información adicional			
Héctor Bonilla fundó Proteak en 2001, y es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de Proteak, fundó Capital Consulting donde fue consultor para diversas empresas de los sectores de alimentos, ventas al menudeo, construcción y energía. También es fundador y Presidente del Consejo de Mercury Data que ofrece almacenamiento de archivos y digitalización de archivos físicos y electrónicos. Trabajó 5 años en Boston Consulting Group. Cuenta con una MBA por la Universidad de Stanford.			

Ruiz Gutiérrez Topete Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	

Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2017-04-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente		Miembro del Consejo	No aplica	0.01
Información adicional				
Actualmente también es consejero para Vitamedica y Director de Administración y Finanzas para el Proyecto Formula 1 Gran Premio de México. Además, es Tesorero para FICSAC (Patronato Universidad Iberoamericana). Antes de formar parte de estas empresas se desarrolló en el sector de banca como Director de Administración y Finanzas para Banamex. También fue Director de Finanzas (CFO) para el Banco Nacional de México y Citibank. Antes de esto fue parte de Seguros Banamex como CFO. Es licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA por Cornell University con especialización en Finanzas.				

García Valiño Santiago				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2017-04-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente		Miembro del Consejo	No aplica	0
Información adicional				
Es ingeniero por la Universidad de Santiago y tiene una maestría por la Universidad Napier de Edimburgo. Cuenta con diversos diplomados en el MIT y Kellog. Desde 2000 trabajó como ingeniero de proyecto en FINSA y desde 2004 es miembro del consejo de la misma.				

Hernández Pacheco Abraham				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2017-04-26				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente		Miembro del Consejo	No aplica	0
Información adicional				
Es presidente y socio fundador de VITALIS, empresa mexicana experta en pensiones privadas. Es presidente de la sección de Pensiones, Beneficios y Seguridad Social de la Asociación Actuarial Internacional. Creó y fue el primer Titular de la Unidad de Inteligencia de Negocios ProMéxico. Es además consejero de Afore Coppel y preside el Comité de Inversiones de VITALIS, entre ambas empresas es responsable de casi USD 10,000MM. Como parte de sus responsabilidades participa en el Consejo de otras empresas públicas, FIBRAS y fondos de capital privado. Participa activamente en causas sociales enfocadas a la disminución de la pobreza en la vejez, la lucha contra la informalidad laboral y la inversión responsable.				

Mainers Ochoa Franz			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente	Miembro del Consejo	No aplica	0
Información adicional			
No aplica			

Williams Hogan Brett			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente	Miembro del Consejo	No aplica	3.41
Información adicional			
Actualmente es el Jefe de Inversiones en Conti Street Partners LLC en Houston, TX. Dentro de sus funciones se encuentra el análisis de seguridad y estructura donde se analizan y negocian las inversiones en diferentes empresas. Antes de unirse a Conti Street Partners fue analista para fondos de largo y corto plazo en Jacobe Investments durante 3 años. Fue asociado de McKinsey & Company, Inc. y analista financiero para Lehman Brothers. Estudió en la Universidad de Texas en Austin y se graduó con honores Phi Beta Kappa. Además realizó un MBA en Stanford University Graduate School of Business.			

Williams Quintero Jaime			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente	Miembro del Consejo	No aplica	0.01
Información adicional			
Presidente de la Comisión de Energía (CCE) desde 2012. Antes fue presidente de la Comisión de Energía y cambio climático en CONCAMIN, presidente de la comisión de energía de la CAINTRA NL. Desde 2008 es director general de Gas Industrial de Monterrey. Es licenciado en ingeniería química por la Universidad Autónoma de México, tiene un MBA por J.L. Kellogg Graduate School of Management Northwestern University. Cuenta con un posgrado en control ambiental por la UAM y un posgrado en manejo de riesgos financieros en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).			

Revah Modiano Elías			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Indefinidamente	Miembro del Consejo	No aplica	0
Información adicional			
Actualmente también es miembro del Comité de Auditoría de Proteak y consejero de Pytco y Regiopytsa. De 2012 a 2015 fue Director General de Comercial Importadora S.A. DE C.V (Quaker State). Antes de eso fue Socio de LE&LJ Asesores SC, Director General de COMEX Group en Estados Unidos, Canadá y VP en México. También fue parte de CEMEX México desde 1997 donde fue Director General y Director de Desarrollo de Estrategia Comercial, más tarde fue Director de Nuevos Proyectos y Planeación de Comercio Internacional. En Houston fue Líder del Equipo Comercial de Integración para CEMEX. Es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA por The Wharton School, Graduate Division, Universidad de Pennsylvania.			

Coronado Ramírez Alejandro

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Indefinidamente		Miembro del Consejo	No aplica
Participación accionaria (en %)			
0			
Información adicional			
<p>Cuenta con más de 10 años al frente de PagaTodo, una de las empresas más innovadoras de la industria de transacciones electrónicas en México. Además, liderea las iniciativas de afiliación e integración de miles de comercios independientes para concentrarlos con el sistema central En Boston Consulting Group Alejandro se especializo en proyectos de consultoría al sector financiero. Es Licenciado en Administración por la Universidad Panamericana y un MBA en Harvard Business School.</p>			

Tejado Bárcenas Luis Eduardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Indefinidamente		Miembro del Consejo	No aplica
Participación accionaria (en %)			
0.28			
Información adicional			
<p>Es Director General de Bluedrop desde 2012. Antes fue Director General de Proteak de 2007 a 2012 y Director de Finanzas en Grupo Editorial Expansión de 2004 a 2007. Fue parte de Boston Consulting Group como líder de proyecto y consultor. De 1993 a 1995 fue Gerente del departamento de finanzas. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Panamericana y obtuvo un MBA en Harvard Business School.</p>			

Hillmann No aplica Jorge			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
Indefinidamente		Miembro del Consejo	No aplica
Participación accionaria (en %)			
0			
Información adicional			
<p>Desde 2014 es miembro del Consejo de Administración de Proteak y de TONDO, Caixas do Sul Brazil. Tiene más de 30 años de experiencia profesional en empresas nacionales y multinacionales. Ha sido Director Ejecutivo de diferentes empresas en Brasil, Centroamérica y Canadá como Masisa Do Brasil LTDA, Nueva C.R. S.A., The PQ Corporation INC Brasil y Toronto, y SIKÁ S.A. Tiene un MBA en Finanzas por IBMEC, Rio de Janeiro.</p>			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 89

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 11

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 100



**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

A pesar de que la Empresa no cuenta con una política integral sobre inclusión de género, se siguen llevando a cabo diversas medidas para su materialización. Proteak ha impulsado directrices para fomentar una cultura organizacional en materia de inclusión de género. En adición, busca contratar y retener personal de sexo masculino y femenino a lo largo de su estructura de negocios, procurando mantener un balance en su base laboral en materia de género. La Empresa continuará impulsando oportunidades en material de conducta ética, inclusión laboral y diversidad.

La participación del género femenino en la población laboral de Proteak ha sido de aproximadamente el 20% de la plantilla laboral del Grupo en puestos operativos, gerenciales y directivos. Por su parte, el Consejo de Administración de la Compañía está conformado a la fecha por miembros del sexo masculino.

En función de su responsabilidad social y en materia de sustentabilidad, Proteak se encuentra analizando diversos esquemas, adicionales a los ya existentes, para la creación y ejecución de lineamientos y mejores prácticas en esta materia.

La población laboral de Proteak es heterogénea en función de las diferentes condiciones de trabajo y mercado de sus áreas de negocio. Esta condición ha conllevado al Grupo a establecer, desde su fundación, políticas, procesos y procedimientos, así como prácticas con respecto al reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal. Asimismo, la falta de igualdad de oportunidades y la discriminación por causa de pertenencia a un grupo étnico o a un estrato social determinado, creencia, sexo, edad, preferencia social o capacidad física, es una cuestión estrictamente prohibida, la cual se refleja en la Política Ambiental, Social y de Seguridad y Salud Laboral de la Empresa. El cumplimiento de la Política es monitoreado por el área de auditoría interna.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

No aplica	No aplica	No aplica
Participación accionaria (en %)	No aplica	
Información adicional	Ninguno de los accionistas tiene control o poder de mando, ya que el grupo de accionistas con mayor participación controla menos del 20% del capital.	

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

No aplica No aplica No aplica
Participación accionaria (en %) No aplica
Información adicional
La empresa no cuenta con ningún accionista que ejerza influencia significativa.

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

No aplica No aplica No aplica
Participación accionaria (en %) No aplica
Información adicional
La empresa no cuenta con ningún accionista beneficiario con más del 10% del capital social de la emisora.

### Estatutos sociales y otros convenios:

- a. El domicilio social será Paseo de la Reforma 725, Lomas de Chapultepec, CP. 11000, Ciudad de México, México.
- b. La duración es de 99 años.
- c. El principal objeto de la Sociedad es el cultivo, plantación, producción, siembra cosecha, procesamiento, compraventa, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación por cualquier título de flores, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos.
- d. Se prevé una cláusula de admisión de extranjeros.
- e. El capital social está representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal.
- f. El capital mínimo fijo asciende a la cantidad de MXN [864,055,977] y el variable es ilimitado.
- g. Las acciones podrán tener las demás características que determine la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión conforme a la normatividad aplicable.
- h. Todas las acciones representando al capital fijo o mínimo o variable tienen iguales derechos y obligaciones y otorgan a sus tenedores iguales derechos y obligaciones de conformidad con el artículo 112 de la LGSM.
- i. En caso de que la Asamblea de Accionistas resuelva sobre la emisión de acciones con derechos y/u obligaciones restringidos, dicha emisión estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 54 de la LMV.
- j. Cada acción, de cualquier Serie y Clase, otorga el derecho de voto en Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas.
- k. De conformidad con el artículo 123 de la Ley Agraria, el capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificada con la letra T, la que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de estas, de acuerdo con el valor de las tierras al momento de su aportación.
- l. Las acciones Serie "T" emitidas por la Sociedad no gozarán de derechos especiales sobre la tierra ni derechos corporativos distintos a los que corresponde a las acciones de conformidad con la LGSM, con excepción de que al liquidarse la Sociedad

sólo los titulares de dichas Acciones Serie "T" tendrán derecho a recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

- m. Los accionistas extranjeros no podrán tener una participación que exceda del 49% de las Acciones Serie "T".
- n. Se requiere de la aprobación del Consejo de Administración para que cualquier persona o grupo de personas que pretenda adquirir acciones o los títulos que las representen, o derechos sobre acciones, por cualquier medio o título (i) cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la o las persona(s) relacionada(s) represente(n) una participación igual o superior a una participación del 30%; (ii) manteniendo una participación del 30% o más del total de las acciones, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la o las persona(s) relacionada(s) represente(n) una participación igual o superior a una participación del 40%; y (iii) manteniendo una participación del 40% o más del total de las Acciones, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la o las persona(s) relacionada(s) represente(n) una participación igual o superior al 50% (cincuenta por ciento) del total de las Acciones. Asimismo, (i) cualquier persona que sea un competidor de la Sociedad o de cualquier subsidiaria de la Sociedad, que individualmente o en conjunto con una o varias personas relacionadas, pretenda adquirir acciones, o los títulos que las representen, o derechos sobre acciones, por cualquier medio o título, cuya consecuencia sea que su tenencia accionaria en forma individual y/o en conjunto con la o las persona(s) relacionada (s) represente(n) un porcentaje igual o superior al 5% (cinco por ciento) del total de las acciones, o sus múltiplos; (ii) cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a accionistas o titulares de acciones o de los títulos que las representen de la Sociedad, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por las acciones representativas del capital social de esta Sociedad en una proporción igual o mayor al 5% del total de las Acciones en que se divide el capital social de la Sociedad; y (iii) La celebración de Convenios Restringidos.
- o. De conformidad con el artículo 108 de la LMV, en caso de cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad o de los títulos de crédito que representen dichas acciones en el RNV, ya sea a solicitud de la propia Sociedad, previo acuerdo de la asamblea general extraordinaria de Accionistas de La Sociedad y con el voto favorable de los titulares de acciones, con o sin derecho a voto, que representen el 95% o por resolución adoptada la CNBV, en términos de la LMV, la Sociedad estará obligada, previo requerimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a realizar una oferta pública de adquisición en un plazo máximo de 180 días naturales, contado a partir de la fecha en que surta efectos tal requerimiento o de la fecha en la que la asamblea haya adoptado el acuerdo respectivo, siendo aplicable lo previsto en los artículos 96, 97, 98, fracciones I y II, 101, párrafo primero, de la citada LMV. La oferta deberá dirigirse exclusivamente a los Accionistas o a los tenedores de los títulos de crédito que representen las acciones de la Sociedad que no formen parte, al momento del requerimiento de la CNBV, del grupo de personas que tenga el control de la Sociedad. El término "Control" utilizado en los estatutos sociales será aquel definido en el Artículo 2, fracción iii) de la LMV; la oferta deberá realizarse cuando menos al precio que resulte mayor entre el valor de cotización y el valor contable de las acciones o títulos de crédito que representen dichas acciones, de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la CNBV y a la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") antes del inicio de la oferta, ajustado cuando dicho valor se haya modificado de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo supuesto, deberá considerarse la información financiera más reciente con que cuente la Sociedad y presentarse una certificación del Director General y/o el Director General Adjunto respecto de la determinación del valor contable; y la Sociedad deberá afectar en fideicomiso por un periodo mínimo de 6 (seis) meses, contado a partir de la fecha de la cancelación correspondiente, los recursos necesarios para adquirir al mismo precio de la oferta los valores de los inversionistas que no hubieren acudido a la misma.
- p. Para considerar legalmente instalada a una Asamblea Ordinaria de Accionistas celebrada en primera o ulterior convocatoria, deberán estar representadas cuando menos la mayoría de las acciones emitidas por la Sociedad y con derecho a voto y para adoptar resoluciones en cualquier Asamblea Ordinaria de Accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto de la mayoría simple de las acciones representadas en la Asamblea.

- q. Para considerar legalmente instalada a una Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de todas las acciones emitidas por la Compañía y con derecho a voto, tratándose de segunda o ulterior convocatoria para considerar legalmente instalada la Asamblea Extraordinaria de Accionistas deberán de estar representados cuando menos el 50% de todas las acciones emitidas por la Sociedad.
- r. Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del total de las acciones representativas del capital social.
- s. En términos del artículo 23 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") se encomienda la administración de la Sociedad a un Consejo de Administración y a un Director General, en términos de los estatutos sociales, así como de las disposiciones de la LMV.
- t. El Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros propietarios que determine la asamblea general de Accionistas entre un rango de 3 (tres) y 21 (veintiún) consejeros, de los cuales cuando menos el veinticinco por ciento (25%) deberán ser independientes en términos del artículo 26 de la LMV. Por cada consejero propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido de que los consejeros suplentes de los consejeros independientes, deberán tener este mismo carácter y que los consejeros suplentes sólo podrán suplir a los Consejeros Propietarios de la misma serie de acciones que los eligió. Asimismo, el Consejo de Administración tendrá un Presidente y su respectivo suplente y designará a un Secretario que no formará parte de dicho órgano. La asamblea general de Accionistas que designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrá designarse ni fungir como consejeros independientes las personas señaladas en el artículo 26 de la LMV.
- u. En la correspondiente Asamblea de Accionistas cada accionista o grupo de Accionistas que en lo individual o en conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) de las acciones con derecho a voto, representativas del capital social de la Sociedad, tendrán derecho a nombrar a 1 (un) Consejero Propietario y su respectivo suplente.
- v. No obstante lo anterior, los Accionistas que en lo individual o en conjunto tengan el diez por ciento o más, del capital social de la Sociedad que pretendan designar un Consejero, deberán comunicarlo al Comité de Nominaciones de la Sociedad en un plazo no superior a cinco (5) días después de la publicación de la convocatoria para una Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas.
- w. El Comité de Nominaciones de la Sociedad podrá proponer a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas la ratificación, total o parcial, de los cargos para el siguiente ejercicio de los miembros del Consejo de Administración previamente designados por los accionistas.
- x. En cada Asamblea de Accionistas que resuelva sobre la designación de los miembros del Consejo de Administración, primero serán designados los miembros que, en su caso, designen los Accionistas o grupo de Accionistas que sean propietarios de un 10% (diez por ciento), o más, del capital social.
- y. Los miembros del Consejo de Administración, en el ejercicio diligente de las funciones que tanto la LMV y otras leyes, así como los estatutos sociales le confieran a dicho órgano social, deberán actuar de buena fe y en el mejor interés de la Sociedad.
- z. Los miembros y Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad deberán guardar confidencialidad respecto de la información y los asuntos que tengan conocimiento con motivo de su cargo en la Sociedad, cuando dicha información o asuntos no sean de carácter público.
- aa. El Consejo de Administración, para el desempeño de sus funciones, se auxiliará para la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad en un Comité de Prácticas Societarias y en un Comité de Auditoría.

- bb. El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, cuatro veces durante cada ejercicio social.
- cc. Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración.
- dd. La Sociedad no está obligada a designar a Comisarios pues ha adoptado para su administración y vigilancia el régimen relativo a la integración, organización y funcionamiento de las sociedades anónimas bursátiles, encomendando su vigilancia a la persona moral que realice la auditoría externa de la Sociedad así como al Comité de Auditoría.
- ee. No existen restricciones estatutarias para que el Consejo de Administración establezca planes de compensación para los ejecutivos y consejeros de la Emisora. Con respecto a la toma de decisiones respecto de cualquier asunto en donde los consejeros tengan un interés personal, los estatutos sociales establecen que los miembros y, en su caso, el Secretario del Consejo de Administración, que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto. Asimismo, los estatutos sociales establecen que se requiere del voto afirmativo de, cuando menos, el 51% (cincuenta y un por ciento) de los miembros del Consejo de Administración formalmente designados o, en su caso, del voto afirmativo de cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, tratándose de una resolución de la asamblea de accionistas, ya sea en primer o ulterior convocatoria, para aprobar la celebración de contratos con partes relacionadas.
- ff. A la fecha de la Oferta, no existirá convenio alguno que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control en Proteak.
- gg. A la fecha de elaboración de este Reporte Anual, no existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las Acciones.
- hh. Para poder cambiar los derechos asociados a las Acciones, y cualquier limitación para la adquisición de las mismas por parte de los accionistas, se requiere modificar los estatutos sociales. Para modificar los estatutos sociales, se requiere celebrar una asamblea general extraordinaria de accionistas, en la cual deberán estar representadas, cuando menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de todas las acciones con derecho a voto, en primera convocatoria y tratándose de segunda o ulterior convocatoria, deberán de estar representadas cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) de todas las acciones emitidas por la Sociedad y con derecho a voto. Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea extraordinaria de accionistas celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) del total de las Acciones.
- ii. La Cláusula Octava de los estatutos sociales establece un mecanismo para que el Consejo de Administración apruebe que cualquier persona o grupo de personas adquieran acciones o de derechos sobre dichas Acciones, incluyendo, sin limitar, los títulos de créditos que las representen, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el inciso n anterior.

---

## Información adicional Administradores y accionistas

---

Directores de Proteak

Nombre	Cargo	Experiencia actual y total
<b>Héctor Bonilla</b>	<b>Fundador y Presidente del Consejo de Administración</b>	Héctor Bonilla fundó Proteak en 2001, y es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de Proteak, fundó Capital Consulting donde fue consultor para diversas empresas de los sectores de alimentos, ventas al menudeo, construcción y energía. También es fundador y Presidente del Consejo de Mercury Data que ofrece almacenamiento de archivos y digitalización de archivos físicos y electrónicos. Trabajó 5 años en Boston Consulting Group. Cuenta con una MBA por la Universidad de Stanford.
<b>Gaston Mauvezin</b>	<b>Asesor</b>	Gastón Mauvezin es el Director General de Proteak desde la colocación de acciones en 2010. Antes de unirse a Proteak, fue Director Ejecutivo de Finanzas de Atlas, un desarrollador de vivienda, donde fue responsable de la institucionalización de la empresa. También prestó sus servicios en Allied Domecq y Booz Allen. Cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial por la Universidad de Buenos Aires y un MBA por la Universidad de Harvard.
<b>Omar Nacif</b>	<b>Director General</b>	Omar Nacif entró Proteak in 2013. Antes de unirse a Proteak, pasó 10 años en la industria del acondicionamiento físico, 6 de ellos como CEO de Sports World, donde logró un crecimiento de más del 300%, alcanzando 1,000 empleados y aumentando el capital mediante una sociedad de inversión de capital variable. Anteriormente, prestó sus servicios como Director de comercio electrónico para Grupo Elektra y fue Asesor Financiero de BBVA. Es licenciado en Economía por la UNAM.
<b>Enrique Espinosa</b>	<b>Director Ejecutivo de Operaciones y Teca</b>	Enrique Espinosa se unió a Proteak en 2012. Es responsable de todos los procesos, tales como cosecha, procesamiento, logística, distribución y comercialización. Antes de Proteak, fue el Director General de Grupo Mexicano Lignum, fabricante de muebles de madera. También prestó sus servicios como Director de Grupo Elektra Muebles, como jefe de su unidad de negocios en México y América Latina. Es abogado, por la Universidad Panamericana de la Ciudad de México.
<b>José García Moreno</b>	<b>Director Ejecutivo de Finanzas</b>	José García Moreno se incorpora a Proteak con más de 20 años de experiencia en finanzas y estrategia. Trabajó por 15 años con PepsiCo, donde se desempeñó en diferentes roles en diversas geografías, incluyendo Vicepresidente y CFO del negocio de bebidas en Latinoamérica desde Miami, CFO del negocio de alimentos en Rusia desde Moscú y Director de Planeación Financiera y Estratégica para todos los negocios internacionales de PepsiCo desde Nueva York. Antes de PepsiCo, José trabajo en Booz Allen & Hamilton y Procter & Gamble, y también cuenta con experiencia de emprendedor en compañías de Internet y Tecnología. Es ingeniero Mecánico egresado de la UNAM y cuenta con un MBA de la universidad de Harvard.
<b>Jürgen Stock</b>	<b>Director Forestal, Investigación y Desarrollo</b>	Jürgen Stock se unió a Proteak como Gerente de Investigación en diciembre de 2007 y actualmente es el Director de Silvicultura. Antes de entrar a Proteak, fue Gerente de Investigación de la División Forestal de Smurfit Carton de Venezuela. Trabajó en el desarrollo exitoso de programas de propagación mediante clonación para especies forestales, lo cual aumentó la productividad de la empresa en 40%. Cuenta con una licenciatura en ingeniería forestal y es Maestro en Ciencias por la Universidad de los Andes en Mérida, Venezuela.
<b>Kristina Díaz Paterson</b>	<b>Directora de Desarrollo Humano y Medio Ambiente</b>	Kristina Díaz se unió a Proteak en el 2012. Es responsable de la Dirección de Desarrollo Humano y Medio Ambiente, la cual fusiona el área de Recursos Humanos y la de Responsabilidad Ambiental y Social. Supervisa el cumplimiento de la normatividad en materia ambiental y laboral, al igual que los estándares internacionales a los que está sujeta la empresa, tal como la certificación de manejo forestal sustentable y los estándares de desempeño ambiental y social de la Corporación Financiera Internacional. Anteriormente, encabezó el área de Administración y Recursos Humanos de New Ventures Mexico y colaboró en el área de filantropía de The Nature Conservancy.

<b>Cesar Rodríguez Bejarano</b>	<b>Director de Ventas</b>	Se unió a Proteak en 2014 como Director Comercial Industrial. Cuenta con más de 15 años de experiencia en la industria del acero y metalmecánica y ha tenido experiencia directa en servicios a clientes, ventas y compras además de ser experto en establecer cadenas de suministro. Ha trabajado en empresas como New Process Steel y Ryerson Inc. Es licenciado en Comercio Internacional por el ITESM y cuenta con un MBA por el EGADE Business School.
<b>Ivan Ahedo Gaudry</b>	<b>Director de Mercadotecnia</b>	Se unió a Proteak en marzo 2018 como Director de Mercadotecnia. Ivan cuenta con más de 18 años de experiencia internacional en Mercadotecnia, Estrategia Comercial y Planeación Estratégica en distintas industrias y compañías de Retail, Consumo, Servicios, Entretenimiento y B2B; incluyendo marcas y compañías de éxito reconocido e influencia internacional como 3M, José Cuervo, Grupo LALA, SABMiller (USA), Starbucks y PPGComex. Es consejero y asesor de empresas y mentor en la organización Endeavor desde el 2009. Se graduó con mención honorífica como licenciado en Mercadotecnia por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en México y realizó estudios de postgrado en Finanzas y Negocios en la universidad de Miami y en Ámsterdam Holanda.
<b>James Allen</b>	<b>Director de Ventas E.U.A</b>	Con más de 30 años de experiencia en la industria de productos de madera y sus derivados en Estados Unidos, se incorporó a Proteak en el año de 2015 trayendo consigo conocimientos que abarcan desde la fabricación hasta las ventas de los productos mencionados.
<b>Boris Ludovic Moghrani Cisneros</b>	<b>Director de Sistemas</b>	Se unió a Proteak en 2016, actualmente es responsable del área de Tecnologías de la información e Infraestructura. Participó en Monsanto como Gerente de Sistemas para el área Comercial, Finanzas, RH y Comunicación. Anteriormente trabajó en Sports World como Gerente de Sistemas. Estudió Matemáticas Aplicadas en la UNAM

### Los consejeros de Proteak<sup>(1)</sup>

Nombre	Cargo	Experiencia actual y total
<b>Héctor B. Castañeda</b>	<b>Presidente del Consejo de Administración de Proteak</b>	Héctor Bonilla fundó Proteak en 2001, y es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de Proteak, fundó Capital Consulting donde fue consultor para diversas empresas de los sectores de alimentos, ventas al menudeo, construcción y energía. También es fundador y Presidente del Consejo de Mercury Data que ofrece almacenamiento de archivos y digitalización de archivos físicos y electrónicos. Trabajó 5 años en Boston Consulting Group. Cuenta con una MBA por la Universidad de Stanford.
<b>Luis E. Tejado</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Es Director General de Bluedrop desde 2012. Antes fue Director General de Proteak de 2007 a 2012 y Director de Finanzas en Grupo Editorial Expansión de 2004 a 2007. Fue parte de Boston Consulting Group como líder de proyecto y consultor. De 1993 a 1995 fue Gerente del departamento de finanzas. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Panamericana y obtuvo un MBA en Harvard Business School.
<b>Elías Revah</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Actualmente también es miembro del Comité de Auditoría de Proteak y consejero de Pytco y Regiopytsa. De 2012 a 2015 fue Director General de Comercial Importadora S.A. DE C.V (Quaker State). Antes de eso fue Socio de LE&LJ Asesores SC, Director General de COMEX Group en Estados Unidos, Canadá y VP en México. También fue parte de CEMEX México desde 1997 donde fue Director General y Director de Desarrollo de Estrategia Comercial, más tarde fue Director de Nuevos Proyectos y Planeación de Comercio Internacional. En Houston fue Líder del Equipo Comercial de Integración para CEMEX. Es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana y cuenta con

		un MBA por The Wharton School, Graduate Division, Universidad de Pennsylvania.
<b>Jaime Williams Quintero</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Presidente de la Comisión de Energía (CCE) desde 2012. Antes fue presidente de la Comisión de Energía y cambio climático en CONCAMIN, presidente de la comisión de energía de la CAINTRA NL. Desde 2008 es director general de Gas Industrial de Monterrey. Es licenciado en ingeniería química por la Universidad Autónoma de México, tiene un MBA por J.L. Kellogg Graduate School of Management Northwestern University. Cuenta con un posgrado en control ambiental por la UAM y un posgrado en manejo de riesgos financieros en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).
<b>Brett W. Hogan</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Actualmente es el Jefe de Inversiones en Conti Street Partners LLC en Houston, TX. Dentro de sus funciones se encuentra el análisis de seguridad y estructura donde se analizan y negocian las inversiones en diferentes empresas. Antes de unirse a Conti Street Partners fue analista para fondos de largo y corto plazo en Jacobe Investments durante 3 años. Fue asociado de McKinsey & Company, Inc. y analista financiero para Lehman Brothers. Estudió en la Universidad de Texas en Austin y se graduó con honores Phi Beta Kappa. Además realizó un MBA en Standford University Graduate School of Bussiness.
<b>Manuel Ruiz Gutiérrez Topete</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Actualmente también es consejero para Vitamedica y Director de Administración y Finanzas para el Proyecto Formula 1 Gran Premio de México. Además, es Tesorero para FICSAC (Patronato Universidad Iberoamericana). Antes de formar parte de estas empresas se desarrolló en el sector de banca como Director de Administración y Finanzas para Banamex. También fue Director de Finanzas (CFO) para el Banco Nacional de México y Citibank. Antes de esto fue parte de Seguros Banamex como CFO. Es licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA por Cornell University con especialización en Finanzas.
<b>Jorge Hillman</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Desde 2014 es miembro del Consejo de Administración de Proteak y de TONDO, Caixas do Sul Brazil. Tiene más de 30 años de experiencia profesional en empresas nacionales y multinacionales. Ha sido Director Ejecutivo de diferentes empresas en Brasil, Centroamérica y Canadá como Masisa Do Brasil LTDA, Nueva C.R. S.A., The PQ Corporation INC Brasil y Toronto, y SIKA S.A. Tiene un MBA en Finanzas por IBMEC, Rio de Janeiro.
<b>Alejandro Coronado</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Cuenta con más de 10 años al frente de PagaTodo, una de las empresas más innovadoras de la industria de transacciones electrónicas en México. Además, liderea las iniciativas de afiliación e integración de miles de comercios independientes para concentrarlos con el sistema central En Boston Consulting Group Alejandro se especializo en proyectos de consultoría al sector financiero. Es Licenciado en Administración por la Universidad Panamericana y un MBA en Harvard Business School.
<b>Santiago Garcia Valiño</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Es ingeniero por la Universidad de Santiago y tiene una maestría por la Universidad Napier de Edimburgo. Cuenta con diversos diplomados en el MIT y Kellogg. Desde 2000 trabajó como ingeniero de proyecto en FINSA y desde 2004 es miembro del consejo de la misma.
<b>Abraham Hernández Pacheco</b>	<b>Miembro del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Es presidente y socio fundador de VITALIS, empresa mexicana experta en pensiones privadas. Es presidente de la sección de Pensiones, Beneficios y Seguridad Social de la Asociación Actuarial Internacional. Creo y fue el primer Titular de la Unidad de Inteligencia de Negocios ProMéxico. Es además consejero de Afore Coppel y preside el Comité de Inversiones de VITALIS, entre ambas empresas es responsable de casi USD 10,000MM. Como parte de sus responsabilidades participa en el Consejo de otras empresas públicas, FIBRAS y



		fondos de capital privado. Participa activamente en causas sociales enfocadas a la disminución de la pobreza en la vejez, la lucha contra la informalidad laboral y la inversión responsable.
<b>Xavier Mangino</b>	<b>Secretario del Consejo de Administración de Proteak.</b>	Actualmente es socio de la firma "Díaz de Rivera y Mangino", S.C. Antes fue asociado de la firma "Gutierrez, Díaz de Rivera y Torees", S.C. Ha adquirido experiencia en constitución de sociedades, elaboración de estudios de sociedades, elaboración de actas de asamblea, elaboración de actas de consejo de administración, emisiones públicas de acciones y bonos en la bolsa mexicana de valores y reestructuración corporativa de empresas, entre otros. Es licenciado en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene tres especialidades por la Universidad Panamericana en Especialidad en Derecho Económico y Corporativo, Especialidad en Derecho Mercantil y Especialidad en Derecho Fiscal.

<sup>[1]</sup> Consejeros ratificados el 28 de abril de 2018.

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

---

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social pagado de TEAK se encuentra conformado por 299,048,257 Certificados de Participación Ordinaria íntegramente suscritos y pagados, conformados cada uno de ellos por una acción nominativa serie "T" y 2 acciones nominativas serie "K". 299,048,257 acciones de la serie T y 598,096,514 de la serie K.

#### *Los extranjeros no podrán tener una participación que exceda del 49% de las Acciones Serie "T"*

La Ley Agraria y la Ley de Inversión Extranjera no permiten que la participación de los extranjeros exceda del 49% de las Acciones o Partes Sociales de Serie "T", directamente, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales o estatutarios, esquemas de piramidación, o cualquier otro mecanismo que otorgue control o una participación mayor a la que se establece, salvo lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Inversión Extranjera. Por lo anterior, la participación de los inversionistas en Proteak se lleva cabo a través de la inversión neutra que es realizada en sociedades mexicanas o fideicomisos autorizados por la Secretaría de Economía, en este caso mediante un Fideicomiso creando un instrumento de inversión en el que se emiten CPO (Certificados de Participación Ordinaria) para el Inversionista Extranjero. En caso de que el Fideicomiso deba ser terminado conforme a lo señalado en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o por cualquier otra causa, las Acciones se afectaran a un nuevo fideicomiso, este será similar al anterior, así todos los inversionistas mantendrán su inversión en Proteak sin que se violen las disposiciones de la Ley Agraria y de la Ley de Inversión Extranjera. Proteak no puede garantizar que al vencimiento del Fideicomiso, en su caso, se constituirá un fideicomiso similar al Fideicomiso, lo cual significaría una afectación directa a los inversionistas extranjeros, quienes no podrán mantener la titularidad de las acciones Serie "T" en una proporción que no exceda del máximo permitido. No obstante a lo anterior, se tiene previsto, que en supuesto de que se diera una participación de inversión extranjera en las Acciones Serie "T" mayor al 49%, se solicitaría la autorización de la Secretaría de Economía para que los CPO a ser emitidos por el Fideicomiso Emisor, sean considerados como instrumentos de inversión neutra. Sin embargo, Proteak no puede garantizar la obtención de dicha autorización.

#### *Los tenedores extranjeros de los CPO de Proteak tendrán derechos de voto limitados*

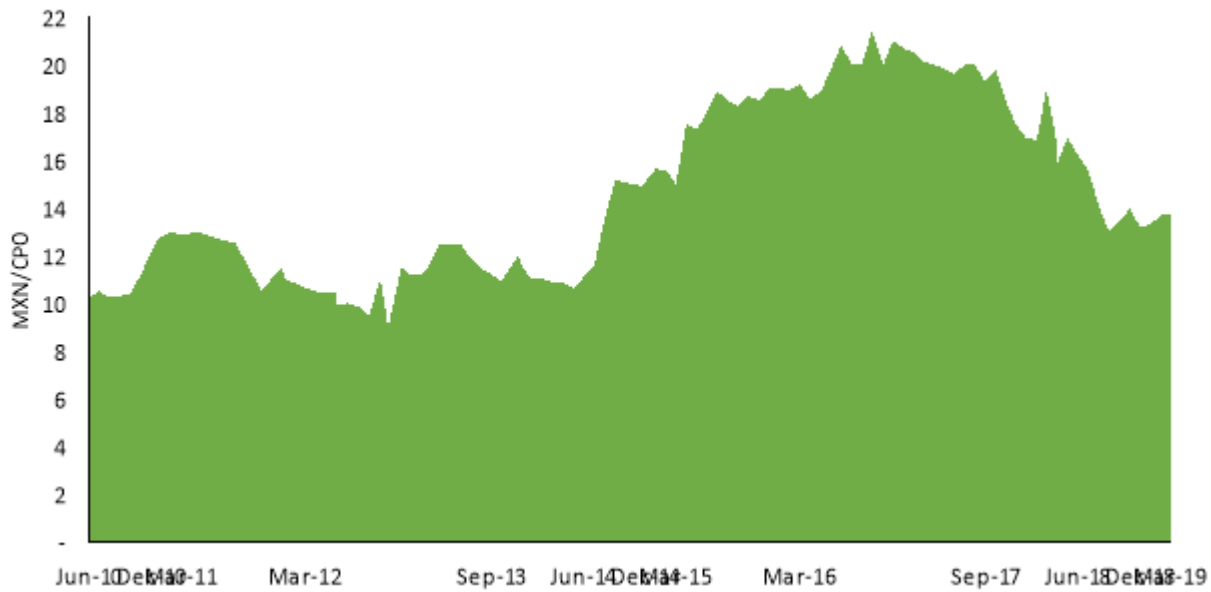
Los Tenedores de CPO que sean extranjeros sólo podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto derivado de las Acciones que correspondan a las Acciones Serie "K", por lo que la Fiduciaria ejercitará los derechos corporativos de las correspondientes Acciones de la Serie "T" que se encuentren incorporadas a CPO propiedad de Tenedores de CPO de nacionalidad extranjera, votando sistemáticamente en el mismo sentido en que se hayan votado la mayoría de las Acciones de dicha Serie "T" representadas en la asamblea de que se trate. Lo anterior puede representar un riesgo para los inversionistas extranjeros respecto de la toma de decisiones y la representatividad que tendrán en Proteak.

---

### Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

---

A continuación, se presenta el comportamiento de la acción TEAK CPO que cotiza en la BMV de junio 2010 a marzo 2018.



**Gráfica 13 Precios de la acción**

Fuente: Yahoo Finance

Cabe resaltar que, dado que es una inversión a largo plazo, Proteak es una acción de baja bursatilidad. El volumen operado durante 2018 fue 54% más bajo que el operado durante 2017 y representa menos del 3% de títulos de la Compañía.

Mes	Precio Máximo	Precio Mínimo	Volumen Total Operado	Cotiza en
mar-19	13.70	13.70	0	BMV
feb-19	13.70	13.00	171,976	BMV
ene-19	14.40	13.20	53,847	BMV
dic-18	14.80	13.00	204,675	BMV
nov-18	13.95	13.42	95,084	BMV
oct-18	13.42	11.60	66,424	BMV
3T18	16.50	12.49	843,689	BMV
2T18	17.19	14.90	2,952,145	BMV
1T18	19.00	16.70	5,455,844	BMV
4T17	19.78	16.09	4,195,242	BMV
3T17	20.30	18.40	1,193,319	BMV
2T17	20.40	19.31	10,571,568	BMV
1T17	21.20	19.92	4,789,995	BMV
4T16	21.51	19.90	1,769,298	BMV
3T16	20.80	19.77	5,102,500	BMV
2T16	20.15	18.40	3,895,300	BMV
1T16	20.00	18.35	1,073,200	BMV
4T15	19.00	18.30	2,480,094	BMV
3T15	18.90	17.90	2,199,932	BMV
2T15	18.20	14.98	1,074,110	BMV
1T15	15.87	14.83	1,061,700	BMV
4T14	16.00	14.50	851,949	BMV
3T14	17.50	11.35	2,724,078	BMV
2T14	11.35	10.46	953,892	BMV
1T14	11.45	10.85	203,284	BMV
4T13	12.00	10.80	347,500	BMV
3T13	12.47	10.70	1,030,000	BMV
2T13	13.00	11.50	706,900	BMV
1T13	13.00	9.00	204,500	BMV

Tabla 28 Comportamiento de la acción TEAK CPO

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores, Investing

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

No aplica

---

**Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado**

---

No aplica

---

**Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes**

---

No Aplica

---

**Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

No Aplica

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

No Aplica



En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I inciso b) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente: 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 reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

### **Proteak Uno SAB de CV**

---

**Omar Nacif Serio**

Director General

---

**Cinthia Paulina Villaseñor Islas**

Directora Jurídica

---

**José García Moreno**

Director de Finanzas

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Proteak Uno SAB de CV y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y los estados consolidados del resultado integral, de variaciones en el capital contable y flujos de efectivo que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas, que contienen el presente Reporte Anual fueron dictaminados con fechas 30 de abril de 2019, 26 de abril de 2018, 28 de abril de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, los suscritos no fuimos contratados y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

**PricewaterhouseCoopers, S. C.**

---

**C.P.C. José Carlos Del Castillo  
Díaz**  
Socio de Auditoría

---

**C.P.C Julio Valdés García**  
Representante Legal

---

**C.P.C Guillermo Robles Haro**



---

## Socio de Auditoría

## [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

México, Ciudad de México; 30 de abril de 2019

### **Personas Responsables**

Omar Nacif Serio, José García Moreno y Cinthia Paulina Villaseñor Islas, en nuestro carácter de Director General, Director de Finanzas y Directora Jurídica, de Proteak Uno, S.A.B de C.V. respectivamente, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I inciso b) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

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 reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



---

Omar Nacif Serio

Director General



---

José García Moreno

Director de Finanzas



---

Cinthia Paulina Villaseñor Islas

Directora Jurídica

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 30 de abril de 2019; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

Ciudad de México 30 de abril de 2019



C. P. C. José Carlos del Castillo Díaz  
Socio de Auditoría



C. P. C. Julio Valdés García  
Representante Legal

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados adjuntos de Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de abril de 2018 y 28 de abril de 2017, respectivamente; de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

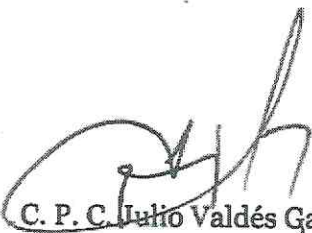
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información financiera que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la otra información, contenida en el presente reporte anual, que no provenga de los estados financieros por nosotros dictaminados.

Ciudad de México 30 de abril de 2019



C. P. C. Guillermo Robles Haro  
Socio de Auditoría



C. P. C. Julio Valdés García  
Representante Legal

---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---



Ciudad de México a 16 de abril de 2019

A los Accionistas de Proteak Uno, S.A.B. de C.V.

*Informe de actividades del Presidente del Consejo de Administración para el ejercicio 2018*

Durante el ejercicio 2018, el Presidente del Consejo de Administración participó en las cuatro Sesiones del Comité de Auditoría donde se dio lectura y aprobación del acta de la Sesión Ordinaria del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; elaboración y presentación del informe del Comité de Auditoría a la Asamblea de Accionistas; la revisión de las actividades realizadas por el auditor externo; presentación, revisión y aprobación de la información financiera de la Sociedad correspondiente a los cuatro trimestres del año; reporte de actividades e informe de Auditoría Interna; la revisión de los estados financieros dictaminados consolidados e individuales de Proteak Uno, S.A.B. de C.V. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.

Así mismo, el Presidente del Consejo de Administración rindió ante el Consejo de Administración el informe del ejercicio social 2018, aprobado por el Comité de Auditoría donde se establecieron las estrategias generales para la conducción del negocio; se vigiló la gestión y conducción de la Sociedad considerando su relevancia en la situación financiera, administrativa y jurídica, así como el desempeño de los directivos; se aprobaron: las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integran el patrimonio de la Sociedad, las políticas para la designación y retribución integral del Director General y los demás directivos relevantes, las políticas para el otorgamiento de mutuos, préstamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna, los estados financieros de la sociedad, la contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa conforme lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Mercado de valores.

Se presentará ante la Asamblea General de Accionistas al cierre del ejercicio social 2018, el Informe Anual sobre las actividades de la Sociedad, contemplando las observaciones respecto del desempeño de los directivos; las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas; los paquetes de emolumentos o remuneraciones que deberán pagarse a los consejeros o directivos; el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna de Proteak y sus Subsidiarias y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe; la mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea de Proteak o de sus Subsidiarias; los principales resultados de las revisiones a los estados financieros; la descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el ejercicio 2018 mismas que están de acuerdo con las International Financial Reporting Standards ("IFRS"), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar


en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias; todo lo anterior conforme lo establecido en los artículos 28, 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores.

Durante el ejercicio 2018, se realizaron dos Sesiones de Asamblea de Accionistas: (i) 26 de abril "Asamblea Anual General Ordinaria y Extraordinaria"; y (ii) 20 de marzo "Asamblea General Extraordinaria". Así como una sesión extraordinaria del Consejo de Administración realizada el 7 de septiembre para "Discusión del precio de la acción".

El Presidente del Consejo de Administración participó activamente en la administración de la Sociedad, desempeñando sus funciones conforme lo establece la legislación correspondiente; por lo que participó en las reuniones de trabajo trimestrales, en donde se analizaron todas las operaciones realizadas por la Sociedad y la información financiera al cierre de cada mes, se tomaron decisiones y se dieron recomendaciones a la Dirección de la Sociedad.

Adicionalmente, el Presidente del Consejo de Administración realizó funciones de enlace con los accionistas destacando que sus miembros actúan como instrumento de control que supervisa la gestión llevada a cabo por los directivos de la sociedad, para enriquecer las funciones del órgano de administración se cuenta con la presencia de miembros independiente, lo cuales son profesionales con un reconocido prestigio en diferentes campos.

Por último, el Consejo de Administración salvaguarda los intereses también de accionistas minoritarios, evitando que la divergencia de intereses existentes entre accionistas mayoritarios y minoritarios conduzca a un perjuicio de estos últimos.



Hector Bonilla Castañeda  
Presidente de Consejo de Administración  
Proteak UNO, S.A.B. de C.V.

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 m<sup>3</sup>.

Si hacemos un poco de memoria, Tecnotabla inició producción en el año 2016 donde el consumo era de 625,000 m<sup>3</sup> 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<sup>a</sup> 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 tCO<sub>2</sub> 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 MexiCO<sub>2</sub>, 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.

Ciudad de México, 26 de abril de 2019.

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

**Estimados consejeros:**

Jaime Williams Quintero, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias de Proteak Uno, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo "PROTEAK" o la "Sociedad") someto a su consideración el presente Informe de actividades realizadas por el Comité de Auditoría y Practicas Societarias (en lo sucesivo "El Comité") durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018 de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores.

Dentro de las funciones y responsabilidades que tiene el Comité se encuentra la de informar el estado que guarda el sistema de control interno de la Sociedad y de sus subsidiarias, debiendo describir sus deficiencias y sus desviaciones, así como los aspectos que requieren mejoría tomando en cuenta para ello, las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes, es por ello que durante el ejercicio 2018 el Comité se reunió en cuatro (4) ocasiones en las fechas siguientes: jueves 26 de Abril, jueves 19 de Julio y jueves 18 de Octubre del ejercicio 2018, así como el jueves 21 de Febrero de 2019. Dichas sesiones fueron presididas por el Presidente del Comité y estuvieron presentes la mayoría de los miembros de dicho Comité, asistidos por el Secretario y/o Secretario Suplente del Consejo de Administración de la Sociedad, elaboraron actas conteniendo resoluciones adoptadas por el Comité. Así también en dichas sesiones del Comité estuvieron presentes los representantes de PricewaterhouseCoopers, S.C. (en lo sucesivo "PwC"), auditores externos independientes de la Sociedad. Se destaca que las resoluciones adoptadas en las Sesiones del Comité fueron debidamente transcritas al libro correspondiente el cual obra bajo el resguardo del Secretario de la Sociedad.

La administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas, preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores en el que actualmente participa la sociedad e implantar los sistemas de control interno. Por su parte el Comité ha revisado, a nombre del Consejo de Administración, los estados financieros consolidados auditados de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos, así como prácticas contables de la Sociedad.

En relación con las funciones del Comité de la Sociedad, durante el ejercicio social se llevaron a cabo las siguientes actividades

- i. Revisamos el estado que guarda el sistema de control interno y de auditoria interna de la sociedad y sus subsidiarias, considerando la relevancia de éstas últimas en la situación general de la primera, para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos, así como con diversos miembros de la

administración y directivos de la sociedad. Al respecto no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportan en adición a aquellas respecto a las cuales, en su caso, ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al consejo de administración según correspondió, en particular, aquellas que se destacan en el informe de PwC dirigido al Comité de Auditoría en cumplimiento del artículo 35 las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos;

- ii. Se revisaron, analizaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la sociedad. Se hace constar que en el ejercicio de 2018 se ha trabajado en la implementación de la mayoría de las políticas;
- iii. Hemos dado comentarios y sugerencias a la administración, relativas a la toma de medidas preventivas y correctivas convenientes a fin de evitar incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias.
- iv. Se evaluó el informe de actividades llevado a cabo por PwC, auditores externos de la sociedad, se concluyó que fue satisfactorio; se revisaron y aprobaron los servicios adicionales prestados.
- v. Se ratificó a PwC como auditores externos de la Sociedad, así como sus respectivos honorarios.
- vi. Nos reunimos periódicamente con los auditores externos de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre sus labores de los auditores externos y la administración de la Sociedad.
- vii. Se revisaron y comentaron los reportes sobre los resultados de la auditoría externa al 31 de diciembre de 2018, presentados por el Auditor Externo de la Sociedad;
- viii. Se revisaron los diversos reportes presentados por la Dirección de Administración y Finanzas de la Sociedad sobre la implementación de los mecanismos de control interno y las pruebas que se les practicaron a los mismos.
- ix. Se revisaron los estados financieros de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, el informe de los auditores, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con las normas de información financiera mexicanas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados para su aprobación a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad;

- x. Se revisaron diversas transacciones que la Sociedad o sus subsidiarias realizaron, dentro del curso ordinario del negocio y a precios de mercado.
- xi. Se dio seguimiento a los acuerdos y a las resoluciones adoptadas en las asambleas de accionistas de la Sociedad, así como en las sesiones de su Consejo de Administración; y
- xii. No se recomendó al Consejo de Administración, ni se otorgó en uso de las facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.



Atentamente

Jaime Williams Quintero

Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias

Proteak Uno, S.A.B. de C.V.



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

Estimados consejeros:

Jaime Williams Quintero, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias de Proteak Uno, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo "PROTEAK" o la "Sociedad") someto a su consideración el presente Informe de actividades realizadas por el Comité de Auditoría y Practicas Societarias (en lo sucesivo "El Comité") durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2017 de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores.

Dentro de las funciones y responsabilidades que tiene el Comité se encuentra la de informar el estado que guarda el sistema de control interno de la Sociedad y de sus subsidiarias, debiendo describir sus deficiencias y sus desviaciones, así como los aspectos que requieren mejoría tomando en cuenta para ello, las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes, es por ello que durante el ejercicio 2017 el Comité se reunió en cuatro (4) ocasiones en las fechas siguientes: jueves 20 de Abril, jueves 20 de Julio y jueves 19 de Octubre del ejercicio 2017, así como el jueves 22 de Febrero de 2018. Dichas sesiones fueron presididas por el Presidente del Comité y estuvieron presentes la mayoría de los miembros de dicho Comité, asistidos por el Secretario y/o Secretario Suplente del Consejo de Administración de la Sociedad, elaboraron actas conteniendo resoluciones adoptadas por el Comité. Así también en dichas sesiones del Comité estuvieron presentes los representantes de PricewaterhouseCoopers, S.C. auditores externos independientes de la Sociedad. Se destaca que las resoluciones adoptadas en las Sesiones del Comité fueron debidamente transcritas al libro correspondiente el cual obra bajo el resguardo del Secretario de la Sociedad.

La administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas, preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores en el que actualmente participa la sociedad e implantar los sistemas de control interno. Por su parte el Comité ha revisado, a nombre del Consejo de administración, los estados financieros consolidados auditados de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos así como prácticas contables de la Sociedad.

En relación con las funciones del Comité de la Sociedad, durante el ejercicio social se llevaron a cabo las siguientes actividades

- i.) Revisamos el estado que guarda el sistema de control interno y de auditoría interna de la sociedad y sus subsidiarias, considerando la relevancia de éstas últimas en la situación general de la primera, para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos así como con diversos miembros de la administración y directivos de la sociedad. Al respecto no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquellas respecto a las cuales, en su caso, ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al consejo de administración según correspondió;
- ii.) Se revisaron, analizaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la sociedad. Se hace constar que en el ejercicio de 2017 se ha trabajado en la implementación de la mayoría de las políticas;
- iii.) Hemos dado comentarios y sugerencias a la administración, relativas a la toma de medidas preventivas y correctivas convenientes a fin de evitar incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias.
- iv.) Se evaluó el informe de actividades llevado a cabo por PwC, auditores externos de la sociedad, se concluyó que fue satisfactorio; se revisaron y aprobaron los servicios adicionales prestados.

- v.) Se ratificó a PwC como auditores externos de la Sociedad, así como sus respectivos honorarios.
- vi.) Nos reunimos periódicamente con los auditores externos de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre sus labores de los auditores externos y la administración de la Sociedad.
- vii.) Se revisaron y comentaron los reportes sobre los resultados de la auditoría externa al 31 de diciembre de 2017, presentados por el Auditor Externo de la Sociedad;
- viii.) Se revisaron los diversos reportes presentados por la Dirección de Administración y Finanzas de la Sociedad sobre la implementación de los mecanismos de control interno y las pruebas que se les practicaron a los mismos.
- ix.) Se revisaron los estados financieros de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, el informe de los auditores, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con las normas de información financiera mexicanas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados para su aprobación a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad;
- x.) Se revisaron diversas transacciones que la Sociedad o sus subsidiarias realizaron, dentro del curso ordinario del negocio y a precios de mercado.
- xi.) Se dio seguimiento a los acuerdos y a las resoluciones adoptadas en las asambleas de accionistas de la Sociedad, así como en las sesiones de su Consejo de Administración; y
- xii.) No se recomendó al Consejo de Administración, ni se otorgó en uso de las facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente



Jaime Williams Quintero  
Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias

Proteak Uno, S.A.B. de C.V.



Ciudad de México, 20 de abril de 2017.

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

Estimados Señores consejeros:

Jaime Williams Quintero, en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias de Proteak Uno, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo "PROTEAK" o la "Sociedad") someto a su consideración el presente Informe de operaciones de actividades realizadas por el Comité de Auditoría y Practicas Societarias de la Sociedad (en lo sucesivo "El Comité") durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2016 de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores.

Dentro de las funciones y responsabilidades que tiene el Comité se encuentra la de informar el estado que guarda el sistema de control interno de la Sociedad y de sus subsidiarias, debiendo describir sus deficiencias y sus desviaciones, así como los aspectos que requieren mejoría tomando en cuenta para ello, las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes, es por ello que durante el ejercicio 2016 el Comité se reunió en cuatro (4) ocasiones en las fechas siguientes: miércoles 20 de Abril, jueves 21 de Julio y viernes 21 de Octubre del ejercicio 2016, así como el jueves 23 de Febrero de 2017. Dichas sesiones fueron presididas por el Presidente del Comité y estuvieron presentes la mayoría de los miembros de dicho Comité, asistidos por el Secretario y/o Secretario Suplente del Consejo de Administración de la Sociedad, elaboraron actas conteniendo resoluciones adoptadas por el Comité. Así también en dichas sesiones del Comité estuvieron presentes los representantes de PricewaterhouseCoopers, S.C. auditores externos independientes de la Sociedad. Se destaca que las resoluciones adoptadas en las Sesiones del Comité fueron debidamente transcritas al libro correspondiente el cual obra bajo el resguardo del Secretario de la Sociedad.

La administración de la Sociedad tiene la responsabilidad básica de emitir los estados financieros con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas, preparar en tiempo y forma la información financiera y la demás información a ser divulgada en el mercado de valores en el que actualmente participa la sociedad e implantar los sistemas de control interno. Por su parte el Comité ha revisado, a nombre del Consejo de administración, los estados financieros consolidados auditados de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2016. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos así como prácticas contables de la Sociedad.

En relación con las funciones del Comité de la Sociedad, durante el ejercicio social se llevaron a cabo las siguientes actividades

- i.) Revisamos el estado que guarda el sistema de control interno y de auditoría interna de la sociedad y sus subsidiarias, considerando la relevancia de éstas últimas en la situación



general de la primera, para lo cual revisamos el dictamen de auditoría externa y nos entrevistamos con los auditores externos así como con diversos miembros de la administración y directivos de la sociedad. Al respecto no encontramos deficiencias o desviaciones materiales que reportar en adición a aquellas respecto a las cuales, en su caso, ya se han tomado las medidas correspondientes y se ha informado al consejo de administración según correspondió;

- ii.) Se revisaron, analizaron y aprobaron las principales políticas contables seguidas por la sociedad. Se hace constar que en el ejercicio de 2016 se ha trabajado en la implementación de la mayoría de las políticas;
- iii.) Hemos dado comentarios y sugerencias a la administración, relativas a la toma de medidas preventivas y correctivas convenientes a fin de evitar incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y registro contable de la Sociedad y sus subsidiarias.
- iv.) Se evaluó el informe de actividades llevado a cabo por PwC, auditores externos de la sociedad, se concluyó que fue satisfactorio; se revisaron y aprobaron los servicios adicionales prestados.
- v.) Se ratificó a PwC como auditores externos de la Sociedad, así como sus respectivos honorarios.
- vi.) Nos reunimos periódicamente con los auditores externos de la Sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo, promoviendo la coordinación entre sus labores de los auditores externos y la administración de la Sociedad.
- vii.) Se revisaron y comentaron los reportes sobre los resultados de la auditoría externa al 31 de diciembre de 2016, presentados por el Auditor Externo de la Sociedad;
- viii.) Se revisaron los diversos reportes presentados por la Dirección de Administración y Finanzas de la Sociedad sobre la implementación de los mecanismos de control interno y las pruebas que se les practicaron a los mismos.
- ix.) Se revisaron los estados financieros de la sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, el informe de los auditores, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros. Después de haber escuchado los comentarios de los auditores externos, quienes son responsables de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con las normas de información financiera mexicanas, se le recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados para su aprobación a la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad;
- x.) Se revisaron diversas transacciones que la Sociedad o sus subsidias realizaron, dentro del curso ordinario del negocio y a precios de mercado.

- xi.) Se dio seguimiento a los acuerdos y a las resoluciones adoptadas en las asambleas de accionistas de la Sociedad, así como en las sesiones de su Consejo de Administración; y
- xii.) No se recomendó al Consejo de Administración, ni se otorgó en uso de las facultades delegadas, dispensa alguna a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando, en términos del artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente



Jaime Williams Quintero  
Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias  
Proteak Uno, S.A.B. de C.V.

***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2018 y de 2017

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Índice**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 9
Estados financieros:	
Estados consolidados de situación financiera .....	10
Estados consolidados de resultado integral .....	11
Estados consolidados de cambios en el capital contable.....	12
Estados consolidados de flujos de efectivo .....	13
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	14 a 65



## **Informe de los Auditores Independientes**

A los accionistas y consejeros de  
Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones Clave de la Auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="261 478 846 541"><i>Valuación de activos biológicos consumibles maduros e inmaduros</i></p> <p data-bbox="261 573 846 856">Como se menciona en las Notas 2(i) y 11 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus activos biológicos (teca y eucalipto) a su valor razonable menos los costos estimados en su punto de venta. La valuación está directamente relacionada con el crecimiento, transformación y características físicas de las plantaciones tales como diámetro, volumen, forma y edad.</p> <p data-bbox="261 888 846 1150">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los activos biológicos (\$2,062,829 al 31 de diciembre de 2018, representando el 33% del total de los activos) y porque el modelo de valuación utilizado es complejo y requiere la aplicación de juicio por parte de la Administración de la Compañía.</p> <p data-bbox="261 1182 846 1402">En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo de valuación y en los supuestos utilizados por la Administración tales como: transformación biológica, curvas de crecimiento, tasa de descuento y precios del mercado, para determinar el valor razonable de los activos biológicos.</p>	<p data-bbox="846 573 1516 772">Hemos evaluado y considerado los juicios significativos utilizados por la Compañía en los modelos de valuación y los procesos utilizados para su elaboración, involucrando a nuestros expertos de valuación quienes cuestionaron las premisas y criterios utilizados, efectuando los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="846 804 1516 1654" style="list-style-type: none"><li data-bbox="846 804 1516 961">- Evaluamos los siguientes aspectos relativos a la estimación del valor razonable de los activos biológicos: el mayor y mejor uso, el mercado principal o el mercado más ventajoso y la perspectiva del participante en el mercado.</li><li data-bbox="846 993 1516 1087">- Comparamos los modelos de valuación utilizados por la Compañía con los comúnmente usados y aceptados en esta industria.</li><li data-bbox="846 1119 1516 1276">- Comparamos los supuestos utilizados en los modelos de valuación (curvas de crecimiento, tasa de descuento y precios del mercado) con datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.</li><li data-bbox="846 1308 1516 1528">- Con base a pruebas selectivas, visitamos las plantaciones y observamos la existencia, las características físicas y transformación biológica real de los activos biológicos (árboles) con el apoyo de un experto forestal independiente, las cuales comparamos con los datos considerados por la Administración.</li><li data-bbox="846 1560 1516 1654">- Cotejamos la consistencia de las revelaciones hechas por la Compañía en las notas a los estados financieros con la información obtenida.</li></ul>



Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="261 478 841 510"><i>Valuación de terrenos</i></p> <p data-bbox="261 541 841 699">Como se menciona en las Notas 2(j) y 14 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus terrenos a su valor razonable con base en valuaciones hechas por expertos independientes.</p> <p data-bbox="261 730 841 993">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los terrenos (\$1,188,929 al 31 de diciembre de 2018, representando el 19% del total de los activos) y porque el modelo de valuación utilizado es complejo y requiere la aplicación de juicio por parte de la Administración de la Compañía.</p> <p data-bbox="261 1024 841 1245">En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la metodología utilizada por el experto independiente y en los datos más relevantes como: precios de mercado, características y cualidades de superficie, de acceso y agronómicas, considerados para determinar el valor razonable de los terrenos.</p>	<p data-bbox="841 541 1520 699">Hemos evaluado y considerado la metodología para determinar los valores razonables de los terrenos, involucrando a nuestros expertos de valuación y realizando los siguientes procedimientos, con base en pruebas selectivas:</p> <ul data-bbox="841 730 1520 1623" style="list-style-type: none"><li data-bbox="841 730 1520 888">- Evaluamos los aspectos relativos a la estimación del valor razonable de los terrenos: el mayor y mejor uso, el mercado principal o el mercado más ventajoso y la perspectiva del participante en el mercado.</li><li data-bbox="841 919 1520 1077">- Comparamos la metodología utilizada por el experto independiente contratado por la Administración de la Compañía, con la comúnmente usada y aceptada para este tipo de activos en el mercado.</li><li data-bbox="841 1108 1520 1203">- Comparamos los precios de mercado de terrenos comparables con fuentes públicas y reconocidas en esta industria.</li><li data-bbox="841 1234 1520 1497">- Evaluamos y consideramos que las diferencias en características y cualidades de superficie, de acceso y agronómicas entre los terrenos seleccionados como comparables y los terrenos sujetos a valuación se reflejen en los factores de homologación utilizados para la determinación del valor razonable, los cuales comparamos con datos disponibles en el mercado.</li><li data-bbox="841 1528 1520 1623">- Cotejamos la consistencia de las revelaciones hechas por la Compañía en las notas a los estados financieros con la información obtenida.</li></ul>



<b>Cuestión clave de la auditoría</b>	<b>Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión</b>
<p data-bbox="261 478 846 548"><i>Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo</i></p> <p data-bbox="261 577 846 829">Como se describe en la Nota 22 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra un Impuesto Sobre la Renta diferido activo relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por la Compañía, por lo tanto, realizó las pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros.</p> <p data-bbox="261 861 846 1276">Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar, incluidas en el valor en libros del Impuesto Sobre la Renta diferido activo (\$100,826 al 31 de diciembre de 2018, representando el 2% del total de los activos) y porque la estimación del valor de recuperación del activo diferido involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar ingresos, proyecciones y resultados fiscales futuros esperados de la Compañía.</p> <p data-bbox="261 1308 846 1596">En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración de la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del Impuesto Sobre la Renta diferido activo: tasas de crecimiento de ingresos y márgenes de rentabilidad por unidad económica de negocio.</p>	<p data-bbox="846 577 1518 611">Como parte de nuestra auditoría:</p> <ul data-bbox="846 642 1518 1596" style="list-style-type: none"><li data-bbox="846 642 1518 989">- Evaluamos y consideramos si la Administración aplicó su proceso interno previamente definido para realizar las proyecciones, el cual está documentado, y en el cual se incluye evidencia de la supervisión y análisis por parte de la misma, y que las proyecciones resultantes sean consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración de la Compañía y los planes presentados en las reuniones del Comité de Auditoría así como con las tendencias históricas.</li><li data-bbox="846 1020 1518 1182">- Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año en el ejercicio anterior, para evaluar si algún supuesto incluido en las proyecciones, pudiera considerarse muy optimista.</li><li data-bbox="846 1213 1518 1596">- También evaluamos, los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, relacionados con:<ul data-bbox="938 1339 1518 1596" style="list-style-type: none"><li data-bbox="938 1339 1518 1436">a. Tasa de crecimiento de ingresos a largo plazo, comparándola con los crecimientos históricos y los presupuestos aprobados.</li><li data-bbox="938 1467 1518 1596">b. Márgenes de rentabilidad por unidad económica de negocio comparándolos con el comportamiento histórico y las proyecciones preparadas por la Compañía.</li></ul></li></ul> <p data-bbox="846 1627 1518 1818">Asimismo, hemos evaluado con el apoyo de especialistas fiscales las pérdidas fiscales amortizadas en el ejercicio 2018; que las pérdidas fiscales pendientes de amortizar se encuentran vigentes y que no existen pérdidas fiscales pendientes de amortizar próximas a vencerse en un corto plazo.</p>





Cuestión clave de la auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión
<p data-bbox="261 674 841 768"><i>Evaluación por deterioro de activos no financieros de larga duración en el segmento de “MDF”</i></p> <p data-bbox="261 804 841 1024">Como se describe en las Notas 2(k) y 14 sobre los estados financieros consolidados, la Compañía somete a pruebas de deterioro los activos no financieros de larga duración cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse el valor de estos activos.</p> <p data-bbox="261 1060 841 1245">Durante el año 2018 debido a los cambios políticos y económicos en México se revisaron las proyecciones consideradas para determinar el valor recuperable de los activos no financieros del segmento de MDF para incorporar estas nuevas circunstancias.</p> <p data-bbox="261 1281 841 1690">Nos hemos enfocado en este rubro debido principalmente a la importancia del valor en libros de los activos no financieros de larga duración correspondientes al Segmento MDF, los cuales, al 31 de diciembre de 2018 ascienden a \$1,859,950 (61% del total del saldo de “Inmuebles, Maquinaria y Equipo”) y porque las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar los supuestos y premisas consideradas en las proyecciones para estimar el valor recuperable de dichos activos.</p>	<p data-bbox="841 483 1510 640">Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y estimamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse para que un deterioro sea requerido, para evaluar las revelaciones realizadas por la Compañía sobre dichos supuestos.</p> <p data-bbox="841 804 1510 867">Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul data-bbox="841 898 1510 1791" style="list-style-type: none"><li data-bbox="841 898 1510 1024">– Hemos obtenido el análisis de los indicadores de deterioro preparado por la Administración, en el cual se consideró los cambios políticos y económicos ocurridos en México.</li><li data-bbox="841 1060 1510 1186">– Evaluamos los procesos establecidos por la Administración para elaborar, supervisar y aprobar sus proyecciones financieras y de flujos de efectivo futuros.</li><li data-bbox="841 1222 1510 1369">– Asimismo, evaluamos que las proyecciones resultantes son consistentes con los presupuestos aprobados por los órganos de gobierno corporativo correspondientes y las tendencias históricas.</li><li data-bbox="841 1404 1510 1593">– Comparamos los resultados reales del año actual, con las cifras presupuestadas para este año en el ejercicio anterior, para evaluar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista, considerando el historial de la Compañía.</li><li data-bbox="841 1629 1510 1791">– Evaluamos y comparamos que los modelos utilizados para la determinación del valor recuperable de los activos corresponden a modelos utilizados y reconocidos para activos de características similares.</li></ul>



<b>Cuestión clave de la auditoría</b>	<b>Cómo nuestra auditoría abordó la cuestión</b>
<p>En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las proyecciones y en los siguientes supuestos: tasa de crecimiento de ingresos a largo plazo, márgenes de utilidad bruta esperado y tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujo de efectivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluamos, los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones relacionados con:<ul style="list-style-type: none"><li>i. Tasa de crecimiento de ingresos a largo plazo, comparándola con los crecimientos históricos y los presupuestos aprobados.</li><li>ii. El margen de utilidad bruta esperado comparándolo con el comportamiento histórico y las proyecciones aprobadas por la Compañía.</li><li>iii. Tasa de descuento, comparándola, con el apoyo de expertos, con el costo del capital para la Compañía y empresas comparables, así como considerando los factores específicos del territorio.</li></ul></li><li>- Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad, y evaluamos el grado en que necesitarían modificarse los supuestos para que un ajuste por deterioro fuera requerido, así como, la consistencia de las revelaciones incluidas en las notas con la información proporcionada por la Administración.</li></ul>

### **Información Adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.



Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

### **Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los Estados Financieros Consolidados**

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra



opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S. C.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "José Carlos Del Castillo Díaz", is written over the printed name of the auditor.

C.P.C. José Carlos Del Castillo Díaz  
Socio de Auditoría

Ciudad de México, 30 de abril de 2019

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados Consolidados de Situación Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 2

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 180,677	\$ 252,916
Efectivo restringido	18	103,091	-
Clientes - Neto	8	204,859	124,998
Impuesto al valor agregado por recuperar		96,934	122,562
Impuesto sobre la renta por recuperar		6,872	10,215
Deudores diversos		4,803	3,030
Inventarios	10	227,786	245,130
Activos biológicos consumibles maduros	11	185,418	220,233
Pagos anticipados	19	<u>16,569</u>	<u>29,768</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>1,027,009</b>	<b>1,008,852</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo restringido	18	2,590	2,590
Cuentas por cobrar a largo plazo	8	11,711	15,674
Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros	11	1,877,411	1,837,184
Inmuebles, maquinaria y equipo	14	3,053,533	3,205,768
Impuesto sobre la renta diferido	22	100,826	122,553
Inversión en negocio conjunto	9	178,060	121,650
Pagos anticipados	19	25,672	18,864
Depósitos en garantía		<u>17,067</u>	<u>10,135</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>5,266,870</b>	<b>5,334,418</b>
<b>Suma el activo</b>		<b>\$ 6,293,879</b>	<b>\$ 6,343,270</b>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Proveedores		\$ 173,806	\$ 97,034
Acreedores diversos	15	104,196	387,745
Arrendamientos financieros		20,661	19,715
Provisiones	16	10,889	10,045
Pasivos por contratos		9,855	9,561
Impuesto sobre la renta por pagar	22	5,048	2,276
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		236	955
Créditos a corto plazo	17	<u>223,464</u>	<u>93,443</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>		<b>548,155</b>	<b>620,774</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Obligaciones laborales		7,305	6,249
Arrendamientos financieros a largo plazo		16,897	40,295
Créditos a largo plazo	17	1,812,110	1,817,673
Impuesto sobre la renta diferido	22	<u>677,502</u>	<u>678,110</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>		<b>2,513,814</b>	<b>2,542,327</b>
<b>Suma el pasivo</b>		<b>3,061,969</b>	<b>3,163,101</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social suscrito y exhibido	20	861,653	816,527
Prima en suscripción y colocación de acciones		2,100,437	1,888,297
Otras reservas		13,499	33,659
Déficit		(431,787)	(283,513)
Pérdida neta del año		(155,882)	(146,932)
Efecto de conversión acumulado		486,680	529,935
Superávit por revaluación		<u>219,376</u>	<u>197,324</u>
Participación controladora		3,093,976	3,035,297
Participación no controladora		<u>137,934</u>	<u>144,872</u>
<b>Suma el capital contable</b>		<b>3,231,910</b>	<b>3,180,169</b>
<b>Suman el pasivo y el capital contable</b>		<b>\$ 6,293,879</b>	<b>\$ 6,343,270</b>

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Estados Consolidados del Resultado Integral - Por Función**

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 2*

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
	Nota	2018	2017
Ingresos procedentes de contratos con clientes	26	\$ 1,195,562	\$ 895,271
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	11	75,542	122,169
Subsidios recibidos	12	25,442	19,903
Costo de ventas	21	(1,046,768)	(826,098)
Gastos de administración y venta	21	(300,314)	(280,693)
Otros ingresos (gastos) - Neto		<u>5,804</u>	<u>(8,069)</u>
Pérdida de operación		<u>(44,732)</u>	<u>(77,517)</u>
Participación en negocio conjunto	9	<u>39,983</u>	<u>25,860</u>
Intereses ganados		3,500	4,958
Utilidad en cambios		<u>552,678</u>	<u>223,119</u>
Ingresos financieros		<u>556,178</u>	<u>228,077</u>
Intereses pagados		(146,523)	(131,283)
Pérdida en cambios		<u>(554,625)</u>	<u>(192,358)</u>
Gastos financieros		<u>(701,148)</u>	<u>(323,641)</u>
Gastos financieros - Neto		<u>(144,970)</u>	<u>(95,564)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(149,719)	(147,221)
Impuestos a la utilidad	22	<u>(13,004)</u>	<u>10,253</u>
Pérdida neta		<u>(162,723)</u>	<u>(136,968)</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que pueden reclasificarse al estado de resultados:			
Efecto de conversión neto de impuesto sobre la renta diferido		(39,901)	(119,391)
Participación en los resultados integrales de negocio conjunto		(3,354)	-
Partidas que no pueden reclasificarse al estado de resultados:			
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido		<u>22,052</u>	<u>1,534</u>
Pérdida integral		<u>(\$ 183,926)</u>	<u>(\$ 254,825)</u>
Pérdida neta atribuible a la participación controladora		(\$ 155,882)	(\$ 146,932)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora		<u>(6,841)</u>	<u>9,964</u>
		<u>(\$ 162,723)</u>	<u>(\$ 136,968)</u>
Pérdida integral atribuible a la participación controladora		(177,085)	(264,789)
(Pérdida) utilidad integral atribuible a la participación no controladora		<u>(6,841)</u>	<u>9,964</u>
		<u>(\$ 183,926)</u>	<u>(\$ 254,825)</u>
Pérdida por acción básica y diluida (cifras en pesos)	20	<u>(\$ 0.1738)</u>	<u>(\$ 0.1721)</u>

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## **Estado Consolidado de Cambios en el Capital Contable**

Cifras expresadas en miles pesos mexicanos, según se explica en la Nota 2

	Atribuible a la participación controladora								
	Capital social suscrito y exhibido	Prima en suscripción y colocación de acciones	Otras reservas	Déficit	Efecto de conversión acumulado	Superávit por revaluación	Total controladora	Total no controladora	Suma el capital contable
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 769,224	\$ 1,576,998	\$ 33,128	(\$ 264,667)	\$ 649,326	\$ 195,790	\$ 2,959,799	\$ 116,062	\$ 3,075,861
Transacciones con los accionistas									
Incremento de capital social (Nota 20)	46,101	295,594					341,695		341,695
Dilución en la participación controlada				(18,846)			(18,846)	18,846	
Ejercicio del plan de acciones (Nota 20.2)	1,202	15,705	(16,907)						
Otorgamiento por plan de acciones (Nota 20.2)		17,438					17,438		17,438
Total transacciones con los accionistas	47,303	311,299	531	(18,846)			340,287	18,846	359,133
Pérdida integral:									
Efecto de conversión, neto de impuesto sobre la renta diferido					(119,391)		(119,391)		(119,391)
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido						1,534			1,534
Pérdida neta				(146,932)			(146,932)	9,964	(136,968)
Total pérdida integral				(146,932)	(119,391)	1,534	(264,789)	9,964	(254,825)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	816,527	1,888,297	33,659	(430,445)	529,935	197,324	3,035,297	144,872	3,180,169
Transacciones con los accionistas									
Incremento de capital social (Nota 20)	37,596	196,015					233,611		233,611
Otros movimientos			3,495	(1,342)			(1,342)	(97)	(1,439)
Otorgamiento por plan de acciones (Nota 20.2)			(23,655)				3,495		3,495
Ejercicio del plan de acciones (Nota 20.2)									
Total transacciones con los accionistas	45,126	212,140	(20,160)	(1,342)			235,764	(97)	235,667
Pérdida integral:									
Efecto de conversión, neto de impuesto sobre la renta diferido					(39,901)		(39,901)		(39,901)
Participación en los resultados integrales de negocio conjunto					(3,354)		(3,354)		(3,354)
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido						22,052			22,052
Pérdida neta				(155,882)			(155,882)	(6,841)	(162,723)
Total pérdida integral				(155,882)	(43,255)	22,052	(177,085)	(6,841)	(183,926)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 861,653	\$ 2,100,437	\$ 13,499	(\$ 587,669)	\$ 486,680	\$ 219,376	\$ 3,093,976	\$ 137,934	\$ 3,231,910

Las veintisiete notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 2

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Actividades de operación</b>		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(\$ 149,719)	(\$ 147,221)
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de activos biológicos menos costos estimados de punto de venta	(75,542)	(122,169)
Participación en negocio conjunto	(39,983)	(25,860)
Obligaciones laborales	1,056	1,763
Provisiones	844	
Depreciación y amortización	135,141	135,026
Intereses ganados	(3,500)	(4,958)
Pérdida cambiaria - Neta	1,947	(30,761)
Intereses devengados a cargo	146,523	131,283
Incremento en reserva de cuentas incobrables	609	10,478
Otros	(1,439)	-
	<u>15,937</u>	<u>(52,419)</u>
Incremento en clientes	(83,003)	(5,738)
Disminución (incremento) en activos biológicos maduros e inmaduros	67,067	(10,629)
Disminución en impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	27,198	7,213
Disminución (incremento) en pagos anticipados	6,391	(1,763)
Aumento en depósitos en garantía	(6,932)	(9,729)
Disminución (incremento) en inventarios	17,344	(92,058)
(Disminución) incremento en proveedores y acreedores diversos	(150,699)	18,878
Incremento (disminución) en pasivos por contratos	294	(9,070)
Disminución en otras cuentas por pagar	-	(9,070)
Pagos de impuestos a la utilidad	(5,601)	(3,847)
	<u>(112,004)</u>	<u>(168,232)</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Inversión en negocio conjunto	(13,285)	(10,240)
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	(27,313)	(42,319)
Disposición de activos de larga duración mantenidos para la venta	-	82,581
Intereses ganados	<u>3,500</u>	<u>4,958</u>
Flujo de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión	(37,098)	34,980
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Efectivo restringido	(103,091)	21,635
Incrementos de capital social aportados por los accionistas	37,596	46,101
Prima en suscripción de acciones neta de costos relacionados con el incremento de capital (Nota 20)	197,399	301,099
Gastos por emisión de capital	(1,384)	(5,505)
Prestamos pagados	(99,664)	(546,300)
Préstamos recibidos	210,713	565,920
Plan de acciones	3,495	17,438
Comisiones bancarias pagadas	(13,321)	(31,425)
Arrendamientos financieros	-	12,956
Intereses pagados	<u>(109,796)</u>	<u>(82,690)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	121,947	299,229
Efectos por cambios en el valor de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultante por fluctuaciones de tipo de cambio	<u>(45,084)</u>	<u>(72,699)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(72,239)	93,278
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>252,916</u>	<u>159,638</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 180,677</u>	<u>\$ 252,916</u>

Transacciones que no requirieron de efectivo:

Las principales transacciones que no requirieron de efectivo incluyeron la adquisición en 2018 y 2017 de maquinaria agrícola bajo contratos de arrendamiento financiero (ver Notas 7 y 14). Las notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 2, excepto utilidad por acción, valor del Certificado de Participación Ordinaria (CPO), precio unitario de la teca, precio unitario del eucalipto, razón de apalancamiento y valor por acción*

### **Nota 1 - Historia y actividad de la Compañía:**

Proteak Uno, S. A. B. de C. V. (Proteak, la Compañía o el Grupo) fue constituida el 11 de septiembre de 2001, bajo las leyes de la República Mexicana con una duración de 99 años.

Proteak es una compañía pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el nombre de Pizarra "TEAK".

Sus accionistas son el gran público inversionista, la emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, una persona física o un grupo en particular.

La dirección de la Compañía es Av. Paseo de la Reforma 725, colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, en Ciudad de México.

La principal actividad de la Compañía es el cultivo, plantación, siembra, cosecha, procesamiento, compra-venta, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación de cualquier tipo de flores, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos; y la prestación de servicios técnicos de consultoría, así como la realización de todo tipo de actividades relacionadas con la producción agrícola, agropecuaria, silvícola, industrial comercial y la realización de investigaciones para su mejor desarrollo, así como la celebración de convenios y contratos por cuenta propia o de terceros para la realización de dichas actividades, le son prestados por sus partes relacionadas.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía cuenta con plantaciones de árboles de Teca y Eucalipto en la República Mexicana en los estados de Jalisco, Nayarit, Tabasco, Chiapas y Oaxaca, además de contar con plantaciones en Costa Rica que se encuentran en la etapa de administración de la transformación biológica de los activos biológicos para su venta en productos agrícolas, así como la industrialización del eucalipto para la fabricación y venta de tablero de fibra de densidad media (MDF por sus siglas en inglés) en territorio nacional como en el extranjero.

A continuación, se mencionan las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 sobre las cuales Proteak ejerce control:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Proteak Tres, S. A. de C. V. <sup>1</sup>	100%	100%	Matriz de Proteak Tres Sucursal Colombia.
Proteak Tres, sucursal Colombia	100%	100%	Posee los activos forestales en Colombia.
Proteak Forestal, S. A. <sup>1</sup>	100%	100%	Posee los activos forestales y terrenos agrícolas en Costa Rica.
Comefor, S. A. de C. V. (Comefor) <sup>1</sup>	100%	100%	Transformación y comercialización, de madera árboles y semillas y tenedora de acciones.
Proteak Dos, S. A. de C. V. <sup>1,2</sup>	100%	100%	Cultivo, plantación, siembra y cosecha de cualquier clase de plantas árboles y semillas.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Proeucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. (PH) <sup>1</sup>	88.80%	88.80%	Tenedora de acciones.
Pro Power Dos, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Generación de energía renovable.
Teak Haus, L.L.C <sup>3</sup>	100%	100%	Comercializadora de productos de Teca en Estados Unidos.

Comefor es tenedora directa de la mayoría de las acciones representativas del capital social de las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Servicios Comefor Uno, S. A. de C. V. (Comefor Uno) <sup>4</sup>	100%	100%	Prestadora de servicios.
Servicios Comefor Dos, S. A. de C. V. (Comefor Dos) <sup>4</sup>	100%	100%	Prestadora de servicios.
Comercializadora Internacional Proteak Colombia, S. A.	100%	100%	Comercializadora ubicada en Colombia.
Proteak Comercial, S. A.	100%	100%	Prestación de servicios ubicada en Costa Rica.
Proteak Vehicular, S. A.	100%	100%	Arrendadora de vehículos a Proteak Costa Rica.
Comefor Internacional, S. A. de C. V.	100%	100%	Comercializadora.

PH es tenedora directa de la mayoría de acciones representativas del capital social de las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. (Pro MDF)	100%	100%	Fabricación y comercialización de tableros de MDF.
Forestaciones Operativas de México, S. A. de C. V. (FOMEX)	100%	100%	Pose los activos forestales y terrenos agrícolas relacionados con plantación de eucalipto.
Pro Ucalipto, S. A. P. I. de C. V. (Pro Ucalipto)	100%	100%	Cultivo, plantación y cosecha de cualquier clase de árboles.
Pro Power, S. A. de C. V.	100%	100%	Generación de energía renovable.
Tecno Tabla L.L.C. antes Proteak Renewable Forestry, LLC.	100%	100%	Comercializadora de MDF en Estados Unidos.

<sup>1</sup> Subsidiarias directas de Proteak Uno, S. A. B. de C. V.

<sup>2</sup> La subsidiaria no ha iniciado operaciones.

<sup>3</sup> Empresa constituida en 2017.

<sup>4</sup> Estas Compañías prestan servicios de personal (operativos y administrativos) a las empresas del Grupo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

A continuación, se mencionan los negocios conjuntos en donde Proteak tiene participación al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

<u>Compañía</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Actividad principal</u>
Fideicomiso Tacotalpa	50%	50%	Posee activos forestales en México

### **Nota 2 - Resumen de las principales políticas contables:**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

#### (a) Bases de preparación

##### *(i) Cumplimiento con las NIIF*

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF), así como las Normas Internacionales de Contabilidad aplicables para Compañías que reportan bajo NIIF. Los estados financieros cumplen con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

##### *(ii) Base de costo histórico*

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los siguientes rubros:

- Terrenos medidos a valor razonable
- Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros medidos a valor razonable menos los costos de venta, y

##### *(iii) Estimaciones contables críticas*

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

##### *(iv) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por la Compañía*

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 9 reemplaza las disposiciones de la NIC 39 relacionadas con el reconocimiento, clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, baja de instrumentos financieros, deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

La adopción de la NIIF 9 Instrumentos financieros, a partir del 1 de enero de 2018, dio como resultado cambios en las políticas contables. Las nuevas políticas contables se explican en el inciso (f) de esta nota.

El 1 de enero de 2018 (fecha de aplicación inicial de la NIIF 9), la Administración de la Compañía evaluó qué modelos de negocio aplicar para los activos financieros mantenidos por la Compañía y los ha clasificado en las categorías apropiadas de acuerdo con la NIIF 9. No se identificaron impactos.

La Compañía cuenta con un tipo de activos financieros sujetos al nuevo modelo de pérdida crediticia esperada de la NIIF 9:

- Cuentas por cobrar a clientes por venta de inventario (madera en rollo y tableros de fibra de densidad media),

La Compañía requirió revisar su metodología de deterioro de acuerdo a la NIIF 9 para cada una de estas clases de activos. No se identificaron impactos.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar y activos por contrato. No se identificaron impactos en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes desde el 1 de enero de 2018, lo que resultó en cambios en las políticas contables. De acuerdo con las disposiciones de transición en NIIF 15, la Compañía ha adoptado las nuevas reglas retrospectivamente. No se identificaron impactos.

La Compañía no identificó costos incurridos para cumplir un contrato.

Las normas enlistadas anteriormente (NIIF 9, NIIF 15) no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Las siguientes normas entran en vigor a partir del 1 de enero de 2018; sin embargo, no le son aplicables a la Compañía:

- Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones - Modificaciones a la NIIF 2
- Mejoras anuales ciclo 2014-2016
- Transferencias a propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

*(v) Nuevas normas que no han sido adoptadas por la Compañía*

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre los efectos de estas nuevas normas e interpretaciones se expone en la página siguiente.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

<b>Título de la norma</b>	<b>NIIF 16 Arrendamientos</b>
Naturaleza del cambio	<p>La NIIF 16 se publicó en enero de 2016. El resultado será que casi todos los contratos de arrendamiento se reconocerán en el estado de situación financiera por los arrendatarios, ya que se elimina la distinción entre el arrendamiento financiero y el operativo. De acuerdo con la nueva norma, se reconoce un activo (el derecho de uso del bien arrendado) y un pasivo financiero para pagar rentas. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de valor poco significativo.</p>
Impacto	<p>La Compañía ha revisado todos los acuerdos de arrendamientos del Grupo, considerando las nuevas guías contables de arrendamientos en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos del Grupo.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por \$92,226 ver la nota 25. De estos compromisos, aproximadamente \$6,060 se relacionan con arrendamientos a corto plazo y \$2,300 con arrendamientos de bajo valor, los cuales se reconocerán en línea recta como gastos en resultados.</p> <p>Para los compromisos de arrendamiento restantes, la Compañía espera reconocer activos por derecho de uso de aproximadamente \$66,368 el 1 de enero de 2019, pasivos por arrendamiento de \$66,368 (después de ajustes por pagos anticipados y por pagos de arrendamiento reconocidos al 31 de diciembre de 2018) y activos por impuesto sobre la renta diferido de \$1,073. Los activos netos totales serán aproximadamente 11,363 más bajos, y los activos circulantes netos serán \$11,363 más bajos debido a la presentación de una porción del pasivo como un pasivo circulante.</p> <p>La Compañía espera que la utilidad neta después de impuestos disminuya en aproximadamente \$3,575 para 2019 como resultado de la adopción de las nuevas normas.</p> <p>Los flujos de efectivo de operación aumentarán y los flujos de efectivo de financiamiento disminuirán aproximadamente en \$11,363 ya que el pago de la porción principal de los pasivos por arrendamiento se clasificará como flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento.</p>

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

<b>Título de la norma</b>	<b>NIIF 16 Arrendamientos</b>
	La Compañía no tiene actividades como arrendador.
Fecha de aplicación obligatoria/ Fecha de adopción del Grupo	La Compañía aplicará la norma desde su fecha de adopción obligatoria el 1 de enero de 2019. La Compañía reexpresará los importes comparativos para el año anterior a la adopción. Los activos por derecho de uso para los arrendamientos de propiedad se medirán en la transición como si siempre se hubieran aplicado las nuevas reglas. Todos los demás activos por derecho de uso se medirán al monto del pasivo por arrendamiento en la adopción (ajustado por cualquier gasto de arrendamiento pagado por anticipado o acumulado).

Las siguientes normas que aún no son efectivas y de las que la Compañía no espera que le sean aplicables y/o tengan un impacto significativo sobre la Compañía en los periodos de reporte actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles son las siguientes:

- IFRS 17 Contratos de Seguros
- Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa
- Modificaciones a la IAS 28 Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
- Mejoras Anuales a las NIIF para el ciclo 2015-2017
- Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 - Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
- Modificaciones a la IAS 19 Prestaciones Laborales Modificación, reducción o liquidación del plan
- IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
- IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta

(b) Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía y hasta la fecha en que pierde dicho control.

Las transacciones y saldos intercompañías, así como las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías de Proteak son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Con el fin de asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía, los montos reportados de las subsidiarias han sido modificados en donde se haya considerado necesario.

Las participaciones no controladoras en los resultados y en el capital de las subsidiarias se presentan de forma separada en el estado consolidado de resultado integral, en el estado de variaciones en el capital contable y en el estado de situación financiera, respectivamente.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### ii. Absorción (dilución) de control en subsidiarias

El efecto de absorción (dilución) de control en subsidiarias, es decir un aumento o disminución en el porcentaje de control, se reconoce formando parte del capital contable, directamente en la cuenta de utilidades acumuladas, en el año en el cual ocurren las transacciones que originan dichos efectos. El efecto de absorción (dilución) de control se determina al comparar el valor contable de la inversión en acciones con base en la participación antes del evento de absorción o dilución contra dicho valor contable considerando la participación después del evento mencionado. En el caso de pérdidas de control el efecto de dilución se reconoce en resultados.

### iii. Inversión en negocio conjunto

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de un negocio conjunto de la entidad supera la participación del negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en el negocio conjunto) la Compañía deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 “Deterioro de activos” como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Compañía mantiene el 50% participación en un negocio conjunto denominado “Fideicomiso Tacotalpa”.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### (c) Información por segmentos

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que participa en actividades de negocio en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes de la Compañía. Los resultados operacionales de un segmento de operación son revisados regularmente por el Comité Directivo para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera disponible. La Compañía ha identificado que tiene tres segmentos operativos los cuales se dividen en producción y comercialización de teca, producción y comercialización de eucalipto y producción de tablero de fibra de densidad media (MDF, por sus siglas en inglés), empleando como materia prima los activos biológicos de Eucalipto.

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y la ejerce el Consejo de Administración.

### (d) Conversión de monedas extranjeras

#### i. Moneda funcional y moneda de presentación

La Compañía ha identificado que su moneda funcional es el dólar estadounidense (Dls.) debido a que los activos biológicos de Proteak son un “commodity” y por lo tanto su valor se denomina usualmente en dólares, por lo que la Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional, y de presentación el peso mexicano. Asimismo, la moneda funcional de todas las entidades del grupo es el dólar, excepto para las prestadoras de servicios, Proeucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y sus subsidiarias cuya moneda funcional es el peso mexicano.

#### ii. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se remiden. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los gastos financieros en el estado de resultados.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción o el tipo de cambio vigente a la fecha de valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados.

#### iii. Empresas del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Compañía (ninguna de las cuales tiene moneda en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación de la siguiente forma:

- i. Los activos y pasivos reconocidos en el balance general se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho balance general.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- ii. Los ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).
  - iii. El capital reconocido en el balance general se convierten al tipo de cambio histórico.
  - iv. Las diferencias en cambio resultantes se reconocen como otras partidas de la utilidad integral.
- (e) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo y otras inversiones altamente líquidas a corto plazo con vencimiento original inferior a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor razonable. Véase Nota 6.

El efectivo restringido está sujeto a restricciones contractuales y por lo tanto, no está disponible para el uso general de la Compañía. Véase Nota 18.

En el estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos bancarios a la vista, otras inversiones a corto plazo altamente líquidas con vencimientos de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

(f) Activos financieros

*(i) Clasificación*

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

*(ii) Reconocimiento y baja*

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos de recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

*(iii) Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

La medición subsecuente depende del modelo de negocios de la Compañía para administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

### *(iv) Deterioro*

Para las cuentas por cobrar, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar, ver la nota 3.2 para más detalles.

En el caso de las cuentas por cobrar a largo plazo se calculará la provisión por pérdidas crediticias esperadas solamente cuando se identifique un incumplimiento en el plan de pagos establecido con el cliente.

### *(v) Pasivos financieros*

La medición subsecuente de los pasivos financieros de deuda depende del modelo de negocios del Grupo para administrar el pasivo y las características de flujo de efectivo del pasivo. El Grupo clasifica sus pasivos financieros de deuda de acuerdo con la siguiente categoría:

Costo amortizado: los pasivos que se mantienen para el pago de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los costos erogados de estos activos financieros se incluyen en resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva.

### *(vi) Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017*

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, sin embargo, no identificó efectos en la adopción de esta norma. Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior de la Compañía.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

### *Clasificación*

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Compañía clasificaba sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Cuentas por cobrar.

La clasificación dependía del propósito para el cual fueron adquiridos.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### *Medición subsecuente*

La medición en el reconocimiento inicial no cambió con la adopción de NIIF 9.

Después del reconocimiento inicial, las cuentas a cobrar se medían a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

### *Deterioro*

Al final de cada periodo de reporte, la Compañía evaluaba si había evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros estuviera deteriorado. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideraba deteriorado y las pérdidas por deterioro se incurrían solo si había evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tenía un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que se podían estimar de manera fiable.

### *Activos a costo amortizado*

Para las cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se medía como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras que no se hubieran incurrido) descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El importe en libros del activo se reducía y el importe de la pérdida se reconocía en resultados. Si un préstamo tenía una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro era la tasa de interés efectiva actual determinada en el contrato. Como un recurso práctico, la Compañía podía medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento utilizando un precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro disminuía y la disminución podía estar relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que se reconocía el deterioro (como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconocía en resultados.

Las pruebas de deterioro de las cuentas por cobrar a clientes se detallan en la nota 3.2.

#### **(g) Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas. Ver nota 8 para más información sobre el registro de cuentas por cobrar a clientes de la Compañía y la nota 3.2 para una descripción de las políticas de deterioro del Grupo.

#### **(h) Inventarios**

Los inventarios de madera y madera procesada se registran a su costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo incluye el costo del producto más los costos de importación, fletes, maniobras, embarque, almacenaje en aduanas y centros de distribución, disminuido del valor de las devoluciones respectivas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones menos los costos estimados para realizar la venta. Por lo que se refiere a los activos biológicos transferidos a inventarios, el costo representa el valor razonable menos gastos de venta al momento de la reclasificación.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Los inventarios son sometidos en cada periodo contable a pruebas de deterioro con objeto de identificar obsolescencia, daños en los artículos o bajas en el valor de mercado de estos. En caso de que el monto de los beneficios económicos futuros de los inventarios, es decir, su valor neto de realización estimado, sea menor a su valor neto en libros se reconoce una pérdida por deterioro, lo cual se registra en el costo de ventas del periodo en que se presenta. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 no se requiere un deterioro para inventarios obsoletos o de lento movimiento.

### (i) Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros

Los activos biológicos consumibles de la Compañía los conforman las plantaciones forestales de madera de teca, eucalipto y otras especies.

La NIC 41 establece que los activos biológicos deben ser valuados a su valor razonable menos costos estimados de punto de venta. Dicho valor se determina con base en el precio de un mercado activo.

Cuando el valor razonable de un activo biológico no se puede establecer, la NIC 41 permite su valuación a su costo histórico acumulado.

#### i. Clasificación, medición y valuación del activo biológico

Los activos biológicos se reconocen a su valor razonable, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

##### Para la Teca

- La Compañía considera, con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para las plantaciones que tengan un diámetro promedio igual o mayor a 20 cm. y una edad mínima de 8 años. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto de venta como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc. y iii) las características comerciales como diámetro, forma, edad, etc.

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Durante 2018 y 2017 los precios unitarios varían entre Dls.86/m<sup>3</sup> y Dls. 859/m<sup>3</sup>, dependiendo del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía distingue dos etapas fundamentales de desarrollo:
- Etapa inicial: los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta después del año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad a los factores que pueden afectar su supervivencia; durante este periodo el activo se reconoce a su costo histórico acumulado, que incluye principalmente, mantenimientos, fertilizantes, semillas, plaguicidas, etc.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

- Etapa de transición: desde que se supera la Etapa inicial, y hasta el momento en que existe un mercado activo y eficiente, es decir entre los años 3 y hasta el momento en el que alcancen, sin excepción, las dos características comerciales requeridas para su venta: a) medida del diámetro promedio sea de 20 cm o más, b) que la plantación tenga una edad mínima de 8 años, se valúa el Activo Biológico al valor estimado al momento de transición a valor de mercado, descontado a la fecha de valuación. Para esto, la Compañía asignó a cada plantación una de 10 curvas de crecimiento esperado, basándose en características fisicoquímicas del suelo (como profundidad efectiva del suelo y acidez), material genético empleado, y una de 10 curvas de crecimiento esperado basándose en el diámetro promedio del lote, determinado en el último inventario o en su caso el estimado con base en las condiciones de la plantación y la zona en la que se encuentra. Adicionalmente, cada curva de crecimiento tiene un plan de manejo forestal asociado. Con el volumen proyectado unitario por hectárea determinado con las dos anteriores, y utilizando los precios de mercado ya mencionados, se determina para cada plantación, el valor proyectado del activo biológico al momento de transición.

Cabe aclarar que, la curva de crecimiento y el plan de manejo determinan en conjunto el año de transición esperado. Durante la etapa de transición, la Compañía verifica que el estado de la plantación se ajuste a los esperados mediante datos de crecimiento de campo (utilizando diámetros o circunferencias como predictor del crecimiento).

El valor proyectado al momento de transición en el que existe un mercado activo y eficiente se descuenta a la fecha de valuación para cada plantación utilizando una tasa de descuento en 2018 y 2017 determinada mediante el costo promedio ponderado del capital (WACC, por sus siglas en inglés) de 11.3% y 12%, respectivamente.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos del año 1 hasta el año 3 se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, entre el año 3 y hasta el año en el que las plantaciones alcanzan las características comerciales se encuentran en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Los activos biológicos que han alcanzado las características comerciales se encuentran en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable,

### Para el Eucalipto

- La Compañía considera con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para el producto agrícola (m<sup>3</sup> de madera eucalipto) que tengan un diámetro sin corteza superior a los 8 cm y máximo de 55 cm. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma. Para las plantaciones de eucalipto, esto ocurre normalmente después del año 2 desde su plantación.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, y ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto venta (como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc.).

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Durante 2018 y 2017 el precio unitario del eucalipto asciende a \$338.50/m<sup>3</sup>. Independientemente del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración (la Compañía considera que los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta el año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad de los factores que pueden afectar su supervivencia) y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía reconoce el activo a su costo histórico acumulado.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos maduros se encuentra en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable, para los activos que superan el año 2 desde su fecha de plantación, desde la fecha de plantación y hasta que superen el año 2 se encuentran en la jerarquía 2 de valor razonable.

### (j) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los terrenos se muestran a su valor razonable, con base en valuaciones elaboradas por expertos independientes externos. Las valuaciones se realizan con suficiente regularidad (cada 2 años), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros.

El valor razonable determinado para los terrenos se encuentra en el nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo se reconocen al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo histórico 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 Compañía.

Los costos de préstamos generales y específicos, atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial de tiempo para estar listos antes de su uso o venta (1 año), se capitalizan formando parte del costo de adquisición de dichos activos calificados, hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados.

Los costos relacionados con una partida incurridos posteriormente al reconocimiento inicial se capitalizan, como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados se da de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el periodo que se incurren.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Los aumentos en el valor en libros por revaluación de terrenos se abonan al superávit por revaluación neto del impuesto sobre la renta diferido. Las disminuciones que compensan los aumentos anteriores del mismo activo se cargan en otros resultados integrales, todas las demás disminuciones se cargan en el estado de resultados.

Los terrenos no son depreciados. La depreciación del resto de las partidas de los inmuebles, maquinaria y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo sin incluir su valor residual y considerando sus vidas útiles estimadas, como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Equipo de cómputo	3 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo y maquinaria agrícola	10 años
Equipo de oficina	10 años
Inmuebles	33 años
Equipo y maquinaria industrial	5-25 años
Mejoras a locales arrendados	Plazo del arrendamiento

La Compañía asigna el importe inicialmente reconocido respecto de un elemento de propiedades, mobiliario y equipo en sus diferentes partes significativas (componentes) y deprecia por separado cada uno de esos componentes.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor de recuperación estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor de recuperación.

El resultado por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor neto en libros del activo vendido y se presenta en el estado de resultados en la partida "Otros ingresos - Neto".

Cuando los activos revaluados son vendidos, los importes incluidos en otras reservas se transfieren a resultados acumulados.

### **(k) Deterioro de activos no financieros**

Los activos no financieros sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros distintos del crédito mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **(l) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar a proveedores y acreedores diversos representan los pasivos por bienes y servicios prestados a la Compañía antes del final del ejercicio que no han sido pagados. Las cantidades no están garantizadas y generalmente se pagan dentro de los 60 días de su reconocimiento. Los proveedores y otras cuentas por pagar se presentan como pasivos circulantes, a menos que el pago no sea pagadero dentro de los 12 meses posteriores al periodo de reporte. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

### **(m) Préstamos**

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán.

### **Obligaciones de hacer y no hacer**

Algunos contratos de préstamo de la Compañía tienen obligaciones de hacer y no hacer en las que se le requiere cumplir ciertos indicadores de desempeño. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas del mercado y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para la Compañía. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

### **(n) Costos por préstamos**

Los costos generales o específicos derivados de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se capitalizaron costos por préstamos. Los activos biológicos no se consideran activos calificables.

### **(o) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe puede ser estimado confiablemente. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se valúan al valor presente de los flujos de efectivo que se espera requerir para liquidar la obligación, mediante el uso de una tasa de interés antes de impuestos que refleje la evaluación del valor actual del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos de dicha obligación. El incremento a la provisión por el paso del tiempo se reconoce como gastos por interés.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### **(p) Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuesto a la utilidad del periodo comprende el impuesto a la utilidad corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del balance general en los países en los que la Compañía y sus subsidiarias operan y generan una base gravable. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus respectivos valores contables mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el impuesto a la utilidad diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o fiscal, no se registra. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad pasivo se pague.

El impuesto a la utilidad diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se obtengan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan utilizar las diferencias temporales pasivas.

El pasivo por impuestos diferidos se origina por las diferencias temporales del impuesto derivadas de inversiones en subsidiarias, excepto por el pasivo por impuesto diferido en el momento en que la reversión de la diferencia temporal es controlada por la Compañía y es probable que la diferencia temporal no va a revertirse en un futuro cercano. En general, la Compañía no está en condiciones de controlar la reversión de las diferencias temporales para el negocio conjunto. Solo cuando existe un acuerdo que le dé a la Compañía la posibilidad de controlar la reversión, las diferencias temporales no se reconocen.

El activo del impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales deducibles derivadas de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos únicamente si es probable que las diferencias temporales se reverseen en el futuro y que si existe suficiente utilidad sujeta a impuesto contra la cual se puedan utilizar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos corrientes activos con impuestos corrientes pasivos y cuando los impuestos a la utilidad diferidos activos y pasivos son relativos a la misma autoridad fiscal o se trate de la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales y exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

### **(q) Beneficios a empleados**

#### **i. Beneficios a corto plazo**

Proteak proporciona beneficios a empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. Proteak reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### ii. Participación de los trabajadores en las utilidades.

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad fiscal después de ciertos ajustes. La Compañía reconoce una provisión cuando está obligada legalmente a realizar el pago.

### iii. Prima de antigüedad

Las compañías del Grupo tienen establecido un plan conforme lo requerido por la Ley Federal del Trabajo (LFT) respecto del cual, las compañías del Grupo que cuentan con personal, están obligadas a pagarles a sus trabajadores y estos tienen derecho a recibir, una prima de antigüedad al terminar la relación laboral después de 15 años de servicios, esta obligación se considera una obligación post empleo.

El pasivo o activo reconocido en el balance general respecto de la prima de antigüedad se clasifica como de beneficios definidos y es el valor presente de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) a la fecha del balance general junto con los ajustes por utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La OBD se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las OBD se determina descontando los flujos de efectivo estimados usando la tasa del interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de la obligación por pensiones.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que los cambios en el plan de pensiones estén sujetos a que el empleado continúe en servicio por un periodo de tiempo determinado (el periodo que otorga el derecho). En este caso, los costos de servicios pasados se amortizan utilizando el método de línea recta durante el periodo que otorga el derecho.

### iv. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo a un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, b) cuando la Compañía reconoce costos por reestructura de acuerdo a lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

### (f) Pagos basados en acciones

La Compañía participa en planes de pagos basados en acciones, a través de los cuales recibe servicios de empleados y entrega como contraprestación instrumentos de capital (acciones) del Grupo. El valor de los servicios recibidos de los empleados se reconoce como gasto, utilizando como referencia para su estimación el valor razonable de las acciones otorgadas, considerando:

Cualquier condición de adjudicación relacionada con el desempeño del mercado (por ejemplo, el precio de la acción de la Compañía).

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Que el impacto de cualquier servicio y condiciones de adjudicación diferentes al desempeño del mercado son excluidas de esta estimación (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento de ventas y la permanencia como empleado por un periodo de tiempo determinado), y cualquier condición que no afecte al otorgamiento del beneficio (por ejemplo, la necesidad de ahorrar que tienen los empleados).

Al final de cada año, el Grupo revisa sus estimaciones respecto de la cantidad de acciones que se espera otorgar considerando los cambios en las condiciones de adjudicación diferentes al desempeño de mercado. El impacto de esta revisión de estimaciones, si lo hubiera, se reconoce en el estado de resultados, con contrapartida en el capital contable.

Cuando las acciones se ejercen se acredita la de capital social (valor nominal) y a la cuenta prima de emisión de acciones.

El valor razonable de estas acciones se determina en la fecha que se otorgan.

### (s) Capital social

Las acciones comunes se clasifican como capital, no hay acciones preferentes. La prima en suscripción de acciones se encuentra neta de los costos por emisión de acciones.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

### (t) Reconocimiento de ingresos

#### i. Venta de bienes

Los ingresos provienen en su mayoría de la venta en México y Estados Unidos de madera en rollo y procesada (MDF), la cual es comercializada por subsidiarias en el extranjero y en México.

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, el cliente tiene plena discreción sobre el canal de venta y el precio de los productos, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos de acuerdo con el contrato de venta, las disposiciones sobre aceptación han caducado, o que el Grupo tenga evidencia objetiva de que todos los criterios de aceptación han sido satisfechos.

El producto a menudo se vende sin descuentos por volumen. La Compañía otorga un descuento por pronto pago que va del 1% al 3% del valor de la venta para aquellos clientes que paguen dentro del primer mes después de la entrega del bien. Los ingresos de estas ventas se reconocen con base al precio establecido en el contrato, neto de los descuentos por volumen y pronto pago estimados. La experiencia acumulada se utiliza para estimar y prever los descuentos, utilizando el método de valor esperado, y los ingresos solo se reconocen en medida en que sea muy probable que no se produzca un cambio significativo. Se reconoce una disminución de la cuenta por cobrar con clientes por los descuentos por volumen y pronto pago que se espera aplicar a los clientes con relación a los cobros dentro del periodo establecido y/o a las ventas realizadas hasta el fin del periodo. Ningún elemento de financiamiento se considera presente debido a que las ventas se realizan con un plazo de crédito de entre 60 y 120 días, lo cual es consistente con la práctica del mercado. La Compañía no tiene obligación para reemplazar productos defectuosos una vez que el producto es entregado al cliente y aceptado por el mismo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

A nivel Grupo se tienen identificados las siguientes obligaciones de desempeño:

- Entrega de madera en rollo
- Entrega de madera procesada (MDF)

La Compañía solo tiene identificada una obligación de desempeño (entrega del producto)

La Compañía solo tiene identificado ingresos que se reconocen en un punto en el tiempo.

La Compañía no ha identificado costos para cumplir contratos.

Los pasivos por contratos corresponden a contraprestaciones recibidas de clientes que anteriormente se incluían como anticipos de clientes. Estos se reconocen cuando se recibe la contraprestación del cliente para satisfacer una obligación de desempeño en el futuro.

### *(i) Políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017*

La Compañía reconocía sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y la transacción cumple los criterios específicos para cada una de las actividades de la Compañía, como se describe a continuación.

Los ingresos provienen en su mayoría de la venta de madera en rollo y procesada, la cual es comercializada por subsidiarias en el extranjero y en México. Los ingresos se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de éstos; b) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

### **(u) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### **Arrendatario**

Los arrendamientos de maquinaria y equipo de transporte en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada uno de los pagos del arrendamiento se aplica al pasivo y se reconocen el cargo financiero. La obligación por cuotas de arrendamiento relativas a los contratos, neto de costos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar a corto o largo plazo. El interés por el costo financiero se carga al estado de resultados durante el periodo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo del pasivo para cada uno de los periodos. La maquinaria y equipo de transporte adquiridos a través de arrendamiento financiero se deprecia en el menor periodo que resulte de comparar la vida útil del activo y el periodo del arrendamiento.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

(v) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

(w) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

(x) Utilidad por acción

La pérdida básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La pérdida por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias, bajo el supuesto de que se realizarían los compromisos de la Compañía para emitir o intercambiar sus propias acciones. La pérdida básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

(y) Subsidios

Los subsidios obtenidos del gobierno, relacionados con la plantación de los activos biológicos, se reconocen en el estado consolidado de resultados (en ingresos) en el momento en que son efectivamente recibidos. En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los subsidios recibidos por parte de la Comisión Nacional Forestal, ascendieron a \$25,442 y \$19,903, respectivamente. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento ni tiene que regresarse en el futuro.

### **Nota 3 - Administración de riesgos:**

Los principales factores de riesgo a los que se encuentra expuesta la Compañía son los siguientes:

3.1. Riesgo de mercado

3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

3.1.2. Riesgo de tasa de interés

3.2. Riesgo de crédito

3.3. Riesgos financieros

3.3.1. Riesgo de liquidez

3.3.2. Riesgo de capital

3.3.3. Estimación del valor razonable

3.1. Riesgo de mercado

El Mercado Internacional de Madera exige certificaciones ambientales y sobre el origen legal de los productos.

La práctica internacional se orienta cada vez más hacia el manejo sustentable de los bosques. Los compradores institucionales de madera y productos derivados están solicitando certificaciones que aseguren no solo su bondad ambiental, sino también su origen legal. En el futuro, dichas certificaciones serán prácticamente un requisito para el acceso a la mayoría de los mercados institucionales. Aunque Proteak actualmente cuenta con dos certificaciones nacionales y una certificación internacional, además de contar

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

con estrictas políticas internas para dar cumplimiento a los requerimientos aplicables para dichas certificaciones, es posible que Proteak no sea capaz de mantener dichas certificaciones en el futuro, o que las mismas sean sustituidas por estándares alternativos. En caso que este riesgo se materialice y Proteak no cuente con estas certificaciones, el mercado de potenciales compradores de los activos biológicos podría verse reducido y, en consecuencia, los resultados operativos de Proteak podrían ser afectados adversamente reduciendo sus potenciales ingresos.

En la industria internacional del tablero, el MDF debe cumplir con normas y certificaciones que garantizan que los tableros son producidos bajo un ambiente controlado de bajas emisiones químicas, de tal forma que éstos salvaguardan el bienestar y salud de las personas. A la fecha de los estados financieros, la Compañía produce tableros de MDF bajo dichos estándares. En caso de que éstos cambien drásticamente, la Compañía podría no cumplir con los mismos.

### **Cambios de mercado**

A pesar de su creciente popularidad y la tendencia alcista en los precios de la madera, no es posible asegurar que dicha tendencia continuará o que no existe la posibilidad de que dichos precios se desplomen o experimenten caídas temporales. Un cambio en las preferencias de los consumidores, por la aparición de productos sustitutos, ya sean materiales sintéticos (aunque no se conocen sustitutos en este momento) o por otras especies de árboles, o por la generación de excedentes de madera, en su caso, tendría el efecto, entre otros, de que los precios de los activos biológicos podrían disminuir, reduciendo en consecuencia los ingresos de Proteak.

Durante los últimos años, el MDF ha sustituido el uso de madera natural por tener mejores acabados, sin embargo, a pesar del constante crecimiento de la industria también han surgido productos sustitutos del MDF, como el MDP (medium density particleboard), HDF (high density fiberboard) y triplay, entre otros. Esto podría provocar presión en los precios del MDF o influir en la demanda, impactando directamente en los ingresos por venta de MDF de la Compañía.

Asimismo, existe el riesgo de que el mercado donde se comercializa la teca sufra distorsiones que causen una sobreoferta de dicho producto, lo cual puede causar que el precio de venta disminuya y que los resultados no sean los que se esperan conforme al plan de negocios. Lo anterior puede afectar negativamente la tasa interna de retorno de los inversionistas. De igual forma, existe el riesgo de que se genere una sobredemanda en el mercado de la teca, lo que podría causar que el precio de la teca se incremente y Proteak no tenga el inventario para satisfacer dicha demanda y, en consecuencia, los resultados operativos no sean los esperados y, consecuentemente, el valor de los CPO se vea afectado de manera adversa.

### **Ingreso de nuevos competidores**

Por la naturaleza de la actividad económica de Proteak, los rendimientos planteados han sido calculados con base en la existencia de los competidores actuales. No obstante, en caso de que existan competidores adicionales existe el riesgo de que los resultados y utilidades de Proteak no sean los esperados y afectar el valor de mercado de sus acciones.

### **Factores de riesgo relacionados con México**

Se espera que una parte muy significativa de las operaciones se lleve a cabo en México. En virtud de lo anterior, el desarrollo del negocio depende en gran parte del desempeño económico y político del país, además de los fenómenos climáticos que afectan la economía del país. Por esto, eventos políticos, económicos o sociales que pudieran afectar a la economía mexicana, también podrían tener un efecto negativo en el resultado operativo de Proteak.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### 3.1.1. Riesgo de tipo de cambio

Los activos biológicos (específicamente la teca) de Proteak, y en particular los maduros, son un “commodity”, por lo tanto, su valor se denomina usualmente en dólares. La Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional.

Para la operación de eucalipto y MDF el valor del inventario biológico está denominado en pesos y las ventas de éste también son mayoritariamente en pesos (la Compañía estima que 30% de los ingresos será de exportación), por lo tanto parecería que no hay una exposición de tipo de cambio, excepto porque la deuda contraída para la construcción de la planta es pagadera en dólares.

En el pasado, el valor del peso mexicano frente al del dólar estadounidense y otras monedas ha fluctuado no de manera consistente, ejemplo de esto es que al 31 de diciembre de 2018 el tipo de cambio del peso mexicano contra el dólar estadounidense mostró una revalorización de \$0.0788 la cual resulta del cambio en la paridad, pasando de \$19.7354 al 31 de diciembre de 2017 a \$19.6566 al 31 de diciembre de 2018; por los movimientos cambiarios observados entre ambas monedas, podrían presentarse depreciaciones o apreciaciones de tiempo en tiempo hacia el futuro.

En general, reducciones en el valor del peso mexicano frente a otras monedas podrían afectar adversamente el negocio y condición financiera y operativa de Proteak, incluyendo su habilidad para realizar pagos de principal e intereses al respecto de endeudamiento denominado en moneda extranjera que la Compañía ha contratado. Al cierre del ejercicio social de 2018 y de 2017, la Compañía mantenía deuda bancaria denominada en moneda extranjera por un total de \$1,838,502 y \$1,610,939, respectivamente.

Si la moneda mexicana se hubiera debilitado/fortalecido en 10.0% con respecto al dólar estadounidense, manteniendo todas las demás variables constantes, el resultado después de impuestos de los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2018 se habría modificado respectivamente en aproximadamente \$183,604 millones y (\$183,604) millones como resultado de las ganancias/pérdidas cambiarias resultantes por la conversión de cuentas por cobrar a efectivo, equivalentes de efectivo, clientes, así como proveedores y acreedores denominados en dólares estadounidenses.

Cabe destacar que la Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados u otros elementos de cobertura para mitigar este riesgo.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la Compañía mantenía las siguientes posiciones de activos y pasivos en pesos y dólares:

<u>Pesos mexicanos:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos monetarios	Mxn. 420,300	Mxn. 388,300
Activos no monetarios	3,790,500	3,227,156
Pasivos totales	<u>(1,980,600)</u>	<u>(1,683,943)</u>
Total	<u>Mxn. 2,230,200</u>	<u>Mxn. 1,931,513</u>
<u>Dólares:</u>		
Activos monetarios	Dls. 8,600	Dls. 9,634
Activos no monetarios	112,300	114,961
Pasivos totales	<u>(97,000)</u>	<u>(85,326)</u>
Total	<u>Dls. 23,900</u>	<u>Dls. 39,269</u>



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### 3.1.2. Riesgo de tasa de interés

#### Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros o pagos en efectivo (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero activo o pasivo, cuando sea adecuado, en un período más corto, con su valor neto en libros.

De la totalidad de los pasivos con costo contratados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el 90% de estas estaban contratados a tasa fija.

Cualquier incremento en la tasa de interés puede tener un impacto negativo en los resultados y en la posición financiera de la Compañía.

Las fluctuaciones en la tasa de interés son inciertas porque dependen del comportamiento futuro de los mercados y pueden tener un impacto en los resultados financieros de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2018 una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de \$1,997, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de \$1,997, respectivamente.

Cabe destacar que la Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados u otros elementos de cobertura para mitigar este riesgo.

### 3.2 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se administra en forma consolidada, excepto por aquel relacionado con los saldos de las cuentas por cobrar. Cada entidad de Proteak es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes, antes de definir los términos de crédito y condiciones de entrega. El riesgo crediticio se deriva del efectivo y las inversiones en valores, los instrumentos financieros derivados y los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como del crédito otorgado a los clientes mayoristas y minoristas, incluyendo los saldos pendientes de cobrar, así como transacciones futuras ya comprometidas. En el caso de clientes se consideran las calificaciones independientes, si existen. Si no existen, la Administración de la Compañía estima la calidad crediticia del cliente, tomando en cuenta su situación financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites de crédito individuales se establecen con base en calificaciones internas o externas, de conformidad con las políticas establecidas por el Consejo de Administración. Los límites de créditos se monitorean en forma regular. Así mismo la Compañía cuenta con un seguro de crédito de hasta \$53,340 con vigencia hasta el 31 de enero de 2019, renovándose por un año más. El monto de la prima por este seguro ascendió a 1,067.

No hay concentraciones significativas de riesgo de crédito, ya sea a través de la exposición a clientes individuales, sectores industriales específicos y/o regiones.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

La Compañía no solicita colaterales en forma de garantía.

La calidad crediticia de los activos financieros es evaluada sobre la base de información histórica de los índices de incumplimiento de las contrapartes.

<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>	Calidad crediticia	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Actinver, S. A.	A-	\$ 45,876	\$ 96,216
Banco Santander México, S. A.	AAA	816	4,659
BBVA Bancomer, S. A.	AAA	40,977	74,309
HSBC México, S. A.	AAA	555	398
Wells Fargo Bank, N. A., Member FDIC	AA-	50,179	48,993
Banco Monex, S. A.	BB+		153
Efectivo en caja y otros bancos		<u>42,274</u>	<u>28,188</u>
		<u>\$ 180,677</u>	<u>\$252,916</u>

<u>Clientes y cuentas por cobrar:</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes A	\$ 17,589	\$ 1,754
Clientes B	11,814	10,087
Clientes C	157,310	101,640
Cuentas por cobrar a largo plazo	11,711	15,674
Clientes D	<u>18,146</u>	<u>11,517</u>
Total	<u>\$ 216,570</u>	<u>\$ 140,672</u>

Clientes A. Se refiere a ventas de exportación de trozas "Round logs" cuyo plazo de cobro mínimo es de 120 días a partir de la fecha de facturación. Dichas operaciones están respaldadas por cartas de crédito o cobranza contra documentos.

Clientes B. Corresponde a ventas locales realizadas en cada país derivadas de la comercialización de "Cutting Boards" y de otros productos no exportables. La mayor parte de las ventas se realizan en Estados Unidos y se otorga un crédito de 120 días.

Clientes C. Son clientes derivados de la venta de tableros de MDF la cual inició en 2016. Con la puesta en operación de la planta durante 2017 las ventas se incrementaron satisfactoriamente. La rotación de estos clientes es de máximo 90 días.

Cuentas por cobrar a largo plazo. Es una cuenta por cobrar derivada un contrato de venta a siete años de maquinaria y equipo.

Clientes D. Son clientes cuya incertidumbre de cobro es elevada, sin embargo, atraviesan procesos de recuperación de cartera por parte de la Compañía o han sido provisionados en la estimación por deterioro de clientes.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

La cartera de clientes no cuenta con una calidad crediticia, ya que corresponden a cuentas por cobrar con clientes menores en su mayoría.

### *Deterioro de activos financieros*

La Compañía tiene un tipo de activos financieros que están sujetos al modelo de pérdidas de crédito esperadas:

- Cuentas por cobrar por ventas de producto (madera en rollo y tableros de fibra de densidad media (MDF)).

Si bien el efectivo y los equivalentes de efectivo también están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, no se identificó una pérdida por deterioro.

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento para todas las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días vencidos.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de las ventas que sean realizado en los últimos 36 meses antes del 31 de diciembre de 2018 o 1 de enero de 2018, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas correspondientes experimentadas dentro de este periodo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva de factores macroeconómicos que afectan la capacidad de los clientes para liquidar las cuentas por cobrar. La Compañía ha identificado el PIB y la tasa de desempleo de los países en los que vende sus bienes y servicios como los factores más relevantes y, en consecuencia, ajusta las tasas de pérdidas históricas en función de los cambios esperados en estos factores.

Sobre esta base, la provisión para pérdidas al 31 de diciembre de 2018 y al 1 de enero de 2018 (en la adopción de la NIIF 9) es de \$18,328 y \$17,537, respectivamente.

Los movimientos de la provisión para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre 2018 y 2017 de las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al inicio del año	\$ 17,537	\$ 9,366
Aumento de la provisión para pérdidas crediticias reconocida en resultados en el año	791	10,478
Cuentas por cobrar canceladas durante el año como incobrables	<u>-</u>	<u>(2,307)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 18,328</u>	<u>\$ 17,537</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Los saldos finales de las provisiones por pérdidas para las cuentas por cobrar al 1 de enero de 2018 no fue necesario ajustarlas. Dichos saldos provienen principalmente de una subsidiaria que tuvo ingresos esporádicos por venta de maquinaria durante 2014 y 2015. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha subsidiaria no tuvo ingresos.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con la Compañía y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 120 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de importes previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

### *Política contable anterior para deterioro de cuentas por cobrar*

En el año anterior, el deterioro de las cuentas por cobrar se evaluó en función del modelo de pérdida incurrida. Las cuentas por cobrar individuales que se sabía eran incobrables se cancelaban reduciendo el valor en libros directamente. Las otras cuentas por cobrar se evaluaban colectivamente para determinar si existía evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, pero aún no se había identificado.

Para estas cuentas por cobrar, las pérdidas por deterioro estimadas se reconocían en una provisión separada por deterioro. La Compañía consideraba que había evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor;
- Probabilidad de que el deudor entre en quiebra o en una reorganización financiera, y
- Incumplimiento o retrasos en los pagos (más de 30 días vencidos).

Las cuentas por cobrar por las que se reconocía una estimación por deterioro se daban de baja contra la provisión cuando no había expectativa de que se recuperaría algún monto adicional en efectivo.

### **3.3 Riesgos financieros**

#### **3.3.1 Riesgo de liquidez**

Las proyecciones de los flujos de efectivo se realizan a nivel de cada entidad operativa de la Compañía y posteriormente, el departamento de finanzas consolida esta información. El departamento de finanzas de la Compañía monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas. La Compañía monitorea regularmente y toma sus decisiones considerando no violar los límites u obligaciones de hacer o no hacer establecidos en los contratos de endeudamiento. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer, el cumplimiento de razones de liquidez mínimas internas y requerimientos legales o regulatorios.

Los excedentes de efectivo de las entidades operativas se transfieren a la tesorería de la Compañía. La tesorería de la Compañía invierte esos fondos en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir las necesidades de efectivo de la Compañía. Al 31 de

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

diciembre de 2018 y de 2017 la Compañía mantenía depósitos a plazo por \$133,152 y \$155,652, respectivamente y otros activos igualmente líquidos por \$45,017 y \$96,369, respectivamente, que se estima permitirán administrar el riesgo de liquidez.

En el cuadro siguiente se muestra el análisis de los pasivos financieros de Proteak presentados con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento.

Los montos presentados en dicho cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses:

<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año y menos de 3</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Proveedores	\$ 173,805			
Créditos a corto plazo	223,464			
Intereses a corto plazo	78,457			
Créditos a largo plazo		\$ 527,382	\$ 316,115	\$ 1,392,182
Acreedores diversos	104,196			
Arrendamientos financieros	20,661	16,092	805	
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año y menos de 3</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Proveedores	\$ 97,034			
Créditos a corto plazo	138,790			
Créditos a largo plazo		\$ 455,138	\$ 901,698	\$ 1,268,343
Acreedores diversos	387,745			
Arrendamientos financieros	19,715	19,560	19,683	

### 3.3.2 Riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: i) salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; ii) proporcionar adecuados rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y iii) mantener una estructura de capital óptima.

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el balance general consolidado más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la razón de aplacamiento fue la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deuda neta	1,854,897	1,658,190
Capital total	<u>5,086,807</u>	<u>4,838,359</u>
Razón de apalancamiento	<u>0.36</u>	<u>0.35</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Durante 2018 y 2017 la estrategia de la Compañía fue mantener la razón de apalancamiento dentro de un rango del .35 al .50.

### **3.3.3 Estimación del valor razonable**

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros. Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, la Compañía clasificó sus activos y pasivos financieros en los tres niveles indicados por las normas contables. En las notas 11 y 17 se muestra el detalle por cada nivel.

La política del Grupo es reconocer las transferencias hacia dentro o fuera de los niveles de la jerarquía del valor razonable al final de la fecha del reporte.

**Nivel 1:** El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por la Compañía es el precio de compra actual. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

**Nivel 2:** El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

**Nivel 3:** Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los instrumentos de capital no cotizados.

Las técnicas específicas de valuación de instrumentos financieros incluyen:

- el uso de precios de cotización de mercado o cotización de negociadores de instrumentos similares
- para otros instrumentos financieros - análisis de flujos de efectivo descontados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado se aproximan a su valor en libros al ser de corto plazo. Los valores razonables y jerarquías de activos biológicos y créditos se pueden ver en las notas 11 y 17, respectivamente.

### **Nota 4 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas sobre futuros eventos que se consideran razonables dentro de las circunstancias.

#### **Estimaciones y juicios contables críticos**

La Administración de la Compañía realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan a continuación.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

### Juicios contables críticos

La información significativa sobre supuestos, estimación de incertidumbres y juicios críticos reconocidos en los estados financieros consolidados, se describen a continuación:

- 4.1 Valuación y clasificación de los activos biológicos.
- 4.2 Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos.
- 4.3 Impuesto diferido activo.
- 4.4 Juicio de la Administración en la determinación de moneda funcional.
- 4.5 Estimación de vidas útiles de inmuebles, maquinaria y equipo

- 4.1 Valuación y clasificación de los activos biológicos.

Valuación y clasificación de los activos biológicos, se determina como se describe en la Nota 2(j).

Cabe destacar que para el ejercicio de 2018 una variación de más o menos un punto porcentual en la tasa de descuento para los activos biológicos inmaduros en la etapa de transición, causaría una variación de (\$27,263) ó \$28,386, en el valor de los Activos Biológicos en esta etapa, que representa el 1.3% y el 1.4%, respectivamente, del valor del activo Biológico; y para el ejercicio de 2017 causaría una variación de (\$43,149) o \$45,283, respectivamente, en el valor de los activos biológicos en etapa de transición, que representa el 3.2% y el 3.3%, respectivamente, del valor del activo biológico.

Asimismo, para la valuación del activo biológico una diferencia en el precio de más menos el 10% del precio representaría para estos una afectación de \$172,090 y de (\$172,090) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, que representaría un incremento (disminución) de los activos biológicos del 8.3% y (8.3%) al 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, una diferencia por el mismo porcentual representaría un efecto de \$175,923 y de (\$175,923) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos.

- 4.2 Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos

Los terrenos se muestran a su valor razonable, sobre la base de valuaciones periódicas realizadas por valuadores independientes. Para efectos de determinar el valor razonable de los rubros de terreno, la Compañía utiliza un perito valuador independiente quien utiliza estimaciones para determinar el valor de los bienes comparables existentes en el mercado. Estas valuaciones deben ser revisadas si se considera que existen elementos que presuman modificaciones importantes en los valores de los activos y cualquier cambio pudiera afectar el monto reconocido en superávit por revaluación y en caso que se agote éste, el impacto se reconoce en resultados. Véase Nota 14.

- 4.3 Impuesto diferido activo

La Compañía reconoce los impuestos diferidos activos hasta el monto en que sea probable su realización. La Compañía considera las utilidades fiscales futuras y las estrategias fiscales para determinar dicha realización. En caso de que la Compañía determinara que es capaz de realizar sus impuestos diferidos activos en el futuro por encima del importe registrado, se realizará un ajuste al impuesto diferido activo el cual incrementaría los resultados en el período de que se efectúe dicha determinación. Si la Compañía determina que no sería capaz de realizar todo o parte de su impuesto diferido activo en el futuro, se realizaría un ajuste al impuesto diferido activo el cual disminuiría los resultados en el período que se tome tal decisión. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las pérdidas fiscales reconocidas están reconocidas solamente

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

en las entidades que generarán utilidades fiscales futuras. Véase Nota 22. Si existiera un incremento o disminución en la inflación de más/menos 10%, el valor de las pérdidas fiscales reconocidas se incrementaría o disminuiría aproximadamente en \$21,003 y \$20,237, respectivamente.

#### 4.4 Juicio de la Administración en la determinación de moneda funcional

Cada compañía del Grupo define en principio la moneda funcional como la moneda del entorno económico donde operan cada una de ellas. La gerencia emplea su juicio para determinar la moneda funcional en cada entidad que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, sucesos y condiciones subyacentes. Por lo que se refiere a las compañías dedicadas al segmento de Teca se ha considerado la moneda funcional como el dólar, considerando que los activos biológicos tienen un mercado observable con precios determinados en dólares, la mayoría de las ventas, así como las adquisiciones no monetarias más significativas han sido celebradas en dicha moneda.

#### 4.5 Vidas útiles de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual. Durante el periodo, no se determinó que las vidas útiles deban modificarse ya que de acuerdo con la evaluación de la Administración, las vidas útiles reflejan las condiciones económicas del entorno operativo de la Compañía.

#### **Nota 5 - Posición en moneda extranjera:**

- a. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la Compañía y sus subsidiarias tenían activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses y Euros (Dls. y Eur.), como se muestra a continuación:

Para la operación de MDF, cuya moneda funcional es el peso, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Dólares:</u>		
Activos	Dls. 4,117	Dls. 3,918
Pasivos	<u>(73,804)</u>	<u>(66,321)</u>
Posición neta	<u>(Dls. 69,687)</u>	<u>(Dls. 62,403)</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Euros:</u>		
Activos	Eur. -	Eur. -
Pasivos	<u>(1,248)</u>	<u>(12,747)</u>
Posición neta	<u>(Eur. 1,248)</u>	<u>(Eur. 12,747)</u>



# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

Para la operación de teca, cuya moneda funcional es el dólar, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

### Pesos Mexicanos:

Activos	Mxn. 2,949	Mxn. 43,670
Pasivos	<u>(20,591)</u>	<u>(372,404)</u>
Posición neta	<u>(Mxn. 17,642)</u>	<u>(Mxn. 328,734)</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los tipos de cambio eran de \$19.6566 y \$19.7354 por dólar y de \$22.5383 y \$23.5562 por euro, respectivamente. Al 30 de abril de 2019, fecha de emisión de los estados financieros, los tipos de cambio eran de \$18.9414 por dólar y de \$21.0960 por euro, respectivamente.

### **Nota 6 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Efectivo	\$ 2,508	\$ 895
Depósitos bancarios	133,152	155,652
Inversiones disponibles a la vista	<u>45,017</u>	<u>96,369</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 180,677</u>	<u>\$ 252,916</u>

Los recursos en bancos e inversiones, así como, los excedentes de efectivo se invierten a través de bancos con alta calidad crediticia (A o mayor) y en instrumentos que cuenten con alta liquidez.

### **Nota 7 - Información de flujos de efectivo:**

a. Transacciones que no involucraron flujo de efectivo:

	2018	2017
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ -	\$ 280,430
Arrendamiento financiero	<u>3,872</u>	<u>60,010</u>
	<u>\$ 3,872</u>	<u>\$ 340,440</u>

b. Ver conciliación de la deuda en la nota 17.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### **Nota 8 - Clientes y cuentas por cobrar a largo plazo:**

Los clientes se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar a clientes	\$ 234,898	\$ 158,209
Deterioro de clientes	<u>(18,328)</u>	<u>(17,537)</u>
Total de cuentas por cobrar a clientes	<u>216,570</u>	<u>140,672</u>
Cuentas por cobrar a clientes a largo plazo	<u>11,711</u>	<u>15,674</u>
Cuentas por cobrar a clientes a corto plazo	<u>\$ 204,859</u>	<u>\$ 124,998</u>

Las cuentas por cobrar a largo plazo vencen en un periodo de cuatro años con una tasa de interés anual del 9% y se tiene maquinaria en garantía.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

### **Nota 9 – Inversión en negocio conjunto:**

Una subsidiaria tiene una participación del 50% en un negocio conjunto llamado Fideicomiso Tacotalpa, que se estableció como un negocio conjunto con Impulsora Agrícola Chichitle para el desarrollo y comercialización de plantaciones. Dicha inversión es valuada por el método de participación.

El principal centro de negocios del negocio conjunto se encuentra en México.

El saldo de inversión en negocio conjunto se integra como se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2017</u>
Inversión en negocio conjunto al inicio del año	\$ 121,650	\$ 85,550
Incremento en el capital social de negocio conjunto*	19,781	10,240
Participación en los resultados de negocio conjunto	39,983	25,860
Participación en los resultados integrales de negocio conjunto	<u>(3,354)</u>	<u>-</u>
Inversión en negocio conjunto al final del año	<u>\$ 178,060</u>	<u>\$ 121,650</u>

\* Incluye capitalización de cuentas por cobrar por \$6,496.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

A continuación, se presenta la información financiera resumida del negocio conjunto al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos no financieros*	\$ 356,120	\$ 243,300
% de participación	50%	50%

\* Los únicos activos con los que cuenta el fideicomiso son activos biológicos de Teca. El fideicomiso no tiene pasivos.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por revaluación de activo biológico	\$ 79,966	\$ 51,720
% de participación	50%	50%

### **Nota 10 - Análisis de inventarios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Producto terminado:		
Eucalipto	\$ 43,144	\$ 42,314
MDF	160,444	178,992
Teca	<u>24,198</u>	<u>23,824</u>
	<u>\$ 227,786</u>	<u>\$ 245,130</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se identificaron indicios de deterioro en el rubro de inventarios.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el inventario enviado al costo asciende a \$906,309 y \$692,599, respectivamente.

### **Nota 11 - Activos biológicos consumibles, maduros e inmaduros:**

a. Los activos biológicos consumibles, maduros e inmaduros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 están integrados como se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial al 1 de enero	\$ 2,057,417	\$ 1,970,086
Costos de plantación y mantenimiento	108,846	139,755
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable		
menos costos estimados de punto de venta	75,542	122,169
Baja de activo biológico por producción de producto agrícola	(175,384)	(103,266)
Efecto de conversión	<u>(3,592)</u>	<u>(71,327)</u>
Saldo al 31 de diciembre	2,062,829	2,057,417
Activos biológicos consumibles maduros	<u>(185,418)</u>	<u>(220,233)</u>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulante	<u>\$ 1,877,411</u>	<u>\$ 1,837,184</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

La siguiente tabla presenta los grupos de activos biológicos clasificados por jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2018 (veasé Nota 3):

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Teca				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	\$ 101,337	\$	\$	\$ 101,337
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>357,103</u>	<u>15,831</u>	<u>1,156,985</u>	<u>1,529,919</u>
	458,440	15,831	1,156,985	1,631,256
Eucalipto				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	84,081			84,081
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>                    </u>	<u>347,492</u>	<u>                    </u>	<u>347,492</u>
Total	<u>\$ 542,521</u>	<u>\$ 363,323</u>	<u>\$ 1,156,985</u>	<u>\$ 2,062,829</u>

La siguiente tabla presenta los grupos de activos biológicos al 31 de diciembre de 2017:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Teca				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	\$ 101,826	\$ -	\$ -	\$ 101,826
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>339,312</u>	<u>26,963</u>	<u>1,135,844</u>	<u>1,502,119</u>
	441,138	26,963	1,135,844	1,603,945
Eucalipto				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	118,407	-	-	118,407
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>44,623</u>	<u>290,442</u>	<u>                    </u>	<u>335,065</u>
Total	<u>\$ 604,168</u>	<u>\$ 317,405</u>	<u>\$ 1,135,844</u>	<u>\$ 2,057,417</u>

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Las siguientes tablas presentan la transferencia de los activos biológicos entre jerarquías al 31 de diciembre de 2018:

	Jerarquía 2		Jerarquía 3		Jerarquía 1		Total
	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	
Sado inicial	\$ 26,963	\$ 290,442	\$ 1,135,844	\$ -	\$ 441,138	\$ 163,030	\$ 2,057,417
Gastos de mantenimiento y plantación	1,611	90,281	12,678		4,276		108,846
Trasposos a jerarquía 3 de valor razonable	(12,822)						(12,822)
Trasposos recibidos de jerarquía 2 de valor razonable			12,822				12,822
Trasposos de jerarquía 1 de valor razonable			(25,377)				(25,377)
Trasposos recibidos de jerarquía 3 de valor razonable					25,377		25,377
Valuación de activo biológico			45,524		30,018		75,542
Bajas de activo biológico por producción de producto agrícola		(33,231)	(21,867)		(41,337)	(78,949)	(175,384)
Efecto de conversión	79		(2,639)		(1,032)		(3,592)
Saldo final al 31 de diciembre 2018	<u>\$ 15,831</u>	<u>\$ 347,492</u>	<u>\$ 1,156,985</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 458,440</u>	<u>\$ 84,081</u>	<u>\$ 2,062,829</u>

Las siguientes tablas presentan la transferencia de los activos biológicos entre jerarquías al 31 de diciembre de 2017:

	Jerarquía 2		Jerarquía 3		Jerarquía 1		Total
	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	
Sado inicial	\$ 27,666	\$ 199,822	\$ 1,110,665	\$ -	\$ 394,623	\$ 237,310	\$ 1,970,086
Gastos de mantenimiento y plantación	1,141	90,620	34,337		4,197	9,460	139,755
Trasposos a jerarquía 3 de valor razonable							-
Trasposos recibidos de jerarquía 2 de valor razonable							-
Trasposos de jerarquía 1 de valor razonable			(50,402)				(50,402)
Trasposos recibidos de jerarquía 3 de valor razonable					50,402		50,402
Valuación de activo biológico			91,760		15,572	14,837	122,169
Bajas de activo biológico por producción de producto agrícola	(1,038)		(2,073)		(1,578)	(98,577)	(103,266)
Trasposos a fideicomiso							-
Efecto de conversión	(806)		(48,443)		(22,078)		(71,327)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$ 26,963</u>	<u>\$ 290,442</u>	<u>\$ 1,135,844</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 441,138</u>	<u>\$ 163,030</u>	<u>\$ 2,057,417</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía y sus subsidiarias mantenían vigente sus políticas de no contratar seguros contra daños para sus plantaciones. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados la Compañía no reporta pérdida alguna por motivo de este riesgo.

### Nota 12 - Subsidios:

La Compañía ha recibido de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), a través de su Programa Nacional Forestal, una serie de subsidios por dedicarse a la actividad de reforestación. Estos subsidios son obtenidos por concurso y otorgados por fases. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía recibió subsidios por \$25,442 y \$19,903, respectivamente. Estos subsidios no están condicionados a ningún cumplimiento posterior a su otorgamiento ni tienen que regresarse en un futuro.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### Nota 13 - Partes relacionadas:

El personal clave incluye a los directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. La Compañía otorgó al personal clave los siguientes beneficios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios y otros beneficios	\$ 16,523	\$ 15,736
Seguros	651	620
Pagos basados en acciones	<u>3,495</u>	<u>17,439</u>
Total de remuneraciones	<u>\$ 20,669</u>	<u>\$ 33,795</u>

### Nota 14 - Inmuebles, maquinaria y equipo:

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo industrial y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 1,132,403	\$ 423,055	\$ 1,564,241	\$ 32,990	\$ 53,079	\$ 3,205,768
Adiciones (bajas) y (traspasos)	17,343	(8,391)	(57,466)	(9,495)	15,670	(42,339)
Efecto de conversión	7,678		(10,500)	(3,438)		(6,260)
Depreciación		(12,863)	(110,503)	(11,775)		(135,141)
Revaluación de inmuebles	<u>31,505</u>					<u>31,505</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	<u>1,188,929</u>	<u>401,801</u>	<u>1,385,772</u>	<u>8,282</u>	<u>68,749</u>	<u>3,053,533</u>
Costo o valor	1,188,929	432,669	1,693,549	42,549	68,749	3,426,445
Depreciación acumulada		<u>(30,868)</u>	<u>(307,777)</u>	<u>(34,267)</u>		<u>(372,912)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 1,188,929</u>	<u>\$ 401,801</u>	<u>\$ 1,385,772</u>	<u>\$ 8,282</u>	<u>\$ 68,749</u>	<u>\$ 3,053,533</u>
<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo industrial y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 1,143,074	\$ 428,345	\$ 1,419,819	\$ 19,458	\$ 281,859	\$ 3,292,555
Adiciones (bajas) y (traspasos)	-	6,233	249,574	15,292	(228,780)	42,319
Efecto de conversión	(12,205)	3	11,987	4,601		4,386
Depreciación	-	(11,526)	(117,139)	(6,361)		(135,026)
Revaluación de inmuebles	<u>1,534</u>	-	-	-		<u>1,534</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>1,132,403</u>	<u>423,055</u>	<u>1,564,241</u>	<u>32,990</u>	<u>53,079</u>	<u>3,205,768</u>
Costo o valor	1,132,403	441,060	1,761,515	55,482	53,079	3,443,539
Depreciación acumulada		<u>(18,005)</u>	<u>(197,274)</u>	<u>(22,492)</u>		<u>(237,771)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 1,132,403</u>	<u>\$ 423,055</u>	<u>\$ 1,564,241</u>	<u>\$ 32,990</u>	<u>\$ 53,079</u>	<u>\$ 3,205,768</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de acuerdo con su política, la Compañía y sus subsidiarias no contaban con seguro contra daños para sus inmuebles asociados con activos biológicos.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

La depreciación del periodo 2018 ascendió a \$135,141, la cual fue registrada \$129,915 en costo de ventas, \$2,967 en gastos de operación y \$2,259 en activo biológico. La depreciación del periodo 2017 ascendió a \$135,026, la cual fue registrada \$125,252 en costo de ventas, \$8,466 en gastos de operación y \$1,308 en activo biológico.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no capitalizó costos financieros. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía capitalizó costos financieros por valor \$168,191. Los costos por préstamos se capitalizaron a la tasa 3.67% anual.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene activos arrendamientos financieros por \$37,558 y \$60,010, respectivamente, relacionados con el arrendamiento de maquinaria.

- <sup>1</sup> Las mejoras a locales arrendados se amortizan en el plazo de los contratos de arrendamiento.
- <sup>2</sup> Ciertos terrenos fueron otorgados como garantía de préstamos y aportados a un fideicomiso. Véase Nota 17.

El saldo de terrenos al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se integra como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valor de adquisición	\$ 501,751	\$ 484,408
Provenientes de combinación de negocios de 2013	215,106	215,106
Revaluación	221,613	190,108
Efecto de conversión	<u>250,459</u>	<u>242,781</u>
	<u>\$ 1,188,929</u>	<u>\$ 1,132,403</u>

La Compañía realiza los avalúos de los terrenos a la fecha de adquisición de los mismos y posteriormente cada dos años después del último avalúo.

Los avalúos son realizados por expertos independientes a través del enfoque de mercado, en el cual se utilizan precios de terrenos comparables, los cuales son ajustados de acuerdo a las características por un factor de homologación.

Respecto a los terrenos adquiridos a través de la combinación de negocios, el valor razonable a la fecha de adquisición se redujo en 25% debido a que al ser una compra en volumen y oferta la Compañía se ha beneficiado de esto.

La diferencia entre el precio de adquisición y el valor razonable se debe a que los terrenos fueron adquiridos sobre condiciones favorables para la Compañía, además de las mejoras incorporadas a los mismos por la Administración y a las condiciones del mercado.

Los avalúos de los terrenos fueron realizados en los siguientes años:

<u>Valor de los terrenos revaluados</u>	<u>Año en el que se practicó el avalúo</u>
\$ 511,780	2018
290,786	2017
659,385	2016
182,232	2015

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### **Nota 15 - Acreedores diversos:**

- a. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 el saldo de acreedores diversos se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Dieffenbacher <sup>1</sup>	\$ 7,765	\$ 280,430
Otros <sup>2</sup>	<u>96,431</u>	<u>107,315</u>
	<u>\$ 104,196</u>	<u>\$ 387,745</u>

<sup>1</sup> Corresponde al pago pendiente de realizar por la compra de maquinaria y equipo para la Planta MDF. Este pago está garantizado mediante la línea de crédito con AKA-Commerzbank Aktiengesellschaft.

<sup>2</sup> Corresponde al pago pendiente de realizar a agentes aduanales, servicios de logística y transporte y refacciones.

### **Nota 16 - Análisis de provisiones de pasivos:**

A continuación se presenta el análisis de movimientos de las provisiones más significativas:

Tipo de provisión	Saldo al 1 de enero de 2018	Aplicaciones	Incrementos	Saldo al 31 de diciembre de 2018
A corto plazo:				
Bonos	<u>\$ 8,420</u>	<u>\$ 7,792</u>	<u>\$ 9,597</u>	<u>\$10,225</u>
	<u>\$ 8,420</u>	<u>\$ 7,792</u>	<u>\$ 9,597</u>	<u>\$10,225</u>

Tipo de provisión	Saldo al 1 de enero de 2017	Aplicaciones	Incrementos	Saldo al 31 de diciembre de 2017
A corto plazo:				
Bonos	<u>\$ 5,503</u>	<u>\$ 5,628</u>	<u>\$ 8,545</u>	<u>\$ 8,420</u>
	<u>\$ 5,503</u>	<u>\$ 5,628</u>	<u>\$ 8,545</u>	<u>\$ 8,420</u>



# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

### Nota 17 - Créditos a corto y largo plazo:

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía mantiene créditos por \$2,035,574 y \$1,911,116, respectivamente por préstamos a largo plazo que se analizan a continuación:

	31 de diciembre de			
	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
AKA-Commerzbanck Aktiengesellschaft <sup>(1)</sup>	\$ 152,082	\$ 1,215,025	\$ 65,443	\$ 1,152,625
Multiva <sup>(2)</sup>	71,382	407	28,000	71,478
Proparco <sup>(3)*</sup>		268,040		268,098
International Finance Corporation (IFC) <sup>(4)</sup>		328,638		325,472
	<u>\$ 223,464</u>	<u>\$ 1,812,110</u>	<u>\$ 93,443</u>	<u>\$ 1,817,673</u>

(\*) Promotion et Participation por la Coopération Economique o Proparco, por su abreviación.

El monto de los créditos no dispuestos se presenta a continuación:

	<u>Monto por disponer</u>
International Finance Corporation <sup>(4)</sup>	\$ 369,242
Proparco <sup>(3)</sup>	<u>279,426</u>
	<u>\$ 648,668</u>

(1) Contrato de crédito por Eur.\$69,318 celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA Ausfunhrkredit-Gesellschaft mbh "AKA" el 14 de enero de 2014 a una tasa fija de 3.67% anual; pagadero en veinte amortizaciones fijas semestrales a partir del 31 de julio de 2018 y hasta el 31 de enero de 2028 (antes pagaderas a partir del 31 de julio de 2017 y hasta el 15 de enero de 2027 ya que durante noviembre de 2017 se realizó convenio modificadorio al contrato original en el cual se aplazó la fecha de inicio de pago). Este crédito contractualmente se ha pactado en euros, sin embargo, es exigible en dólares. El 6 de julio de 2018, se dispuso la totalidad de la línea de este financiamiento por 10,945 USD, con las mismas condiciones y vencimientos. Dicha disposición fue utilizada para el pago pendiente de la compra de maquinaria y equipo de la planta MDF a Dieffenbacher.

En cumplimiento de los términos del Contrato de crédito celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA, con fecha 14 de enero de 2014 se otorga una garantía mediante el contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía identificado bajo el número F/2137. Al 31 de diciembre de 2018 \$11,721 se encuentran aportados a dicho fideicomiso (corresponde al terreno donde se encuentra la planta de MDF) y estando pendientes de ser aportados al fideicomiso \$440,482 (corresponde a las construcciones realizadas en el terreno de donde se encuentra la planta de MDF). La posesión de los bienes quedara a cargo del fideicomitente como depositario.

(2) Contrato de crédito simple de capital de trabajo permanente por \$100,000 a una tasa fija del 10.66% con amortizaciones trimestrales a partir del 11 de noviembre de 2017 y hasta el 11 de noviembre de 2019 con intereses mensuales pagaderos en cada fecha de vencimiento. Contratado el 11 de noviembre de 2016.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- (3) Contrato de crédito simple hasta por un monto total de 28,000 USD a una tasa LIBOR más 475 puntos base con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de febrero de 2021 y hasta marzo de 2027 con intereses semestrales que inician a pagarse en agosto de 2017. Contratado el 13 de enero de 2017. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no ha dispuesto de 14,215 USD.
- (4) Crédito simple por 37,000 USD con garantías prendarias, sin transmisión de dominio, a una tasa LIBOR más 475 puntos base, con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de febrero de 2021 hasta febrero de 2017. Dicho crédito puede ser dispuesto en pesos o dólares y, dependiendo de la disposición la tasa puede ser THIE o LIBOR. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no ha dispuesto de 18,784 USD.

El 17 de julio de 2017 se celebró un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía inmobiliaria y de activos biológicos con el IFC y Proparco. El término de dicho fideicomiso será el 15 de febrero de 2027 o cuando la Compañía haya liquidado el total de la deuda, lo que suceda primero. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 dichas garantías ascienden a 75,600 de USD.

La conciliación de la deuda al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Conceptos	AKA-Comerzbank				Total
	Aktiengesellschaft	Multiva	Proparco	IFC	
Saldos al 1 de enero	\$ 1,218,068	\$ 99,478	\$ 268,098	\$ 325,472	\$ 1,911,116
Intereses	63,380	8,998	19,554	38,689	130,621
Disposiciones	210,713				210,713
Pagos de capital	(71,664)	(28,000)			(99,664)
Pagos de intereses	(47,606)	(8,687)	(18,526)	(34,977)	(109,796)
Efecto cambiario	<u>(5,784)</u>	<u></u>	<u>(1,086)</u>	<u>(546)</u>	<u>(7,416)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,367,107</u>	<u>\$ 71,789</u>	<u>\$ 268,040</u>	<u>\$ 328,638</u>	<u>\$ 2,035,574</u>

La conciliación de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Conceptos	AKA Comerzbank					Total
	Aktiengesellschaft	Multiva	Proparco	IFC	Otros	
Saldos al 1 de enero	\$ 1,288,294	\$ 100,000	\$ -	\$ -	\$ 570,399	\$ 1,958,693
Intereses	49,568	11,162	8,521	15,913	46,119	131,283
Disposiciones			268,098	297,822		565,920
Pagos de capital					(546,300)	(546,300)
Pagos de intereses		(11,684)	(8,521)	(15,913)	(46,119)	(82,237)
Efecto cambiario	<u>(119,794)</u>	<u></u>	<u></u>	<u>27,650</u>	<u>(24,099)</u>	<u>(116,243)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,218,068</u>	<u>\$ 99,478</u>	<u>\$ 268,098</u>	<u>\$ 325,472</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,911,116</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el valor razonable de los préstamos a largo plazo ascendió a \$2,441,717 y \$2,298,651, respectivamente. El valor razonable para la deuda a largo plazo se basa en el valor presente de los flujos de caja descontados a su valor presente utilizando tasas de interés obtenidas de mercados fácilmente observables. El valor razonable anterior se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

La Compañía está obligada a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer con base en los créditos que mantiene contratados al cierre del ejercicio social 2018 y 2017 con las instituciones financieras detalladas en la tabla que se muestra en la presente nota. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas de mercado, y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para Proteak. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

Las principales obligaciones de hacer y no hacer por crédito se muestran a continuación:

### Créditos con IFC y Proparco:

- Ratio de liquidez circulante mayor a 2.0. Esta obligación es vigente a partir de 2017. Durante 2018 y 2017 la Compañía ha cumplido con esta obligación.
- Ratio de apalancamiento menor o igual 0.80. Esta obligación es vigente a partir de 2017. Durante 2018 y 2017 la Compañía ha cumplido con esta obligación.
- Ratio de servicio de deuda mayor o igual 1.0. Esta obligación es vigente a partir de 2020.
- Entrega de estados financieros dictaminados (Proteak Uno individual) 90 días después de la emisión del estado financiero consolidado de Proteak Uno y subsidiarias. Esta obligación está vigente a partir de 2016.
- Entrega de informes trimestrales que contenga el cálculo de los ratios antes mencionados y el cumplimiento de los mismos.

### Créditos con AKA:

- Ratio de solvencia mayor o igual a 0.60. Esta obligación es vigente a partir de 2019.
- Ratio de endeudamiento menor o igual a 2.0. Esta obligación es vigente a partir de 2019.
- Ratio de servicio de deuda mayor o igual 1.75. Esta obligación es vigente a partir de 2019.
- Entrega de estados financieros dictaminados (Pro MDF, S. A. de C. V.) 90 días después de la emisión del estado financiero consolidado de Proteak Uno y subsidiarias. Esta obligación está vigente a partir de 2016.

### Créditos con Multiva:

- Entrega de estados financieros dictaminados (Pro MDF, S. A. de C. V.) 90 días después de la emisión del estado financiero consolidado de Proteak Uno y subsidiarias. Esta obligación está vigente a partir de 2016.

### **Nota 18 - Efectivo restringido:**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integran como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Commerzbank AG <sup>(1)</sup>	\$ 103,091	\$ -
Multiva	<u>2,590</u>	<u>2,590</u>
	<u>\$ 105,681</u>	<u>\$ 2,590</u>

<sup>(1)</sup> Corresponde al efectivo que de acuerdo al contrato se tiene que tener para garantizar el pago de los vencimientos de las próximas amortizaciones del crédito con AKA que se describe en la Nota 17. El monto en USD es de \$5,244.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### **Nota 19 - Pagos anticipados:**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rentas pagadas por anticipado de parcelas	\$ 8,525	\$ 6,500
Seguros pagados por anticipado	9,431	7,041
Anticipos a proveedores y otros	<u>24,285</u>	<u>35,091</u>
Total pagos anticipados	42,241	48,632
Pagos anticipados a corto plazo	<u>(16,569)</u>	<u>(29,768)</u>
Pagos anticipados a largo plazo	<u>\$ 25,672</u>	<u>\$ 18,864</u>

### **Nota 20 - Capital social:**

#### 20.1 Capital social y prima en suscripción de acciones.

1. En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 20 de marzo de 2018, y con el 76.71 % de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:
  1. La cancelación de 6,586,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000 acciones corresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de enero de 2017, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.
  2. Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por \$110,316 mediante la emisión de 114,859,683 acciones de las cuales 38,286,561 acciones corresponden a la Serie "T" y 76,573,122 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.960438945 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO. Este incremento representa 36,091,061 nuevos CPOs a un precio por CPO de 18.01. Durante 2018 se suscribieron y pagaron el siguiente número de acciones:

<u>Acciones</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
39,143,925.00	\$ 0.960438944654	\$ 37,596

3. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$546,010 a razón de \$ 5.042894389 por cada una de las 108,273,183 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones. Los gastos por emisión de prima ascendieron a \$1,384. Durante 2018 se suscribieron y pagaron el siguiente número de acciones:

<u>Acciones</u>	<u>Precio</u>	<u>Importe</u>
39,143,925.00	\$ 5.042894389	\$ 197,399

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

Al 31 de diciembre de 2018 hay 75,715,758 acciones pendientes de suscribir.

Después del movimiento antes descrito el capital social de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>
324,109,720	Acciones Serie "T" representativas del capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro	\$
<u>648,219,440</u>	Acciones Serie "K" representativas del capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro	_____
972,329,160	Subtotal	
(25,061,463)	Acciones en tesorería correspondientes a la Serie "T"	
<u>(50,122,926)</u>	Acciones en tesorería correspondientes a la Serie "K"	_____
<u>897,144,771</u>		<u>\$ 861,653</u>

Las acciones Serie "T" tendrán el derecho de, al liquidarse la sociedad, recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social de conformidad con la Ley Agraria vigente.

Los dividendos pagados en efectivo o en especie por compañías mexicanas en el Grupo están sujetos a impuesto sobre la renta, si los dividendos son pagados de utilidades que no hayan sido gravadas por la Ley del Impuesto sobre la Renta. En este caso, los dividendos se gravarán multiplicándolos por un factor de 1.4286 y aplicando al resultado la tasa de impuesto sobre la renta del 30%. Este impuesto sobre la renta deberá ser pagado por la empresa que distribuya los dividendos.

Adicionalmente, se establece que las entidades que distribuyan dividendos a sus accionistas, quienes sean personas físicas o residentes en el extranjero, deben retener el 10% correspondiente por concepto de impuesto sobre la renta, el cual se pagará en México. Lo anterior no será aplicable cuando los dividendos distribuidos provengan de la "cuenta de utilidad fiscal neta" que tenga al 31 de diciembre de 2013 la compañía que distribuyó los dividendos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la cuenta del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía no tiene saldo de Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### 20.2 Pagos basados en acciones

Al 31 de diciembre de 2018, los movimientos en el número de acciones vigentes y sus respectivos precios promedio para ejercerlas son los siguientes:

	Precio promedio por acción (\$)	Número de acciones
Al 1 de enero 2018	5.76	8,989,000
Otorgadas 2018	4.40	2,944,000
Anuladas	-	-
Expiradas	-	-
		<hr/>
Al 31 de diciembre 2018		<u>11,933,000</u>

De las 11,933,000 acciones emitidas fueron ejercidas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 8,413,498 y 3,922,500, respectivamente. Las acciones otorgadas en 2018 representaron la emisión de 3,066,062 acciones al precio promedio ponderado de \$4.40 cada una. Las acciones otorgadas en 2017 representaron la emisión de 2,670,498 acciones al precio promedio ponderado de \$6.53 cada una.

Las acciones emitidas al cierre del año tienen las siguientes fechas de vencimiento y los siguientes precios para ejercerlas:

Fecha de otorgamiento fecha en que se adquiere el derecho	Fecha de vencimiento	Precio de ejercicio en \$ por acción	Acciones
2017	2020	4.40	1,023,000
2018	2021	4.40	2,045,000

El total de gastos reconocidos en el estado de resultados derivado de las acciones otorgadas a los directores y empleados se describe en la Nota 21.

### 20.3 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria del año entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año. El promedio ponderado de acciones considerado para el cálculo en 2018 y en 2017 fue de 897,104,402 y 853,469,477, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la pérdida neta consolidada del año fue de (\$155,882) y (\$146,932), respectivamente.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la pérdida por acción básica y diluida fue de (\$ 0.1738) y de (\$0.1721), respectivamente.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

### **Nota 21 - Costos y gastos por naturaleza:**

El costo de ventas y los gastos de administración y venta se integran como se muestra a continuación:

Costos de venta:

	<u>Costos</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tablero de MDF	\$ 791,132	\$ 641,453
Depreciaciones	129,915	125,252
Madera de teca trozas	58,171	18,538
Productos de teca	57,006	32,558
Costos logísticos	<u>10,544</u>	<u>8,297</u>
Total costos	<u>\$ 1,046,768</u>	<u>\$ 826,098</u>

Gastos de administración y ventas:

	<u>Gastos</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fletes	\$ 116,534	\$ 90,211
Sueldos, salarios y contribuciones	59,225	54,561
Servicios profesionales	50,731	48,116
Servicios de oficina	21,693	22,749
Gastos de viaje	11,151	10,975
Reserva para pérdidas crediticias esperadas	609	10,478
Plan de acciones para empleados	3,495	23,701
Depreciaciones	2,967	8,466
Servicios profesionales no recurrentes		287
Otros	<u>33,909</u>	<u>11,149</u>
	<u>\$ 300,314</u>	<u>\$ 280,693</u>

### **Nota 22 - Gastos por impuestos a la utilidad:**

a. ISR

- i. En 2018 y 2017 la Compañía y sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$197,888 y de \$249,904, respectivamente. Algunas de sus subsidiarias generaron utilidades fiscales en 2018 y 2017 por \$253,921 y \$315,998, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.
- ii. La LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014 establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

iii. La provisión para ISR se analiza cómo se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
ISR causado	(\$ 7,656)	(\$ 1,351)
ISR diferido	<u>(5,348)</u>	<u>11,604</u>
Total de impuestos a la utilidad, según el estado de resultado integral	<u>(\$ 13,004)</u>	<u>\$ 10,253</u>

iv. La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Pérdida antes de impuestos	\$ 149,719	\$ 147,221
Tasa ponderada de impuestos	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	44,916	44,166
Más (menos) efecto de impuestos de las siguientes partidas permanentes:		
Actualización de pérdidas fiscales	39,422	36,483
Gastos no deducibles	(4,600)	(3,986)
Ajuste anual por inflación acumulable	(37,600)	(36,461)
Participación en negocio conjunto	(11,995)	(7,758)
Pérdidas generadas en el año no activadas	(55,359)	(17,208)
Otros	<u>12,212</u>	<u>(4,983)</u>
ISR reconocido en resultados	<u>(\$ 13,004)</u>	<u>\$ 10,253</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>(9%)</u>	<u>7%</u>

v. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
ISR diferido activo:		
Pérdidas por amortizar	\$ 579,610	\$ 591,811
Pasivos por contratos	16,908	-
Cuentas por pagar	101,472	135,598
Provisiones	<u>19,450</u>	<u>22,606</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 717,440</u>	<u>\$ 750,015</u>



# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>ISR diferido pasivo:</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar	(\$ 82,895)	(\$ 119,960)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(769,722)	(795,247)
Activo biológico	(397,130)	(355,853)
Otros activos	<u>(44,369)</u>	<u>(34,512)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(\$ 1,294,116)</u>	<u>(\$ 1,305,572)</u>
ISR diferido pasivo - Neto	<u>(\$ 576,676)</u>	<u>(\$ 555,557)</u>

- vi. Al 31 de diciembre de 2018 las pérdidas fiscales por amortizar y las fechas de vencimiento para ejercer la amortización de las subsidiarias son las siguientes:

### Subsidiarias nacionales

<u>Año de origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Monto actualizado</u>
2009	2019	\$ 4,311	\$ 7,088
2010	2020	85,713	103,746
2011	2021	129,343	170,140
2012	2022	106,699	135,605
2013	2023	101,824	123,972
2014	2024	65,101	63,686
2015	2025	177,084	201,695
2016	2026	2,171,773	2,156,780
2017	2027	245,363	273,234
2018	2028	<u>197,888</u>	<u>204,042</u>
		<u>\$ 3,285,099</u>	<u>\$ 3,489,988</u>

### Subsidiarias en el extranjero

<u>Año de origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Monto actualizado</u>
2011	2021	\$ 17,856	\$ 19,475
2012	2022	22,919	24,998
2013	2023	1,741	1,899
2014	2024	<u>4,855</u>	<u>5,288</u>
		<u>\$ 47,371</u>	<u>\$ 51,660</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se encuentran activadas en el ISR diferido \$1,932,032 y \$1,972,703, respectivamente, del total de las pérdidas fiscales. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el total de las pérdidas fiscales activadas corresponden a Pro MDF, S. A. P. I.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

b. El movimiento bruto de la cuenta de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
Saldo al 1 de enero	\$ 122,553	(\$ 678,110)	\$ 14,226	(\$ 601,792)
(Cargo) crédito al estado de resultados	(5,621)	273	115,990	(104,386)
Cargos por el efecto de conversión	(5,058)	(4,097)	20,538	
Cargos créditos por el superávit de revaluación	<u>(11,048)</u>	<u>4,432</u>	<u>(7,663)</u>	<u>7,530</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 100,826</u>	<u>(\$ 677,502)</u>	<u>\$ 122,553</u>	<u>(\$ 678,110)</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las tasas aplicables de acuerdo con la fecha estimada de reversión.

c. Los impuestos diferidos activos y pasivos se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuesto diferido activo:</u>		
Impuesto diferido activo recuperable dentro de los siguientes 12 meses	\$ 36,358	\$ 18,970
Impuesto diferido activo recuperable después de 12 meses	<u>681,082</u>	<u>731,045</u>
	<u>\$ 717,440</u>	<u>\$ 750,015</u>
<u>Impuesto diferido pasivo:</u>		
Impuesto diferido pasivo pagadero dentro de los siguientes 12 meses	(\$ 127,264)	(\$ 154,472)
Impuesto diferido pasivo pagadero después de 12 meses	<u>(1,166,852)</u>	<u>(1,151,100)</u>
	<u>(\$ 1,294,116)</u>	<u>(\$ 1,305,572)</u>

### **Nota 23 - Autorización de los estados financieros:**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, fueron autorizados, para su emisión el 30 de abril de 2019, por el Lic. Omar Nacif Serio (Director General), y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas de la Compañía celebrada el 26 de abril de 2019, la que puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

### **Nota 24 - Contingencias:**

a. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarán con terceros en operaciones comparables.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2018 y de 2017**

---

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y consideren que los montos determinados se apartan del supuesto previsto en la Ley, podrían requerir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre su monto.

- b. Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos 5 ejercicios y pueden determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.
- c. La Compañía se encuentra en un proceso de aclaración respecto a la tenencia de 21 hectáreas de cierto predio. La Compañía, se encuentra en proceso de llegar a un acuerdo económico por el valor de dichas hectáreas por un monto de \$420.
- d. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía y algunas subsidiarias han sido demandadas ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, siendo un juicio se estima que puedan tener una contingencia hasta por la cantidad de \$1,703. En opinión de la Administración no fue necesaria la creación de una provisión para juicios laborales.
- e. La Compañía y sus subsidiarias contratan a proveedores de servicios especializados en seguridad, limpieza, control de accesos, producción y otros servicios similares, en virtud de las recientes modificaciones a la legislación en materia de seguridad social, existe la posibilidad de que algunos subcontratistas o trabajadores de éstos proveedores quieran adicionalmente ejercer acciones para que Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y sus subsidiarias fuesen considerados como beneficiarios de sus servicios o responsables de posibles contingencias en tales materias.

Para reducir tales posibilidades, se han vigilado que los proveedores de servicios den cumplimiento a las obligaciones que les son aplicables, asimismo, se tienen partidas pactadas con ellos algunas garantías para resarcir posibles daños o perjuicios que pudieran causar estas eventuales acciones y que no fueran debidamente atendidas por ellos.

- f. La dispersión geográfica de las plantaciones de la Compañía permite un alto grado de mitigación contra las condiciones climáticas adversas como las sequías, inundaciones e incendios.

La Compañía y sus subsidiarias mantienen vigente sus políticas de no contratar seguros contra daños para sus plantaciones. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados la Compañía, no reporta pérdida alguna por motivo de este riesgo.

### **Nota 25 - Compromisos:**

- a. El 4 de junio de 2014 la Compañía firmó un contrato de prestación de servicios de administración entre Proeucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y Pro Eucalipto Management, S. C. Dicha empresa presta servicios de servicios de administración, operación, desarrollo y mantenimiento del Proyecto MDF y su contraprestación estará ligada al rendimiento de dicho proyecto.

La duración de dicho contrato concluye el 30 de junio de 2021, la contraprestación se determina siempre que el proyecto de MDF arroje un retorno superior al 12% anual en dólares, en cuyo caso la contraprestación podría ser hasta de 29 millones de dólares durante todo el periodo de vigencia del contrato.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no hay un pasivo que reconocer ya que la operación del proyecto de MDF inició recientemente y hasta la fecha no ha generado utilidades.

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía tiene celebrados diversos contratos por arrendamiento de parcelas por un monto aproximado de \$92,226, por los que espera desembolsar aproximadamente \$11,528 durante los próximos 8 años.

### Nota 26 - Información por segmentos:

La Compañía mantiene tres segmentos “Teca”, “Eucalipto” y “MDF”.

La Compañía solo tiene identificado ingresos que se reconocen en un punto en el tiempo en cada uno de sus segmentos.

Utilidad de operación por segmentos:

	2018					2017				
	Teca		Eucalipto	MDF	Total	Teca		Eucalipto	MDF	Total
	Troza	Productos				Troza	Productos			
Ingresos	\$ 82,672	\$ 63,832	\$ -	\$ 1,049,058	\$ 1,195,562	\$ 23,077	\$ 35,917	\$ -	\$ 836,277	\$ 895,271
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable	75,542			75,542	75,542	107,332		14,837		122,169
Subsidios recibidos	(1,093)		26,535	25,442	25,442	122		19,781		19,903
Costo de madera histórico	(21,987)			(21,987)	(21,987)	(18,538)				(18,538)
Reconocimiento en el costo de la ganancia por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos por el inventario vendido	(36,184)			(36,184)	(36,184)					
Depreciaciones	(1,328)			(128,587)	(129,915)			(125,252)		(125,252)
Gastos de producto de Teca		(57,006)		(57,006)	(57,006)		(32,558)			(32,558)
Costo de tablero de MDF				(791,132)	(791,132)				(641,453)	(641,453)
Costos logísticos	(10,544)			(10,544)	(10,544)	(8,297)				(8,297)
Total de costos	(70,043)	(57,006)	-	(919,719)	(1,046,768)	(26,835)	(32,558)	-	766,705)	(826,098)
Sueldos y salarios	(39,608)		(1,098)	(18,519)	(59,225)	(27,144)		(3,701)	(23,716)	(54,561)
Servicios profesionales	(40,289)	(1,474)	(653)	(8,316)	(50,731)	(8,894)	(8,115)	(579)	(30,528)	(48,116)
Depreciaciones	(4,913)		(313)	(5,227)	(5,227)	(2,705)	(71)	(172)	(6,826)	(9,774)
Gastos de viaje	(6,365)		(247)	(4,539)	(11,151)	(3,930)	(1)	(75)	(6,969)	(10,975)
Servicios de oficina	(9,642)		(1,340)	(10,711)	(21,693)	(9,475)	(257)	(472)	(12,545)	(22,749)
Otros	(1,810)		(1,397)	(22,967)	(26,174)	(141)	(7,926)	(535)	(1,239)	(9,841)
Fletes				(116,534)	(116,534)				(90,211)	(90,211)
Reserva de cuentas incobrables	(9,579)			(9,579)	(9,579)	(7,155)	(2,601)	(362)	(360)	(10,478)
Servicios profesionales no recurrentes						(111)			(176)	(287)
Plan de acciones para empleados						(11,851)			(11,850)	(23,701)
Total de gastos	(112,206)	(1,474)	(4,735)	(181,899)	(300,314)	(71,406)	(18,971)	(5,896)	(184,420)	(280,693)
Otros (gastos) ingresos netos				5,805	5,805					(8,069)
(Pérdida) utilidad de operación	<u>(\$ 25,128)</u>	<u>\$ 5,352</u>	<u>\$ 21,800</u>	<u>(\$ 46,755)</u>	<u>(\$ 44,731)</u>	<u>\$ 32,290</u>	<u>(\$ 15,612)</u>	<u>\$ 28,722</u>	<u>(\$ 114,848)</u>	<u>(\$ 77,517)</u>

Los activos por segmento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se presentan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Teca	\$ 2,092,554	\$ 3,169,565
Eucalipto	1,684,623	1,155,894
MDF	<u>2,516,702</u>	<u>2,017,811</u>
Total	<u>\$ 6,293,879</u>	<u>\$ 6,343,270</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

---

Los pasivos por segmento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Teca	\$ 369,207	\$ 431,508
Eucalipto	533,563	332,404
MDF	<u>2,159,199</u>	<u>2,399,189</u>
Total	<u>\$ 3,061,969</u>	<u>\$ 3,163,101</u>

### **Nota 27 - Eventos posteriores:**

El Ing. Gastón Mauvezin dejó la Dirección General de la Compañía el 31 de diciembre de 2018. Omar Nacif Serio, Economista de profesión, y quien hasta esa fecha se desempeñaba como Director General Adjunto de la división de Tableros y Eucalipto, asumió la Dirección General a partir del 1 de enero del 2019. El Ing. Mauvezin continúa trabajando con Proteak, enfocándose en asuntos estratégicos de la Compañía con especial atención en la adecuación de la estructura corporativa.

Con fecha 23 de abril de 2019 la Compañía recibió una carta de intención no vinculante, por parte de Conti Street Partners (el "Inversionista") para llevar a cabo un negocio conjunto para desarrollar un portafolio de plantaciones forestales comerciales de Teca (la "Operación"). Bajo los términos de dicha carta de intención, Proteak aportaría parte de sus terrenos y activos biológicos (alrededor de unas 1,800 hectáreas de plantaciones de Teca existentes, equivalentes a aproximadamente una tercera parte de sus plantaciones, a una valuación de entre 47 y 52 millones de dólares), mientras que el Inversionista realizaría una aportación en efectivo por hasta 80 millones de dólares. Los nuevos recursos se destinarán a mantener las plantaciones existentes del negocio conjunto, así como a desarrollar hasta 4,000 hectáreas de nuevas plantaciones de alta productividad en México. La administración de la Compañía considera que el valor asignado a las plantaciones a aportar está en línea con las valuaciones independientes de dichos activos. Adicionalmente, estima que dicho valor implicaría una valuación de entre 200 y 230 millones de dólares para la totalidad de sus activos de Teca.

México, Ciudad de México; 30 de abril de 2019

### **Personas Responsables**

Omar Nacif Serio, José García Moreno y Cinthia Paulina Villaseñor Islas, en nuestro carácter de Director General, Director de Finanzas y Directora Jurídica, de Proteak Uno, S.A.B de C.V. respectivamente, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I inciso a) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida los estados financieros anuales, 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 estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



---

Omar Nacif Serio


Director General



---

José García Moreno

Director de Finanzas



---

Cinthia Paulina Villaseñor Islas

Directora Jurídica

***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2017 y de 2016

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Índice**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 9
Estados financieros:	
Estados consolidados de situación financiera .....	10
Estados consolidados del resultado integral.....	11
Estado de variaciones en el capital contable.....	12
Estados consolidados de flujos de efectivo .....	13
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	14 a 62





## **Informe de los Auditores Independientes**

A los accionistas y consejeros de  
Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultado integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados” de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

---

**Cuestión clave de auditoría**

---

**Como nuestra auditoría abordó la cuestión**

---

*Valuación de activos biológicos consumibles maduros e inmaduros*

Como se menciona en las Notas 3.11 y 12 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus activos biológicos (teca y eucalipto) a su valor razonable menos los costos estimados en su punto de venta. La valuación está directamente relacionada con el crecimiento, transformación y características físicas de las plantaciones tales como diámetro, volumen, forma y edad.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los activos biológicos (\$ 2,057,417 al 31 de diciembre de 2017, representando el 32% del total de los activos) y porque el modelo de valuación utilizado es complejo y requiere la aplicación de juicio por parte de la Administración de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo de valuación y en los supuestos utilizados por la Administración tales como, transformación biológica, curvas de crecimiento, tasa de descuento y precios del mercado, para determinar el valor razonable de los activos biológicos.

Hemos evaluado y considerado los juicios significativos utilizados por la Compañía en los modelos de valuación y los procesos utilizados para su elaboración, involucrando a nuestros expertos quienes cuestionaron las premisas y criterios utilizados, efectuando los siguientes procedimientos:

- Evaluamos los siguientes aspectos relativos a la estimación del valor razonable de los activos biológicos: el mayor y mejor uso, el mercado principal o el mercado más ventajoso y la perspectiva del participante en el mercado.
- Comparamos los modelos de valuación utilizados por la Compañía con los comúnmente usados y aceptados en esta industria.
- Comparamos los supuestos utilizados en los modelos de valuación (curvas de crecimiento, tasa de descuento y precios del mercado) con datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.
- Con base a muestras selectivas, visitamos las plantaciones y observamos la existencia, las características físicas y transformación biológica real de los activos biológicos (árboles), las cuales comparamos con los datos considerados por la Administración.
- Cotejamos la consistencia de las revelaciones hechas por la Compañía en las notas a los estados financieros con la información obtenida.

---

**Cuestión clave de auditoría**

---

**Como nuestra auditoría abordó la cuestión**

---

*Valuación de terrenos*

Como se menciona en las Notas 3.12 y 15 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus terrenos a su valor razonable con base en valuaciones hechas por expertos independientes.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los terrenos al 31 de diciembre de 2017 (\$1,132,403) y porque la metodología de valuación utilizada es compleja y requiere la aplicación de juicio por parte de la Administración de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la metodología utilizada por el experto independiente y en los datos más relevantes como: precios de mercado, diferencias de superficie, de acceso y agronómicas, considerados para determinar el valor razonable de los terrenos.

Hemos evaluado y considerado la metodología utilizada por la Compañía para determinar los valores razonables de los terrenos, involucrando a nuestros expertos y realizando los siguientes procedimientos, con base en pruebas selectivas:

- Evaluamos los siguientes aspectos relativos a la estimación del valor razonable de los terrenos: el mayor y mejor uso, el mercado principal o el mercado más ventajoso y la perspectiva del participante en el mercado.
- Comparamos la metodología utilizada por la Administración de la Compañía, con la comúnmente usada y aceptada para este tipo de activos en el mercado.
- Comparamos los precios de mercado de terrenos comparables con fuentes públicas y reconocidas en esta industria.
- Evaluamos y consideramos que las diferencias de superficie, de acceso y agronómicas entre los terrenos seleccionados como comparables y los terrenos sujetos a valuación se reflejen en los factores de homologación utilizados para la determinación del valor razonable.
- Cotejamos la consistencia de las revelaciones hechas por la Compañía en las notas a los estados financieros con la información obtenida.

---

**Cuestión clave de auditoría**

---

**Como nuestra auditoría abordó la cuestión**

---

*Recuperación del Impuesto Sobre la Renta diferido activo*

Como se describe en la Nota 23 a los estados financieros consolidados, la Compañía registra un Impuesto Sobre la Renta diferido activo relacionado con las pérdidas fiscales pendientes de amortizar generadas por la Compañía y algunas de sus subsidiarias, por lo tanto, realizó las pruebas sobre su recuperabilidad antes de reconocerlo en sus estados financieros.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar, incluidas en el valor en libros del Impuesto Sobre la Renta diferido activo (\$122,553 al 31 de diciembre de 2017) y porque la estimación del valor de recuperación del activo diferido involucra la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar ingresos futuros esperados y proyecciones futuras así como resultados fiscales futuros de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en los siguientes supuestos significativos que la Administración de la Compañía consideró al estimar las proyecciones financieras y fiscales futuras para evaluar la recuperabilidad del Impuesto Sobre la Renta diferido activo: tasas de crecimiento de ingresos y márgenes de rentabilidad por unidad económica de negocio.

Como parte de nuestra auditoría, hemos evaluado y considerado las proyecciones futuras y resultados fiscales proyectados preparados por la Administración, así como también los procesos utilizados para elaborarlas.

Evaluamos y consideramos si la Administración aplicó su proceso interno previamente definido para realizar las proyecciones, el cual está documentado, y en el cual se incluye evidencia de la supervisión y análisis por parte de la misma, y que las proyecciones resultantes sean consistentes con los presupuestos aprobados por el Consejo de Administración de la Compañía y los planes presentados en las reuniones de Comité de Auditoría.

Comparamos los resultados reales del año actual con las cifras presupuestadas para este año en el ejercicio anterior, para considerar si algún supuesto incluido en las proyecciones, pudiera considerarse muy optimista.

También evaluamos, los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones, relacionados con:

- a. Tasas de crecimiento de ingresos, comparándolas con el crecimiento esperado de la industria.
- b. Márgenes de rentabilidad por unidad económica de negocio comparándolos con el comportamiento histórico y las proyecciones preparadas por la Compañía.

Asimismo, hemos evaluado con el apoyo de especialistas fiscales que las pérdidas fiscales pendientes de amortizar se encuentran vigentes y que no existen pérdidas fiscales pendientes de amortizar próximas a vencerse en un corto plazo.

Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad y estimamos el grado en que los supuestos necesitarían modificarse para que un deterioro sea requerido, para evaluar las revelaciones realizadas por la Compañía sobre dichos supuestos.

<b>Cuestión clave de auditoría</b>	<b>Como nuestra auditoría abordó la cuestión</b>
<p><i>Evaluación por deterioro de activos no financieros de larga duración en el segmento de “MDF”</i></p> <p>Como se describe en las Notas 3.12 y 15 sobre los estados financieros consolidados, la Compañía somete a pruebas de deterioro los activos no financieros de larga duración cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse el valor de estos activos.</p> <p>Durante el año 2017 se identificaron indicadores de deterioro en el Segmento MDF principalmente porque existen pérdidas de operación en el mismo en los últimos tres años.</p> <p>Nos hemos enfocado en este rubro debido principalmente a la importancia del valor en libros de los activos no financieros de larga duración correspondientes al Segmento MDF, los cuales, al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 2,016,545 (63% del total del saldo de “Inmuebles, Maquinaria y Equipo”) y porque las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios significativos por parte de la Administración de la Compañía al determinar los supuestos y premisas consideradas en las proyecciones para estimar el valor recuperable de dichos activos.</p>	<p>Como parte de nuestra auditoría realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hemos obtenido el análisis de los indicadores de deterioro preparado por la Administración, en el cual se consideró el historial de pérdidas de operación en los últimos tres años.</li> <li>- Evaluamos los procesos establecidos por la Administración para elaborar, supervisar y aprobar sus proyecciones financieras y de flujos de efectivo futuros.</li> <li>- Asimismo, evaluamos que las proyecciones resultantes son consistentes con los presupuestos aprobados por los órganos de gobierno corporativo correspondientes y las tendencias históricas.</li> <li>- Comparamos los resultados reales del año actual, con las cifras presupuestadas para dicho año, para evaluar si algún supuesto incluido en las proyecciones pudiera considerarse muy optimista, considerando el historial de la Compañía.</li> </ul>

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en las proyecciones y en los siguientes supuestos: tasa de crecimiento de ventas a largo plazo, márgenes de utilidad bruta esperado y tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujo de efectivo.

- Evaluamos y comparamos que los modelos utilizados para la determinación del valor recuperable de los activos corresponden a modelos utilizados y reconocidos para activos de características similares.
- Evaluamos, los supuestos utilizados por la Administración en las proyecciones relacionados con:
  - i) Tasa de crecimiento de ventas a largo plazo, comparándola con proyecciones económicas y de la industria.
  - ii) El margen de utilidad bruta esperado comparándolo con los crecimientos históricos y los presupuestos aprobados y tendencias de la industria proyectadas disponibles.
  - iii) Tasa de descuento, comparándola, con el apoyo de expertos, con el costo del capital para la Compañía y empresas comparables, así como considerando los factores específicos del territorio.
- Discutimos con la Administración los cálculos de sensibilidad, y evaluamos el grado en que necesitarían modificarse los supuestos para que un ajuste por deterioro fuera requerido, así como, la consistencia de las revelaciones incluidas en las notas con la información proporcionada por la Administración.

---

### **Información Adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe Anual presentado a los accionistas (pero no incluye los estados financieros consolidados ni este informe de los auditores independientes), los cuales se emitirán después de la fecha de este informe.

Esta información adicional no está cubierta por esta opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando se encuentre disponible y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias.

Cuando leamos la información adicional que aún no hemos recibido, debemos emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV y si detectamos que existe un error material en la misma, debemos comunicarlo a los responsables del gobierno de la Compañía y en dicho informe, de corresponder.

### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelando, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relativas presentadas por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material con base en hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones relativas incluidas en las notas, y si los estados financieros consolidados presentan razonablemente las transacciones y hechos subyacentes.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.





Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría se informa a continuación.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Robles Haro", written over a horizontal line.

C.P.C. Guillermo Robles Haro  
Socio de auditoría

Ciudad de México, 26 de abril de 2018.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados Consolidados de Situación Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 3

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 252,916	\$ 159,638
Clientes	9	124,998	129,738
Impuestos por recuperar	10	122,562	106,900
Impuesto sobre la renta por recuperar		10,215	11,502
Deudores diversos		3,030	18,159
Inventario de madera y madera procesada	11	245,130	153,072
Activos biológicos consumibles maduros	12	220,233	199,357
Pagos anticipados	20	29,768	8,761
		<u>1,008,852</u>	<u>787,127</u>
Activos de larga duración mantenidos para su venta	24	-	82,581
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>1,008,852</b>	<b>869,708</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo restringido	19	2,590	24,225
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	15,674	26,072
Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros	12	1,837,184	1,770,729
Inmuebles, maquinaria y equipo	15	3,205,768	3,292,555
Impuesto sobre la renta diferido	23	122,553	14,226
Inversión en negocio conjunto		121,650	85,550
Pagos anticipados	20	18,864	38,108
Depósitos en garantía		10,135	406
		<u>5,334,418</u>	<u>5,251,871</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>5,334,418</b>	<b>5,251,871</b>
<b>Suma el activo</b>		<b>\$ 6,343,270</b>	<b>\$ 6,121,579</b>
<b><u>Pasivo y Capital Contable</u></b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Proveedores		\$ 97,034	\$ 87,605
Acreedores diversos	16	387,745	309,653
Arrendamientos financieros	16	19,715	7,928
Provisiones	17	10,045	5,503
Anticipo de clientes		9,561	18,631
Impuesto sobre la renta por pagar	23	2,276	11,789
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		955	512
Créditos a corto plazo	18	93,443	102,724
		<u>620,774</u>	<u>544,345</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>		<b>620,774</b>	<b>544,345</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Obligaciones laborales		6,249	4,486
Arrendamientos financieros a largo plazo	16	40,295	39,126
Créditos a largo plazo	18	1,817,673	1,855,969
Impuesto sobre la renta diferido	23	678,110	601,792
		<u>2,542,327</u>	<u>2,501,373</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>		<b>2,542,327</b>	<b>2,501,373</b>
<b>Suma el pasivo</b>		<b>3,163,101</b>	<b>3,045,718</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social suscrito y exhibido	21	816,527	769,224
Prima en suscripción y colocación de acciones		1,888,297	1,576,998
Otras reservas		33,659	33,128
Utilidades acumuladas		(283,513)	107,542
(Déficit) utilidad del año		(146,932)	(372,209)
Efecto de conversión acumulado		529,935	649,326
Superávit por revaluación		197,324	195,790
		<u>3,035,297</u>	<u>2,959,799</u>
Participación controladora		144,872	116,062
Participación no controladora			
		<u>3,180,169</u>	<u>3,075,861</u>
<b>Suma el capital contable</b>		<b>3,180,169</b>	<b>3,075,861</b>
<b>Suman el pasivo y el capital contable</b>		<b>\$ 6,343,270</b>	<b>\$ 6,121,579</b>

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Estados Consolidados del Resultado Integral - Por Función**

*Cifras expresadas en miles de pesos, según se explica en la Nota 3*

		<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos netos	28	\$ 895,271	\$ 533,389
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	12	122,169	150,307
Subsidios recibidos	13	19,903	34,864
Costo de ventas	22	(826,098)	(573,183)
Gastos de administración y venta	22	(280,693)	(199,959)
Otros (gastos) ingresos - Neto		<u>(8,069)</u>	<u>13,876</u>
(Pérdida) utilidad de operación		<u>(77,517)</u>	<u>(40,706)</u>
Participación en negocio conjunto		<u>25,860</u>	<u>-</u>
Intereses ganados		4,958	1,233
Utilidad en cambios		<u>223,119</u>	<u>66,025</u>
Ingresos financieros		<u>228,077</u>	<u>67,258</u>
Intereses pagados		(131,283)	(69,037)
Pérdida en cambios		<u>(192,358)</u>	<u>(192,540)</u>
Gastos financieros		<u>(323,641)</u>	<u>(261,577)</u>
Gastos financieros - Neto		<u>(95,564)</u>	<u>(194,319)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		(147,221)	(235,025)
Impuestos a la utilidad	23	<u>10,253</u>	<u>(168,805)</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada		<u>(136,968)</u>	<u>(403,830)</u>
(Pérdida) utilidad integral atribuible a la participación controladora		(146,932)	(372,209)
(Pérdida) utilidad integral atribuible a la participación no controladora		<u>9,964</u>	<u>(31,621)</u>
		(136,968)	(403,830)
Partidas que pueden reclasificarse al estado de resultados: Efecto de conversión neto de impuesto sobre la renta diferido		<u>(119,391)</u>	<u>255,754</u>
Partidas que no pueden reclasificarse al estado de resultados: Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido		<u>1,534</u>	<u>76,246</u>
Total de otros resultados integrales		<u>(117,857)</u>	<u>332,000</u>
(Pérdida) utilidad integral consolidada		<u>(\$ 254,825)</u>	<u>(\$ 71,830)</u>
(Pérdida) utilidad integral controladora		(264,789)	(40,209)
(Pérdida) utilidad integral no controladora		<u>9,964</u>	<u>(31,621)</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida (cifras en pesos)	21	<u>(\$ 0.17)</u>	<u>(\$ 0.46)</u>

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## **Estado de Variaciones en el Capital Contable**

Cifras expresadas en miles pesos, según se explica en la Nota 3

	Atribuible a la participación controladora								
	Capital social suscrito y exhibido	Prima en suscripción y colocación de acciones	Otras reservas	Utilidades acumuladas (déficit)	Efecto de conversión acumulado	Superávit por revaluación	Total controladora	Total no controladora	Suma el capital contable
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 769,224	\$ 1,578,101	\$ 18,872	\$ 107,542	\$ 393,572	\$ 119,544	\$ 2,986,855	\$ 147,683	\$ 3,134,538
Transacciones con los accionistas									
Gastos por emisión de capital		(1,103)					(1,103)		(1,103)
Otorgamiento por plan de acciones (Nota 21.2)			14,256				14,256		14,256
Total transacciones con los accionistas		(1,103)	14,256				13,153	-	13,153
Utilidad integral:									
Efecto de conversión, neto de impuesto sobre la renta diferido					255,754		255,754		255,754
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido						76,246	76,246		76,246
Utilidad neta				(372,209)			(372,209)	(31,621)	(403,830)
Total utilidad integral				(372,209)	255,754	76,246	(40,209)	(31,621)	(71,830)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	769,224	1,576,998	33,128	(264,667)	649,326	195,790	2,959,799	116,062	3,075,861
Transacciones con los accionistas									
Incremento de capital social (Nota 21)	46,101	295,594					341,695	18,846	341,695
Dilución en la participación controlada				(18,846)			(18,846)		
Ejercicio del plan de acciones (Nota 21.2)	1,202	15,705	(16,907)				-		-
Otorgamiento por plan de acciones (Nota 21.2)				17,438				17,438	17,438
Total transacciones con los accionistas	47,303	311,299	531	(18,846)			340,287	18,846	359,133
Utilidad integral:									
Efecto de conversión, neto de impuesto sobre la renta diferido									
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido									
Utilidad neta				(146,932)			(146,932)	9,964	(136,968)
Total utilidad integral				(146,932)	(119,391)	1,534	(264,789)	9,964	(254,825)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 816,527</u>	<u>\$ 1,888,297</u>	<u>\$ 33,659</u>	<u>(\$ 430,445)</u>	<u>\$ 529,935</u>	<u>\$ 197,324</u>	<u>\$ 3,035,297</u>	<u>\$ 144,872</u>	<u>\$ 3,180,169</u>

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Cifras expresadas en miles de pesos, según se explica en la Nota 3

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
<b>Actividades de operación</b>		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(\$ 146,932)	(\$ 235,025)
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de activos biológicos menos costos estimados de punto de venta	(122,169)	(150,307)
Obligaciones laborales	1,763	702
Depreciación y amortización	135,026	69,290
Intereses ganados	(4,958)	(1,233)
(Utilidad) Pérdida cambiaria - Neta	(30,761)	126,515
Intereses devengados a cargo	131,283	69,037
Incremento en reserva de cuentas incobrables	10,478	23,500
	(26,270)	(97,521)
(Incremento) en clientes	(5,738)	(36,805)
Disminución (incremento) en activos biológicos maduros e inmaduros	(36,489)	120,018
Disminución (incremento) en impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	7,213	87,650
(Incremento) disminución en pagos anticipados	(1,763)	(7,719)
Disminución en depósitos en garantía	(9,729)	209
(Incremento) en inventarios	(92,058)	(23,793)
(Incremento) disminución en proveedores y acreedores diversos	18,878	(216,950)
Disminución (incremento) en anticipos de clientes	(9,070)	18,631
(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	(9,070)	(33,248)
Pagos de impuestos a la utilidad	(3,847)	(1,919)
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	(167,943)	(191,447)
<b>Actividades de inversión</b>		
Inversión en negocio conjunto	(10,240)	(85,550)
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	(42,319)	(120,841)
Disposición de activos de larga duración mantenidos para la venta	82,581	20,148
Intereses ganados	4,958	1,233
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento	34,980	(185,010)
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Efectivo restringido	21,635	(5,031)
Incrementos de capital social aportados por los accionistas	46,101	-
Prima en suscripción de acciones neta de costos relacionados con el incremento de capital (Nota 21)	301,099	-
Gastos por emisión de capital	(5,505)	(1,103)
Prestamos pagados	(546,300)	-
Préstamos recibidos	565,920	421,396
Plan de acciones	17,438	14,256
Comisiones bancarias pagadas	(31,425)	-
Arrendamientos financieros	12,956	-
Intereses a cargo	(82,690)	(16,038)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	299,229	413,480
Efectos por cambios en el valor de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultante por fluctuaciones de tipo de cambio	(72,988)	(45,565)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	93,278	(8,542)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	159,638	168,180
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 252,916	\$ 159,638

Las veintinueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 3, excepto utilidad por acción, valor del CPO, precio unitario de la teca, precio unitario del eucalipto, razón de apalancamiento y valor por acción*

### **Nota 1 - Historia y actividad de la Compañía:**

Proteak Uno, S. A. B. de C. V. (Proteak, la Compañía o el Grupo) fue constituida el 11 de septiembre de 2001, bajo las leyes de la República Mexicana con una duración de 99 años.

Proteak es una compañía pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el nombre de Pizarra “TEAK”.

Sus accionistas son el gran público inversionista, la emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, una persona física o un grupo en particular.

La dirección de la Compañía es Av. Paseo de la Reforma 725, colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, en Ciudad de México.

La principal actividad de la Compañía es el cultivo, plantación, siembra, cosecha, procesamiento, compra-venta, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación de cualquier tipo de flores, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos; y la prestación de servicios técnicos de consultoría, así como la realización de todo tipo de actividades relacionadas con la producción agrícola, agropecuaria, silvícola, industrial comercial y la realización de investigaciones para su mejor desarrollo, así como la celebración de convenios y contratos por cuenta propia o de terceros para la realización de dichas actividades, le son prestados por sus partes relacionadas.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía cuenta con plantaciones de árboles de Teca y Eucalipto en la República Mexicana en los estados de Jalisco, Nayarit, Tabasco, Chiapas y Oaxaca, además de contar con plantaciones en Costa Rica y Colombia que se encuentra en la etapa de administración de la transformación biológica de los activos biológicos para su venta en productos agrícolas, así como la industrialización del eucalipto para la fabricación y venta de tablero de fibra de densidad media (MDF por sus siglas en ingles) en territorio nacional como en el extranjero.

A continuación se mencionan las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre las cuales Proteak ejerce control:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Proteak Tres, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	100%	100%	Matriz de Proteak Tres Sucursal Colombia.
Proteak Tres sucursal Colombia	100%	100%	Posee los activos forestales en Colombia.
Proteak Forestal, S. A. <sup>2</sup>	100%	100%	Posee los activos forestales y terrenos agrícolas en Costa Rica.
Comefor, S. A. de C. V. (Comefor) <sup>2</sup>	100%	100%	Transformación y comercialización, de madera árboles y semillas y tenedora de acciones.
Proteak Dos, S. A. de C. V. <sup>2,3</sup>	100%	100%	Cultivo, plantación, siembra y cosecha de cualquier clase de plantas árboles y semillas.
Proeucalipto Holding, S. A. P. I, de C. V. (PH) <sup>2</sup>	88.80%	88.80%	Tenedora de acciones.
Pro Power Dos, S. A. P. I. de C. V.	100%	100%	Generación de energía renovable.
Teak Haus, L.L.C <sup>4</sup>	100%	-	Comercializadora de productos de Teca en Estados Unidos.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Comefor es tenedora directa de la mayoría de las acciones representativas del capital social de las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Servicios Comefor Uno, S. A. de C. V. (Comefor Uno) <sup>1</sup>	100%	100%	Prestadora de servicios.
Servicios Comefor Dos, S. A. de C. V. (Comefor Dos) <sup>1</sup>	100%	100%	Prestadora de servicios.
Proteak Renewable Forestry, LLC. (PRF) <sup>5</sup>	- %	100%	Comercializadora ubicada en los Estados Unidos de América.
Comercializadora Internacional			
Proteak Colombia, S. A.	100%	100%	Comercializadora ubicada en Colombia.
Proteak Comercial, S. A.	100%	100%	Prestación de servicios ubicada en Costa Rica.
Proteak Vehicular, S. A.	100%	100%	Arrendadora de vehículos a Proteak Costa Rica.
Comefor Internacional, S. A. de C. V.	100%	100%	Comercializadora.

PH es tenedora directa de la mayoría de acciones representativas del capital social de las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Pro MDF, S. A. de C. V. (Pro MDF)	100%	100%	Fabricación y comercialización de tableros de MDF.
Forestaciones Operativas de México, S. A. de C. V. (FOMEX)	100%	100%	Pose los activos forestales y terrenos agrícolas relacionados con plantación de eucalipto.
Pro Ucalipto, S. A. P. I. de C. V. (Pro Ucalipto)	100%	100%	Cultivo, plantación y cosecha de cualquier clase de árboles.
Pro Power, S. A. de C. V.	100%	100%	Generación de energía renovable.
Tecno Tabla L.L.C. antes Proteak Renewable Forestry, LLC. <sup>5</sup>	100%	- %	Comercializadora de MDF en Estados Unidos.

<sup>1</sup> Estas compañías prestan servicios de personal (operativos y administrativos) a las empresas del Grupo.

<sup>2</sup> Subsidiarias directas de Proteak Uno, S. A. B. de C. V.

<sup>3</sup> La subsidiaria no ha iniciado operaciones.

<sup>4</sup> Empresa constituida en 2017.

<sup>5</sup> A partir de 2017 es subsidiaria de Proeucalipto Holding.

### **Nota 2 - Bases de preparación:**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF ("CINIIF") aplicables para Compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, excepto por los terrenos y el activo biológico que han sido valuados a su valor razonable.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 5.

Los estados financieros individuales para fines estatutarios preparados con base en NIIF, son la base para el pago de dividendos.

### **Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables:**

#### **3.1 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las del año financiero anterior.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones efectivas para los periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2017, 2018 y 2019.

Normas aplicables vigentes a partir del 1 de enero de 2017, las cuales no tuvieron un impacto significativo en la presentación de los estados financieros consolidados de la Compañía.

Iniciativas de revelación - Modificaciones a la NIC 7. Requiere explicar los cambios en pasivos surgidos por actividades de financiamiento, incluyendo cambios surgidos de flujos de efectivo (recursos obtenidos y pagos de préstamos), y los cambios no monetarios, como adquisiciones, disposiciones, acumulación de intereses y diferencias por tipo de cambio no realizadas.

#### **3. 2 Nuevos pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y 2019**

##### **a. NIIF 9 “Instrumentos financieros”**

###### **Naturaleza del cambio**

La NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Trata sobre la clasificación, medición y baja de activos y pasivos financieros, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura y un nuevo modelo de deterioro para los activos financieros.

###### **Impacto**

El nuevo modelo de deterioro requiere estimaciones de deterioro con base en pérdidas crediticias esperadas, en lugar de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. Con base en las evaluaciones realizadas por la Compañía respecto a la nueva norma, no se tuvo un impacto en el deterioro de pérdidas para clientes con respecto a la provisión actual.

La Administración no espera que la nueva norma tenga un impacto en la clasificación y medición de sus activos y pasivos financieros, actualmente el Grupo tiene instrumentos de deuda (préstamos bancarios) medidos a costo amortizado, que parecen cumplir los criterios para la clasificación a costo amortizado bajo las guías de IAS 39.

###### **Fecha de adopción de la Compañía**

La Compañía aplicará las nuevas reglas de forma retrospectiva a partir del 1 de enero de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma y los comparativos de 2017 no se reexpondrán.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### **b. NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

#### **Naturaleza del cambio**

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”. Trata el reconocimiento de ingresos y establece los principios para reportar información útil para usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, momento de reconocimiento e incertidumbre de ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene control sobre un bien o servicio y tiene la habilidad para dirigir su uso y obtener beneficios sobre el bien o servicio.

La norma reemplaza la NIC 18 “Ingresos” y la NIC 11 “Contratos de construcción” e interpretaciones relacionadas. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada. Para la transición la norma permite un enfoque retrospectivo completo y un enfoque retrospectivo modificado para su adopción. La Compañía ha evaluado los dos enfoques y ha concluido que el enfoque retrospectivo modificado sería utilizado para la adopción. Bajo este enfoque se reconocen los ajustes por el efecto de aplicación inicial (1 de enero de 2018) en las utilidades acumuladas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, sin reformular periodos anteriores comparativos y aplicando las nuevas reglas a contratos vigentes desde el 1 de enero de 2018 o aquellos que aunque provengan de años anteriores sigan vigentes a la fecha de aplicación inicial.

#### **Impacto**

Con base en el análisis realizado sobre los tipos de ingreso de la Compañía, los efectos de la adopción de la nueva NIIF 15, no tendrán un impacto significativo para el reconocimiento de ingreso de manera puntual, y en aquellos casos cuyos ingresos, que son menores, tienen un impacto, se trata de efectos de presentación en el estado de resultado integral por lo tanto, serán reclasificados al rubro respectivo.

- c. NIIF 16 “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016 una nueva norma para la contabilidad de arrendamientos. Esta norma reemplazará la NIC 17 vigente, la cual clasifica los arrendamientos en financieros y operativos. La NIC 17 identifica los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La IFRS 16 elimina la clasificación entre arrendamientos financieros y operativos, y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos. El IASB ha incluido algunas excepciones en arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos se reflejaría en un incremento a los activos y pasivos por arrendamiento, teniendo también un efecto en el estado de resultados en los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, y disminuyendo los gastos relativos a arrendamientos previamente reconocidos como operativos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha cuantificado el impacto de los nuevos requerimientos. La norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida si la IFRS 15 también es adoptada. La Compañía no tiene intención de adoptar la norma antes de su fecha efectiva.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo sobre la Compañía en los periodos de reporte actual o futuro y en transacciones futuras previsibles.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### 3.3 Bases de consolidación

#### a. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía y hasta la fecha en que pierde dicho control.

Las transacciones y saldos intercompañías, así como las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías de Proteak son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Con el fin de asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía, los montos reportados de las subsidiarias han sido modificados en donde se haya considerado necesario.

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de todas las compañías subsidiarias controladas por esta.

#### b. Absorción (dilución) de control en subsidiarias

El efecto de absorción (dilución) de control en subsidiarias, es decir un aumento o disminución en el porcentaje de control, se reconoce formando parte del capital contable, directamente en la cuenta de utilidades acumuladas, en el año en el cual ocurren las transacciones que originan dichos efectos. El efecto de absorción (dilución) de control se determina al comparar el valor contable de la inversión en acciones con base en la participación antes del evento de absorción o dilución contra dicho valor contable considerando la participación después del evento mencionado. En el caso de pérdidas de control el efecto de dilución se reconoce en resultados.

#### c. Inversión en negocio conjunto

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de un negocio conjunto de la entidad supera la participación de la Compañía en el negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en el negocio conjunto) la Compañía deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 “Deterioro de activos” como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Compañía mantiene el 50% participación en un negocio conjunto denominado “Fideicomiso Tlacotalpa”.

### **3.4 Información financiera por segmentos**

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que participa en actividades de negocio en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes de la Compañía. Los resultados operacionales de un segmento de operación son revisados regularmente por el Comité Directivo para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera disponible. La Compañía ha identificado que tiene tres segmentos operativos los cuales se dividen en producción y comercialización de teca, producción y comercialización de eucalipto y producción de tablero de fibra de densidad media (MDF, por sus siglas en inglés), empleando como materia prima los activos biológicos de Eucalipto.

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y la ejerce el Consejo de Administración.

### **3.5 Conversión de monedas extranjeras**

#### **a. Moneda funcional y moneda de presentación**

La Compañía ha identificado que su moneda funcional es el dólar estadounidense (Dls.) debido a que los activos biológicos de Proteak son un “commodity” y por lo tanto su valor se denomina usualmente en dólares, por lo que la Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional, y de presentación el peso mexicano. Asimismo, la moneda funcional de todas las entidades del grupo es el dólar, excepto para las prestadoras de servicios, Proeucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y sus subsidiarias cuya moneda es el peso mexicano.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se remiden. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los gastos financieros en el estado de resultados.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción o el tipo de cambio vigente a la fecha de valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados.

### c. Empresas del grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Compañía (ninguna de las cuales tiene moneda en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación de la siguiente forma:

- i. Los activos y pasivos reconocidos en el balance general se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho balance general.
- ii. Los ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).
- iii. El capital reconocido en el balance general se convierten al tipo de cambio histórico.
- iv. Las diferencias en cambio resultantes se reconocen como otras partidas de la utilidad integral.

### 3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo y otras inversiones altamente líquidas a corto plazo con vencimiento original inferior a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor razonable. Véase Nota 7.

El efectivo restringido está sujeto a restricciones regulatorias y por lo tanto, no está disponible para el uso general de la Compañía. Véase Nota 19.

En el estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos bancarios a la vista, otras inversiones a corto plazo altamente líquidas con vencimientos de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

### 3.7 Activos financieros

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría: i) préstamos y cuentas por cobrar al momento de su reconocimiento inicial, considerando el propósito para el cual fueron adquiridos.

#### i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen como activos circulantes, excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses. Inicialmente se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posteriormente se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### 3.8 Deterioro de activos financieros

#### i. Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si existe evidencia objetiva de deterioro de cada activo financiero o grupo de activos financieros. Se reconoce una pérdida por deterioro si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (evento de pérdida) y siempre que el evento de pérdida (o eventos) tenga un impacto que pueda ser estimado confiablemente sobre los flujos de efectivo futuros estimados, derivados del activo financiero o grupo de activos financieros.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, la falta de pago o retrasos en el pago de intereses, la probabilidad de que entre en quiebra o de una reorganización financiera, así como cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo estimados futuros, como los cambios en los atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con la falta de pago.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se disminuye y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Compañía puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido en forma posterior a la fecha en la que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultados consolidado.

### 3.9 Inventarios

Los inventarios de madera y madera procesada se registran a su costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo incluye el costo del producto más los costos de importación, fletes, manobras, embarque, almacenaje en aduanas y centros de distribución, disminuido del valor de las devoluciones respectivas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

operaciones menos los costos estimados para realizar la venta. Por lo que se refiere a los activos biológicos transferidos a inventarios, el costo representa el valor razonable menos gastos de venta al momento de la reclasificación.

Los inventarios son sometidos en cada periodo contable a pruebas de deterioro con objeto de identificar obsolescencia, daños en los artículos o bajas en el valor de mercado de estos. En caso de que el monto de los beneficios económicos futuros de los inventarios, es decir, su valor neto de realización estimado, sea menor a su valor neto en libros se reconoce una pérdida por deterioro, lo cual se registra en el costo de ventas del periodo en que se presenta. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 no se requiere un deterioro para inventarios obsoletos o de lento movimiento.

### 3.10 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan adeudos de clientes y son originadas por ventas de bienes o servicios prestados en el curso normal de las operaciones del Grupo. Se presentan como activo circulante cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo). En caso contrario, se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro, en caso de corresponder.

### 3.11 Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros

Los activos biológicos consumibles de la Compañía los conforman las plantaciones forestales de madera de teca, eucalipto y otras especies.

La IAS 41 establece que los activos biológicos deben ser valuados a su valor razonable menos costos estimados de punto de venta. Dicho valor se determina con base en el precio de un mercado activo.

Donde el valor razonable de un activo biológico no se puede establecer, la IAS 41 permite su valuación a su costo histórico acumulado.

#### i. Clasificación, medición y valuación del activo biológico

Los activos biológicos se reconocen a su valor razonable, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

##### Para la Teca

- La Compañía considera, con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para las plantaciones que tengan un diámetro promedio igual o mayor a 20 cm. y una edad mínima de 8 años. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto de venta como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc. y iii) las características comerciales como diámetro, forma, edad, etc.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Los precios unitarios varían entre Dls.111/m<sup>3</sup> y Dls. 884/m<sup>3</sup>, dependiendo del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía distingue dos etapas fundamentales de desarrollo:
- Etapa inicial: los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta después del año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad a los factores que pueden afectar su supervivencia; durante este periodo el activo se reconoce a su costo histórico acumulado, que incluye principalmente, mantenimientos, fertilizantes, semillas, plaguicidas, etc.
- Etapa de transición: desde que se supera la Etapa inicial, y hasta el momento en que existe un mercado activo y eficiente, es decir entre los años 3 y hasta el momento en el que alcancen, sin excepción, las dos características comerciales requeridas para su venta: a) medida del diámetro promedio sea de 20 cm o más, b) que la plantación tenga una edad mínima de 8 años, se valúa el Activo Biológico al valor estimado al momento de transición a valor de mercado, descontado a la fecha de valuación. Para esto, la Compañía asignó a cada plantación una de 10 curvas de crecimiento esperado, basándose en características fisicoquímicas del suelo (como profundidad efectiva del suelo y acidez), material genético empleado, y una de 10 curvas de crecimiento esperado basándose en el diámetro promedio del lote, determinado en el último inventario o en su caso el estimado con base en las condiciones de la plantación y la zona en la que se encuentra. Adicionalmente, cada curva de crecimiento tiene un plan de manejo forestal asociado. Con el volumen proyectado unitario por hectárea determinado con las dos anteriores, y utilizando los precios de mercado ya mencionados, se determina para cada plantación, el valor proyectado del activo biológico al momento de transición.

Cabe aclarar que, la curva de crecimiento y el plan de manejo determinan en conjunto el año de transición esperado. Durante la etapa de transición, la Compañía verifica que el estado de la plantación se ajuste a los esperados mediante datos de crecimiento de campo (utilizando diámetros o circunferencias como predictor del crecimiento).

El valor proyectado al momento de transición en el que existe un mercado activo y eficiente se descuenta a la fecha de valuación para cada plantación utilizando una tasa de descuento determinada mediante el costo promedio ponderado del capital (WACC, por sus siglas en inglés) de 11.3% y 12% para 2017 y 2016, respectivamente.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos entre el año 3 y hasta el año en el que las plantaciones alcanzan las características comerciales se encuentran en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Los activos biológicos que superan dicha edad se encuentran en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable, del año 1 hasta el año 3 se encuentran en el nivel de la jerarquía 2 del valor razonable.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### Para el Eucalipto

- La Compañía considera con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para el producto agrícola (m<sup>3</sup> de madera eucalipto) que tengan un diámetro sin corteza superior a los 8 cm y máximo de 55 cm. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma. Para las plantaciones de eucalipto, esto ocurre normalmente después del año 2 desde su plantación.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, y ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto venta (como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc.).

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Los precios unitarios del eucalipto ascienden a \$338.50/m<sup>3</sup>. Independientemente del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración (la Compañía considera que los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta el año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad de los factores que pueden afectar su supervivencia) y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía reconoce el activo a su costo histórico acumulado.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos se encuentra en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable, para los activos que superan el año 2 desde su fecha de plantación, desde la fecha de plantación y hasta que superen el año 2 se encuentran en la jerarquía 2 de valor razonable.

### 3.12 Inmuebles, maquinaria y equipo

Los terrenos se muestran a su valor razonable, con base en valuaciones por expertos independientes externos. Las valuaciones se realizan con suficiente regularidad (cada 2 años), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros.

El valor razonable determinado para los terrenos se encuentra en el nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo se reconocen al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo histórico 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 Compañía.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

Los costos de préstamos generales y específicos, atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial de tiempo para estar listos antes de su uso o venta (1 año), se capitalizan formando parte del costo de adquisición de dichos activos calificados, hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados.

Los costos relacionados con una partida incurridos posteriormente al reconocimiento inicial se capitalizan, como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados se da de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período que se incurren.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación de terrenos se abonan al superávit por revaluación neto del impuesto sobre la renta diferido. Las disminuciones que compensan los aumentos anteriores del mismo activo se cargan en otros resultados integrales, todas las demás disminuciones se cargan en el estado de resultados.

Los terrenos no son depreciados. La depreciación del resto de las partidas de los inmuebles, maquinaria y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo sin incluir su valor residual y considerando sus vidas útiles estimadas, como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Equipo de cómputo	3 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo y maquinaria agrícola	10 años
Equipo de oficina	10 años
Inmuebles	33 años
Equipo y maquinaria industrial	5-25 años
Mejoras a locales arrendados	Plazo del arrendamiento

La Compañía asigna el importe inicialmente reconocido respecto de un elemento de propiedades, mobiliario y equipo en sus diferentes partes significativas (componentes) y deprecia por separado cada uno de esos componentes.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor de recuperación estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor de recuperación.

El resultado por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta en el estado de resultados en la partida "Otros ingresos - Neto".

Cuando los activos revaluados son vendidos, los importes incluidos en otras reservas se transfieren a resultados acumulados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### 3.13 Deterioro de activos no financieros

Los activos no financieros sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros distintos del crédito mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro.

### 3.14 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones con proveedores y acreedores diversos por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir lo mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### 3.15 Préstamos

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán.

### Obligaciones de hacer y no hacer

Algunos contratos de préstamo de la Compañía tienen obligaciones de hacer y no hacer en las que se le requiere cumplir ciertos indicadores de desempeño. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas del mercado y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para la Compañía. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

### 3.16 Costos por préstamos

Los costos generales o específicos derivados de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta.

Al 31 de diciembre de 2017 no se capitalizaron costos por préstamos y al 31 de diciembre de 2016 los costos por préstamos capitalizados ascendieron a \$33,188. Los activos biológicos no se consideran activos calificables.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### 3.17 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe puede ser estimado confiablemente. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

Las provisiones se valúan al valor presente de los flujos de efectivo que se espera requerir para liquidar la obligación, mediante el uso de una tasa de interés antes de impuestos que refleje la evaluación del valor actual del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos de dicha obligación. El incremento a la provisión por el paso del tiempo se reconoce como gastos por interés.

### 3.18 Impuestos a la utilidad

El gasto por impuesto a la utilidad del periodo comprende el impuesto a la utilidad corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del balance general en los países en los que la Compañía y sus subsidiarias operan y generan una base gravable. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus respectivos valores contables mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el impuesto a la utilidad diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o fiscal, no se registra. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad pasivo se pague.

El impuesto a la utilidad diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se obtengan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan utilizar las diferencias temporales pasivas.

El pasivo por impuestos diferidos se origina por las diferencias temporales del impuesto derivadas de inversiones en subsidiarias, excepto por el pasivo por impuesto diferido en el momento en que la reversión de la diferencia temporal es controlada por la Compañía y es probable que la diferencia temporal no va a revertirse en un futuro cercano. En general, la Compañía no está en condiciones de controlar la reversión de las diferencias temporales para las asociadas. Solo cuando existe un acuerdo que le dé a la Compañía la posibilidad de controlar la reversión, las diferencias temporales no se reconocen.

El activo del impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales deducibles derivadas de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos únicamente si es probable que las diferencias temporales se reverseen en el futuro y que si existe suficiente utilidad sujeta a impuesto contra la cual se puedan utilizar las diferencias temporales.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

Los saldos de impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos corrientes activos con impuestos corrientes pasivos y cuando los impuestos a la utilidad diferidos activos y pasivos son relativos a la misma autoridad fiscal o se trate de la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales y exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

### 3.19 Beneficios a empleados

#### a. Beneficios a corto plazo

Proteak proporciona beneficios a empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. Proteak reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

#### b. Participación de los trabajadores en las utilidades.

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad fiscal después de ciertos ajustes. La Compañía reconoce una provisión cuando está obligada legalmente a realizar el pago.

#### c. Prima de antigüedad

Las compañías del Grupo tienen establecido un plan conforme lo requerido por la Ley Federal del Trabajo (LFT) respecto del cual, las compañías del Grupo que cuentan con personal, están obligadas a pagarles a sus trabajadores y estos tienen derecho a recibir, una prima de antigüedad al terminar la relación laboral después de 15 años de servicios, esta obligación se considera una obligación post empleo.

El pasivo o activo reconocido en el balance general respecto de la prima de antigüedad se clasifica como de beneficios definidos y es el valor presente de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) a la fecha del balance general junto con los ajustes por utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La OBD se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las OBD se determina descontando los flujos de efectivo estimados usando la tasa del interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de la obligación por pensiones.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que los cambios en el plan de pensiones estén sujetos a que el empleado continúe en servicio por un periodo de tiempo determinado (el periodo que otorga el derecho). En este caso, los costos de servicios pasados se amortizan utilizando el método de línea recta durante el periodo que otorga el derecho.

#### d. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo a un plan formal detallado sin tener

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

la posibilidad de eludir su obligación, b) cuando la Compañía reconoce costos por reestructura de acuerdo a lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

### **3.20 Pagos basados en acciones**

La Compañía participa en planes de pagos basados en acciones, a través de los cuales recibe servicios de empleados y entrega como contraprestación instrumentos de capital (acciones) del Grupo. El valor de los servicios recibidos de los empleados se reconoce como gasto, utilizando como referencia para su estimación el valor razonable de las acciones otorgadas, considerando:

Cualquier condición de adjudicación relacionada con el desempeño del mercado (por ejemplo, el precio de la acción de la Compañía).

Que el impacto de cualquier servicio y condiciones de adjudicación diferentes al desempeño del mercado son excluidas de esta estimación (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento de ventas y la permanencia como empleado por un periodo de tiempo determinado), y cualquier condición que no afecte al otorgamiento del beneficio (por ejemplo, la necesidad de ahorrar que tienen los empleados).

Al final de cada año, el Grupo revisa sus estimaciones respecto de la cantidad de acciones que se espera otorgar considerando los cambios en las condiciones de adjudicación diferentes al desempeño de mercado. El impacto de esta revisión de estimaciones, si lo hubiera, se reconoce en el estado de resultados, con contrapartida en el capital contable.

Cuando las acciones se ejercen se acredita la de capital social (valor nominal) y a la cuenta prima de emisión de acciones.

El valor razonable de estas acciones se determina en la fecha que se otorgan.

### **3.21 Capital social**

Las acciones comunes se clasifican como capital, no hay acciones preferentes. La prima en suscripción de acciones se encuentra neta de los costos por emisión de acciones.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

### **3.22 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos representan el valor razonable del efectivo cobrado o por cobrar derivado de la venta de bienes en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de las rebajas y descuentos otorgados a clientes.

La Compañía reconoce sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y la transacción cumple los criterios específicos para cada una de las actividades de la Compañía, como se describe más adelante.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### a. Venta de bienes

Los ingresos provienen en su mayoría de la venta de madera en rollo y procesada, la cual es comercializada por subsidiarias en el extranjero y en México. Los ingresos se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) se han transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de estos; b) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

### 3.23 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### Arrendatario

Los arrendamientos de maquinaria y equipo de transporte en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada uno de los pagos del arrendamiento se aplica al pasivo y se reconocen el cargo financiero. La obligación por cuotas de arrendamiento relativas a los contratos, neto de costos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar a corto o largo plazo. El interés por el costo financiero se carga al estado de resultados durante el periodo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo del pasivo para cada uno de los periodos. La maquinaria y equipo de transporte adquiridos a través de arrendamiento financiero se deprecia en el menor periodo que resulte de comparar la vida útil del activo y el periodo del arrendamiento.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas variables se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

### 3.24 Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

### 3.25 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

### 3.26 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La pérdida por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias, bajo el supuesto de que se realizarían los compromisos de la Compañía para emitir o intercambiar sus propias acciones. La pérdida básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### **3.27 Activos no financieros mantenidos para la venta**

De conformidad con la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se clasifican en este rubro a los activos cuyo valor en libros se recupera a través de una operación de venta, en lugar de por su uso continuado. Estos activos no se someten a depreciación y se registran a su valor en libros o su valor razonable, el menor, entendido como valor razonable, como el precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes, es decir, ordenada, entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada, disminuido de los costos en que se incurrirá para venderlos. Al 31 de diciembre de 2016 el valor en libros es menor que el valor razonable por lo tanto no se reconoció ningún ajuste al respecto.

Cuando los activos mantenidos para la venta dejan de cumplir los criterios para ser clasificados en este renglón, la Compañía valúa dichos activos al menor entre el valor en libros que se tenía antes de la fecha en que fueron clasificados como mantenidos para la venta (ajustado por la depreciación por el periodo en que el activo fue considerado como mantenido para su venta) y su valor de recuperación menos costos para su venta a la fecha en que se decidió no venderlo. Cualquier ajuste derivado de esta valuación se reconoce en el estado de resultados del ejercicio.

### **3.28 Subsidios**

Los subsidios obtenidos del gobierno, relacionados con la plantación de los activos biológicos, se reconocen en el estado consolidado de resultados en el momento en que son efectivamente recibidos. En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, los subsidios recibidos por parte de la Comisión Nacional Forestal, ascendieron a \$19,903 y \$24,864, respectivamente. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento ni tiene que regresarse en el futuro.

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía recibió un subsidio por parte del fideicomiso para el fomento y desarrollo de las empresas del estado Tabasco (FIDET), a través de su programa de apoyo de desarrollo de proyectos, por \$10,000. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento futuro.

### **Nota 4 - Administración de riesgos:**

Los principales factores de riesgo a los que se encuentra expuesta la Compañía son los siguientes:

- 4. 1. Riesgo de mercado
  - 4.1.1. Riesgo de tipo de cambio
  - 4.1.2. Riesgo de tasa de interés
- 4.2. Riesgo de crédito
- 4.3. Riesgos financieros
  - 4.3.1. Riesgo de liquidez
  - 4.3.2. Riesgo de capital
  - 4.3.3. Estimación del valor razonable
- 4.1. Riesgo de mercado

El Mercado Internacional de Madera exige certificaciones ambientales y sobre el origen legal de los productos.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

La práctica internacional se orienta cada vez más hacia el manejo sustentable de los bosques. Los compradores institucionales de madera y productos derivados están solicitando certificaciones que aseguren no solo su bondad ambiental, sino también su origen legal. En el futuro, dichas certificaciones serán prácticamente un requisito para el acceso a la mayoría de los mercados institucionales. Aunque Proteak actualmente cuenta con dos certificaciones nacionales y una certificación internacional, además de contar con estrictas políticas internas para dar cumplimiento a los requerimientos aplicables para dichas certificaciones, es posible que Proteak no sea capaz de mantener dichas certificaciones en el futuro, o que las mismas sean sustituidas por estándares alternativos. En caso que este riesgo se materialice y Proteak no cuente con estas certificaciones, el mercado de potenciales compradores de los activos biológicos podría verse reducido y, en consecuencia, los resultados operativos de Proteak podrían ser afectados adversamente reduciendo sus potenciales ingresos.

En la industria internacional del tablero, el MDF debe cumplir con normas y certificaciones que garantizan que los tableros son producidos bajo un ambiente controlado de bajas emisiones químicas, de tal forma que éstos salvaguardan el bienestar y salud de las personas. A la fecha de los estados financieros, la Compañía produce tableros de MDF bajo dichos estándares. En caso de que éstos cambien drásticamente, la Compañía podría no cumplir con los mismos.

### **Cambios de mercado**

A pesar de su creciente popularidad y la tendencia alcista en los precios de la madera, no es posible asegurar que dicha tendencia continuará o que no existe la posibilidad de que dichos precios se desplomen o experimenten caídas temporales. Un cambio en las preferencias de los consumidores, por la aparición de productos sustitutos, ya sean materiales sintéticos (aunque no se conocen sustitutos en este momento) o por otras especies de árboles, o por la generación de excedentes de madera, en su caso, tendría el efecto, entre otros, de que los precios de los activos biológicos podrían disminuir, reduciendo en consecuencia los ingresos de Proteak.

Durante los últimos años, el MFD ha sustituido el uso de madera natural por tener mejores acabados, sin embargo, a pesar del constante crecimiento de la industria también han surgido productos sustitutos del MDF, como el MDP (medium density particleboard), HDF (high density fiberboard) y triplay, entre otros. Esto podría provocar presión en los precios del MDF o influir en la demanda, impactando directamente en los ingresos por venta de MDF de la Compañía.

Asimismo, existe el riesgo de que el mercado donde se comercializa la teca sufra distorsiones que causen una sobreoferta de dicho producto, lo cual puede causar que el precio de venta disminuya y que los resultados no sean los que se esperan conforme al plan de negocios. Lo anterior puede afectar negativamente la tasa interna de retorno de los inversionistas. De igual forma, existe el riesgo de que se genere una sobredemanda en el mercado de la teca, lo que podría causar que el precio de la teca se incremente y Proteak no tenga el inventario para satisfacer dicha demanda y, en consecuencia, los resultados operativos no sean los esperados y, consecuentemente, el valor de los CPO se vea afectado de manera adversa.

### **Ingreso de nuevos competidores**

Por la naturaleza de la actividad económica de Proteak, los rendimientos planteados han sido calculados con base en la existencia de los competidores actuales. No obstante, en caso de que existan competidores adicionales existe el riesgo de que los resultados y utilidades de Proteak no sean los esperados y afectar el valor de mercado de sus acciones.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### Factores de riesgo relacionados con México

Se espera que una parte muy significativa de las operaciones se lleve a cabo en México. En virtud de lo anterior, el desarrollo del negocio depende en gran parte del desempeño económico y político del país, además de los fenómenos climáticos que afectan la economía del país. Por esto, eventos políticos, económicos o sociales que pudieran afectar a la economía mexicana, también podrían tener un efecto negativo en el resultado operativo de Proteak.

#### 4.1.1. Riesgo de tipo de cambio

Los activos biológicos (específicamente la teca) de Proteak, y en particular los maduros, son un “commodity”, por lo tanto, su valor se denomina usualmente en dólares. La Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional.

Para la operación de eucalipto y MDF el valor del inventario biológico está denominado en pesos y las ventas de éste también son mayoritariamente en pesos (la Compañía estima que 30% de los ingresos será de exportación), por lo tanto parecería que no hay una exposición de tipo de cambio, excepto porque la deuda contraída para la construcción de la planta es pagadera en dólares.

En el pasado, el valor del peso mexicano frente al del dólar estadounidense y otras monedas ha fluctuado no de manera consistente, ejemplo de esto es que al 31 de diciembre de 2017 el tipo de cambio del peso mexicano contra el dólar estadounidense mostró una revalorización de \$.9290, la cual resulta del cambio en la paridad, pasando de \$20.6640 al 31 de diciembre de 2016 a \$19.7354 al 31 de diciembre de 2017; por los movimientos cambiarios observados entre ambas monedas, podrían presentarse depreciaciones o apreciaciones de tiempo en tiempo hacia el futuro.

En general, reducciones en el valor del peso mexicano frente a otras monedas podrían afectar adversamente el negocio y condición financiera y operativa de Proteak, incluyendo su habilidad para realizar pagos de principal e intereses al respecto de endeudamiento denominado en moneda extranjera que la Compañía ha contratado. Al cierre del ejercicio social de 2017 y de 2016, la Compañía mantenía deuda bancaria denominada en moneda extranjera por un total de \$1,610,939 y \$1,477,718, respectivamente.

Si la moneda mexicana se hubiera debilitado/fortalecido en 10.0% con respecto al dólar estadounidense, manteniendo todas las demás variables constantes, el resultado después de impuestos de los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017 se habría modificado respectivamente en aproximadamente \$193,592 millones y (\$193,592) millones como resultado de las ganancias/pérdidas cambiarias resultantes por la conversión de cuentas por cobrar a efectivo, equivalentes de efectivo, clientes, así como proveedores y acreedores denominados en dólares estadounidenses.

Cabe destacar que la Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados u otros elementos de cobertura para mitigar este riesgo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Compañía mantenía las siguientes posiciones de activos y pasivos en pesos y dólares:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Pesos mexicanos:</u>		
Activos monetarios	Mxn. 388,300	Mxn. 521,809
Activos no monetarios	3,227,156	3,243,309
Pasivos totales	<u>(1,683,943)</u>	<u>(1,296,500)</u>
Total	<u>Mxn. 1,931,513</u>	<u>Mxn. 2,468,618</u>
 <u>Dólares:</u>		
Activos monetarios	Dls. 9,634	Dls. 4,528
Activos no monetarios	114,961	109,510
Pasivos totales	<u>(85,326)</u>	<u>(84,651)</u>
Total	<u>Dls. 39,269</u>	<u>Dls. 29,387</u>

### 4.1.2. Riesgo de tasa de interés

De la totalidad de los pasivos con costo contratados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el 90% de estas estaban contratados a tasa fija.

Cualquier incremento en la tasa de interés puede tener un impacto negativo en los resultados y en la posición financiera de la Compañía.

Las fluctuaciones en la tasa de interés son inciertas porque dependen del comportamiento futuro de los mercados y pueden tener un impacto en los resultados financieros de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de \$12,083 y de \$10,230, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de \$1,880 y de \$1,971, respectivamente.

### 4.2 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se administra en forma consolidada, excepto por aquel relacionado con los saldos de las cuentas por cobrar. Cada entidad de Proteak es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes, antes de definir los términos de crédito y condiciones de entrega. El riesgo crediticio se deriva del efectivo y las inversiones en valores, los instrumentos financieros derivados y los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como del crédito otorgado a los clientes mayoristas y minoristas, incluyendo los saldos pendientes de cobrar, así como transacciones futuras ya comprometidas. En el caso de clientes se consideran las calificaciones independientes, si existen. Si no existen, la Administración de la Compañía estima la calidad crediticia del cliente, tomando en cuenta su situación financiera, la

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

experiencia pasada y otros factores. Los límites de crédito individuales se establecen con base en calificaciones internas o externas, de conformidad con las políticas establecidas por el Consejo de Administración. Los límites de créditos se monitorean en forma regular.

La calidad crediticia de los activos financieros que no están ni vencidos ni deteriorados es evaluada sobre la base de información histórica de los índices de incumplimiento de las contrapartes.

<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>	Calidad crediticia	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Actinver, S. A.	A-	\$ 96,216	\$ 75,431
Banco Santander México, S. A.	AAA	4,659	739
BBVA Bancomer, S. A.	AAA	74,309	47,693
HSBC México, S. A.	AAA	398	443
Wells Fargo Bank, N. A., Member FDIC	AA-	48,993	11,016
Banco Monex, S. A.	BB+	153	73
Banco Nacional de México, S. A.	BBB+	-	-
Efectivo en caja y otros bancos		<u>28,188</u>	<u>24,243</u>
		<u>\$ 252,916</u>	<u>\$ 159,638</u>

<u>Clientes y cuentas por cobrar:</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CLIENTES A	\$ 1,754	\$ 28,033
CLIENTES B	10,087	2,273
CLIENTES C	101,640	93,787
Cuentas por cobrar a largo plazo	15,674	26,072
CLIENTES D	<u>11,517</u>	<u>5,645</u>
Total	<u>\$ 140,672</u>	<u>\$ 155,810</u>

Clientes A. Se refiere a ventas de exportación de trozas "Round logs" cuyo plazo de cobro mínimo es de 120 días a partir de la fecha de facturación. Dichas operaciones están respaldadas por cartas de crédito o cobranza contra documentos.

Clientes B. Corresponde a ventas locales realizadas en cada país derivadas de la comercialización de "Cutting Boards" y de otros productos no exportables. La mayor parte de las ventas se realizan en Estados Unidos y se otorga un crédito de 120 días.

Clientes C. Son clientes derivados de la venta de tableros de MDF la cual dio inicio en 2016. Con la puesta en operación de la planta durante 2017 las ventas se incrementaron satisfactoriamente. La rotación de estos clientes es de máximo 90 días.

Cuentas por cobrar a largo plazo. Es una cuenta por cobrar derivada un contrato de venta a siete años de maquinaria y equipo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Clientes D. Son clientes cuya incertidumbre de cobro es elevada, sin embargo, atraviesan procesos de recuperación de cartera por parte de la Compañía o han sido provisionados en la estimación por deterioro de clientes.

La cartera de clientes no cuenta con una calidad crediticia, ya que corresponden a cuentas por cobrar con clientes menores en su mayoría.

### 4.3 Riesgos financieros

#### 4.3.1 Riesgo de liquidez

Las proyecciones de los flujos de efectivo se realizan a nivel de cada entidad operativa de la Compañía y posteriormente, el departamento de finanzas consolida esta información. El departamento de finanzas de la Compañía monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas. La Compañía monitorea regularmente y toma sus decisiones considerando no violar los límites u obligaciones de hacer o no hacer establecidos en los contratos de endeudamiento. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer, el cumplimiento de razones de liquidez mínimas internas y requerimientos legales o regulatorios.

Los excedentes de efectivo de las entidades operativas se transfieren a la tesorería de la Compañía. La tesorería de la Compañía invierte esos fondos en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir las necesidades de efectivo de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Compañía mantenía depósitos a plazo por \$155,652 y \$84,100, respectivamente y otros activos igualmente líquidos por \$96,369 y \$75,505, respectivamente, que se estima permitirán administrar el riesgo de liquidez.

En el cuadro siguiente se muestra el análisis de los pasivos financieros de Proteak presentados con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento.

Los montos presentados en dicho cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 3	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>				
Proveedores	\$ 97,034	\$		
Créditos a corto plazo	\$ 138,790			
Créditos a largo plazo		455,138	\$ 901,698	\$ 1,268,343
Acreeedores diversos	\$ 387,745			
Arrendamientos financieros	\$ 19,715	19,560	19,683	
Anticipos de clientes	\$ 9,561			
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>				
Proveedores	\$ 87,605			
Créditos a corto plazo	\$ 208,772			
Créditos a largo plazo		\$ 657,212	\$ 608,858	\$ 981,063
Acreeedores diversos	\$ 309,653			
Arrendamientos financieros	\$ 14,286	11,987	20,810	
Anticipos de clientes	\$ 18,631			

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### 4.3.2 Riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: i) salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; ii) proporcionar adecuados rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y iii) mantener una estructura de capital óptima.

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el balance general consolidado más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la razón de apalancamiento fue de 0.35 y 0.36, respectivamente.

Durante 2017 la estrategia de la Compañía fue mantener la razón de apalancamiento dentro de un rango del .35 al .50.

### 4.3.3 Estimación del valor razonable

De acuerdo al IAS 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición”, la Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros como se muestra a continuación:

<u>31 de diciembre de 2017</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 252,916	\$ 252,916
Clientes	124,998	124,998
Deudores diversos	3,030	3,030
Cuentas por cobrar a largo plazo	15,674	15,674
Depósitos en garantía a largo plazo	10,135	10,135
	<u>Otros pasivos financieros a costo amortizado</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2017</u>		
Pasivos financieros:		
Proveedores	\$ 97,034	\$ 97,034
Acreeedores diversos	387,745	387,745
Participación de los trabajadores en las utilidades	955	955
Arrendamientos financieros a corto y largo plazo	60,010	60,010
Créditos a largo plazo	1,817,673	1,817,673

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 159,638	\$ 159,638
Clientes	129,738	129,738
Deudores diversos	18,159	11,560
Cuentas por cobrar a largo plazo	26,072	26,072
Depósitos en garantía a largo plazo	406	406

<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>Otros pasivos financieros a costo amortizado</u>	<u>Total</u>
Pasivos financieros:		
Proveedores	\$ 87,605	\$ 87,605
Acreeedores diversos	309,653	309,653
Participación de los trabajadores en las utilidades	512	512
Arrendamientos financieros a corto y largo plazo	47,054	47,054
Créditos a largo plazo	1,855,969	1,855,969

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado se aproximan a su valor en libros al ser de muy corto plazo, con excepción de los créditos a largo plazo cuyo valor razonable se incluye en la Nota 18.

### **Nota 5 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas sobre futuros eventos que se consideran razonables dentro de las circunstancias.

#### Estimaciones y juicios contables críticos

La Administración de la Compañía realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan en la página siguiente.

#### Juicios contables críticos

La información significativa sobre supuestos, estimación de incertidumbres y juicios críticos reconocidos en los estados financieros consolidados, se describen a continuación:

- 5.1 Valuación y clasificación de los activos biológicos.
- 5.2 Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos.
- 5.3 Impuesto diferido activo.
- 5.4 Juicio de la Administración en la determinación de moneda extranjera.
- 5.5 Juicio para clasificar los terrenos como activos de larga duración mantenidos para su venta.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

### 5.1 Valuación y clasificación de los activos biológicos.

Valuación y clasificación de los activos biológicos, se determina como se describe en la Nota 3.10.

Cabe destacar que para el ejercicio de 2017 una variación de más o menos un punto porcentual en la tasa de descuento para los activos biológicos inmaduros en la etapa de transición, causaría una variación de (\$43,149) ó \$45,283, respectivamente, en el valor de los Activos Biológicos en esta etapa, que representa el 3.2% y el 3.3%, respectivamente, del valor del activo Biológico; y para el ejercicio de 2016 causaría una variación de (\$41,075) ó \$39,004, respectivamente, en el valor de los activos biológicos en etapa de transición, que representa el 3.8% y el 3.6%, respectivamente, del valor del activo biológico.

Asimismo, para la valuación del activo biológico una diferencia en el precio de más menos el 10% del precio representaría para estos una afectación de \$175,923 y de (\$175,923) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, que representaría un incremento (disminución) de los activos biológicos del 9.9% y (9.9%) al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2016, una diferencia por el mismo porcentual representaría un efecto de \$180,564 y de (\$180,564) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos.

### 5.2 Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos

Los terrenos se muestran a su valor razonable, sobre la base de valuaciones periódicas realizadas por valuadores independientes. Para efectos de determinar el valor razonable de los rubros de terreno, la Compañía utiliza un perito valuador independiente quien utiliza estimaciones para determinar el valor de los bienes comparables existentes en el mercado. Estas valuaciones deben ser revisadas si se considera que existen elementos que presuman modificaciones importantes en los valores de los activos y cualquier cambio pudiera afectar el monto reconocido en superávit por revaluación y en caso que se agote éste, el impacto se reconoce en resultados. Véase Nota 16.

### 5.3 Impuesto diferido activo

La Compañía reconoce los impuestos diferidos activos hasta el monto en que sea probable su realización. La Compañía considera las utilidades fiscales futuras y las estrategias fiscales para determinar dicha realización. En caso de que la Compañía determinara que es capaz de realizar sus impuestos diferidos activos en el futuro por encima del importe registrado, se realizará un ajuste al impuesto diferido activo el cual incrementaría los resultados en el período de que se efectúe dicha determinación. Si la Compañía determina que no sería capaz de realizar todo o parte de su impuesto diferido activo en el futuro, se realizaría un ajuste al impuesto diferido activo el cual disminuiría los resultados en el período que se tome tal decisión. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las pérdidas fiscales reconocidas están reconocidas solamente en las entidades que generarán utilidades fiscales futuras. Véase Nota 23. Si existiera un incremento o disminución en la inflación de más/menos 10%, el valor de las pérdidas fiscales reconocidas se incrementaría o disminuiría aproximadamente en \$97,451 y (\$197,271), respectivamente.

### 5.4 Juicio de la Administración en la determinación de moneda extranjera

Cada compañía del Grupo define en principio la moneda funcional como la moneda del entorno económico donde operan cada una de ellas. La gerencia emplea su juicio para determinar la moneda funcional en cada entidad que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, sucesos y condiciones subyacentes. Por lo que se refiere a las compañías dedicadas al segmento de Teca se ha considerado la moneda funcional como el dólar, considerando que los activos biológicos tienen un mercado observable con precios determinados en dólares, la mayoría de las ventas, así como las adquisiciones no monetarias más significativas han sido celebradas en dicha moneda.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### 5.5 Juicio para clasificar los terrenos como activos de larga duración mantenidos para su venta

La Compañía clasificó ciertos terrenos como activos mantenidos para la venta dado que espera recuperar su valor principalmente a través de su venta, se encuentran mantenidos para su venta inmediata y que la venta de dichos activos se considera altamente probable en su condición actual, a pesar de que espera recuperar dicho valor a más de un año ya que existe un contrato de compraventa con un tercero y la razón por la que no se ha concluido la operación es ajena a la Compañía y los terrenos se siguen manteniendo a un precio de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía vendió la totalidad de los activos de larga duración mantenidos para la venta.

### **Nota 6 - Posición en moneda extranjera:**

- a. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la Compañía y sus subsidiarias tenían activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses y Euros (Dls. y Eur.), como se muestra a continuación:

Para la operación de MDF, cuya moneda funcional es el peso, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Dólares:</u>		
Activos	Dls. 3,918	Dls. 622
Pasivos	<u>(66,321)</u>	<u>(66,787)</u>
Posición neta	<u>(Dls. 62,403)</u>	<u>(Dls. 66,165)</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Euros:</u>		
Activos	Eur. -	Eur. -
Pasivos	<u>12,747</u>	<u>11,062</u>
Posición neta	<u>(Eur. 12,747)</u>	<u>(Eur. 11,062)</u>

Para la operación de teca, cuya moneda funcional es el dólar, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

#### Pesos Mexicanos:

Activos	Mxn. 43,670	Mxn. 26,426
Pasivos	<u>(372,404)</u>	<u>(398,727)</u>
Posición neta	<u>(Mxn. 328,734)</u>	<u>(Mxn. 372,301)</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el tipo de cambio era de \$19.7354 y \$20.6640 por dólar y de \$23.5729 y \$21.6370 por euro, respectivamente. Al 26 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio era de \$19.0530.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### **Nota 7 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo	\$ 895	\$ 33
Depósitos bancarios	155,652	84,100
Inversiones disponibles a la vista	<u>96,369</u>	<u>75,505</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 252,916</u>	<u>\$ 159,638</u>

Los recursos en bancos e inversiones, así como, los excedentes de efectivo se invierten a través de bancos con alta calidad crediticia (A o mayor) y en instrumentos que cuenten con alta liquidez.

### **Nota 8 - Información de flujos de efectivo:**

a. Transacciones que no involucraron flujo de efectivo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 280,430	\$ 276,168
Arrendamiento Financiero	<u>60,010</u>	<u>47,054</u>
	<u>\$ 340,440</u>	<u>\$ 323,222</u>

b. Conciliación de deuda neta:

Análisis de la deuda neta y los movimientos en la deuda neta de los periodos presentados.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 156,547	\$ 84,133
Inversiones liquidas (i)	96,369	75,505
Préstamos - pagaderos dentro de un año	(93,433)	(102,724)
Préstamos - pagaderos después de un año	<u>(1,817,673)</u>	<u>(1,855,969)</u>
Excedente neto	<u>(1,658,190)</u>	<u>(1,799,055)</u>
Efectivo e inversiones liquidas	252,916	159,638
Deuda bruta - tasas de interés fijas	(1,716,419)	(1,769,269)
Deuda bruta - tasas de interés variables	<u>(194,687)</u>	<u>(189,424)</u>
Excedente neto	<u>(\$ 1,658,190)</u>	<u>(\$ 1,799,055)</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### **Nota 9 - Clientes y cuentas por cobrar a largo plazo:**

Los clientes se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes a corto plazo	\$ 142,535	\$ 139,104
Cuentas por cobrar a largo plazo	15,674	26,072
Deterioro de clientes	<u>(17,537)</u>	<u>(9,366)</u>
Total de clientes	<u>\$ 140,672</u>	<u>\$ 155,810</u>

Las cuentas por cobrar a largo plazo vencen en un periodo de cuatro años con una tasa de interés anual del 9% y se tiene maquinaria en garantía.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de clientes es de \$109,531 y \$106,599, respectivamente, y cumple integralmente con los términos contractuales.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, \$16,843 y \$23,140 del saldo de clientes, respectivamente, se encuentra vencido pero no deteriorado y está relacionado con número de clientes independientes con los que no existe un historial reciente de cumplimiento. El análisis de antigüedad de los saldos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasta 3 meses	\$ 11,207	\$ 5,645
De 3 a 6 meses	<u>5,636</u>	<u>17,495</u>
Total	<u>\$ 16,843</u>	<u>\$ 23,140</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, \$17,537 y \$9,366 del saldo de clientes, respectivamente, se deterioró y fue provisionado.

Los movimientos de la provisión por deterioro al 31 de diciembre 2017 y 2016 de las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos al inicio del año	\$ 9,366	\$ 4,514
Incremento	10,478	23,500
Aplicaciones	<u>(2,307)</u>	<u>(18,648)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 17,537</u>	<u>\$ 9,366</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2017 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### **Nota 10 - Impuesto por recuperar:**

Los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado	<u>\$ 122,562</u>	<u>\$ 106,900</u>
	<u>\$ 122,562</u>	<u>\$ 106,900</u>

### **Nota 11 - Análisis de inventarios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Producto terminado		
Eucalipto	\$ 42,314	\$ 67,705
MDF	178,992	56,572
Teca	<u>23,824</u>	<u>28,795</u>
	<u>\$ 245,130</u>	<u>\$ 153,072</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se identificaron indicios de deterioro en el rubro de inventarios.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el inventario enviado al costo asciende a \$103,226 y \$156,808, respectivamente.

### **Nota 12 - Activos biológicos consumibles, maduros e inmaduros:**

- a. Los activos biológicos consumibles, maduros e inmaduros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 están integrados como se presenta a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	\$ 1,970,086	\$ 1,687,204
Costos de plantación y mantenimiento	139,755	122,340
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable		
menos costos estimados de punto de venta	122,169	150,307
Baja de activo biológico por producción de producto agrícola	(103,266)	(156,808)
Traspaso a fideicomiso	-	(85,550)
Efecto de conversión	<u>(71,327)</u>	<u>252,593</u>
Saldo al final del ejercicio	2,057,417	1,970,086
Activos biológicos consumibles maduros	<u>(220,233)</u>	<u>(199,357)</u>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulante	<u>\$ 1,837,184</u>	<u>\$ 1,770,729</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

La siguiente tabla presenta los grupos de activos biológicos al 31 de diciembre de 2017:

Teca	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	\$ 101,826	\$ -	\$ -	\$ 101,826
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>339,312</u>	<u>26,963</u>	<u>1,135,844</u>	<u>1,502,119</u>
	441,138	26,963	1,135,844	1,603,945
Eucalipto				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	118,407	-	-	118,407
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>44,623</u>	<u>290,442</u>	<u>-</u>	<u>335,065</u>
Total	<u>\$ 604,168</u>	<u>\$ 317,405</u>	<u>\$ 1,135,844</u>	<u>\$ 2,057,417</u>

La siguiente tabla presenta los grupos de activos biológicos al 31 de diciembre de 2016:

Teca	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	\$ 83,928	\$ -	\$ -	\$ 83,928
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>310,695</u>	<u>27,666</u>	<u>1,110,665</u>	<u>1,449,026</u>
	394,623	27,666	1,110,665	1,532,954
Eucalipto				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	115,429	-	-	115,429
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>121,881</u>	<u>199,822</u>	<u>-</u>	<u>321,703</u>
Total	<u>\$ 631,933</u>	<u>\$ 227,488</u>	<u>\$ 1,110,665</u>	<u>\$ 1,970,086</u>

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Las siguientes tablas presentan la transferencia de los activos biológicos entre jerarquías al 31 de diciembre de 2017:

	Jerarquía 2		Jerarquía 3		Jerarquía 1		Total
	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	
Sado inicial	\$ 27,666	\$ 199,822	\$ 1,110,665	\$ -	\$ 394,623	\$ 237,310	\$ 1,970,086
Gastos de mantenimiento y plantación	1,141	90,620	34,337		4,197	9,460	139,755
Trasposos a jerarquía 3 de valor razonable							-
Trasposos recibidos de jerarquía 2 de valor razonable							-
Trasposos de jerarquía 1 de valor razonable			(50,402)				(50,402)
Trasposos recibidos de jerarquía 3 de valor razonable					50,402		50,402
Valuación de activo biológico			91,760		15,572	14,837	122,169
Bajas de activo biológico por producción de producto agrícola	(1,038)		(2,073)		(1,578)	(98,577)	(103,266)
Trasposos a fideicomiso							-
Efecto de conversación	(806)		(48,443)	-	(22,078)	-	(71,327)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>\$ 26,963</u>	<u>\$ 290,442</u>	<u>\$ 1,135,844</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 441,138</u>	<u>\$ 163,030</u>	<u>\$ 2,057,417</u>

Las siguientes tablas presentan la transferencia de los activos biológicos entre jerarquías al 31 de diciembre de 2016:

	Jerarquía 2		Jerarquía 3		Jerarquía 1		Total
	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	
Sado inicial	\$ 141,621	\$ 123,165	\$ 818,573	\$ -	\$ 313,985	\$ 289,860	\$ 1,687,204
Gastos de mantenimiento y plantación	11,359	76,657	23,343		5,983	4,998	122,340
Trasposos a jerarquía 3 de valor razonable	(40,066)						(40,066)
Trasposos recibidos de jerarquía 2 de valor razonable			40,066				40,066
Trasposos de jerarquía 1 de valor razonable			(70,670)				(70,670)
Trasposos recibidos de jerarquía 3 de valor razonable					70,670		70,670
Valuación de activo biológico			115,901		26,312	8,094	150,307
Bajas de activo biológico por producción de producto agrícola	(2,891)				(88,275)	(65,642)	(156,808)
Trasposos a fideicomiso	(85,550)						(85,550)
Efecto de conversación	3,193		183,452		65,948		252,593
Saldo final al 31 de diciembre 2016	<u>\$ 27,666</u>	<u>\$ 199,822</u>	<u>\$ 1,110,665</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 394,623</u>	<u>\$ 237,310</u>	<u>\$ 1,970,086</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía y sus subsidiarias mantenían vigente sus políticas de no contratar seguros contra daños para sus plantaciones.

A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados la Compañía, no reporta pérdida material alguna por motivo de este riesgo.

### Nota 13 - Subsidios:

La Compañía ha recibido de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), a través de su Programa Nacional Forestal, una serie de subsidios por dedicarse a la actividad de reforestación. Estos subsidios son obtenidos por concurso y otorgados por fases. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía recibió subsidios por \$19,903 y \$24,864, respectivamente. Estos subsidios no

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

están condicionados a ningún cumplimiento posterior a su otorgamiento ni tienen que regresarse en un futuro. Al 31 de diciembre de 2017 la compañía no recibió subsidios por parte del FIDET, sin embargo al 31 de diciembre de 2016 la Compañía recibió por parte del FIDET, Dicho apoyo financiero por \$10,000, el cual no está condicionado a ningún cumplimiento ni tiene que regresarse en el futuro.

### **Nota 14 - Partes relacionadas:**

El personal clave incluye a los directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. La Compañía otorgó al personal clave los siguientes beneficios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios y otros beneficios	\$ 15,736	\$ 15,519
Seguros	620	573
Pagos basados en acciones	<u>17,439</u>	<u>14,256</u>
Total de remuneraciones	<u>\$ 33,795</u>	<u>\$ 30,348</u>

### **Nota 15 - Inmuebles, maquinaria y equipo:**

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 927,309	\$ 2,609	\$ 224,569	\$ 16,768	\$ 1,513,082	\$ 2,684,337
Adiciones (bajas) y (traspasos)	(13,180)	427,770	1,132,578	8,046	(1,279,342)	275,872
RIF capitalizable			120,072	-	48,119	168,191
Efecto de conversión	118,923	(29)	4,006	523	-	123,423
Depreciación	-	(2,005)	(61,406)	(5,879)	-	(69,290)
Revaluación de inmuebles	<u>110,022</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110,022</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>1,143,074</u>	<u>428,345</u>	<u>1,419,819</u>	<u>19,458</u>	<u>281,859</u>	<u>3,292,555</u>
Costo o valor	1,143,074	434,824	1,499,954	35,589	281,859	3,395,300
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(6,479)</u>	<u>(80,135)</u>	<u>(16,131)</u>	<u>-</u>	<u>(102,745)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 1,143,074</u>	<u>\$ 428,345</u>	<u>\$ 1,419,819</u>	<u>\$ 19,458</u>	<u>\$ 281,859</u>	<u>\$ 3,292,555</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 1,143,074	\$ 428,345	\$ 1,419,819	\$ 19,458	\$ 281,859	\$ 3,292,555
Adiciones (bajas) y (traspasos)	-	6,233	249,574	15,292	(228,780)	42,319
Efecto de conversión	(12,205)	3	11,987	4,601		4,386
Depreciación	-	(11,526)	(117,139)	(6,361)		(135,026)
Revaluación de inmuebles	<u>1,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,534</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>1,132,403</u>	<u>423,055</u>	<u>1,564,241</u>	<u>32,990</u>	<u>53,079</u>	<u>3,205,768</u>
Costo o valor	1,132,403	441,060	1,761,515	55,482	53,079	3,443,539
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(18,005)</u>	<u>(197,274)</u>	<u>(22,492)</u>	<u>-</u>	<u>(237,771)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 1,132,403</u>	<u>\$ 423,055</u>	<u>\$ 1,564,241</u>	<u>\$ 32,990</u>	<u>\$ 53,079</u>	<u>\$ 3,205,768</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de acuerdo con su política, la Compañía y sus subsidiarias no contaban con seguro contra daños para sus inmuebles asociados con activos biológicos.

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no capitalizo costos financieros, sin embargo, al 31 de diciembre de 2016, la Compañía capitalizo costos financieros por valor \$168,191. Los costos por préstamos se capitalizaron a la tasa 3.67% anual.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tiene arrendamientos por \$60,010 relacionados con el arrendamiento de maquinaria.

<sup>1</sup> Las mejoras a locales arrendados se amortizan en el plazo de los contratos de arrendamiento.

<sup>2</sup> Ciertos terrenos fueron otorgados como garantía de préstamos y aportados a un fideicomiso. Véase Nota 18.

El saldo de terrenos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se integra como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valor de adquisición	\$ 484,408	\$ 489,044
Provenientes de combinación de negocios de 2013	215,106	215,106
Revaluación	190,108	188,574
Efecto de conversión	<u>242,781</u>	<u>250,350</u>
	<u>\$ 1,132,403</u>	<u>\$ 1,143,074</u>

La Compañía realiza los avalúos de los terrenos a la fecha de adquisición de los mismos y posteriormente cada dos años después del último avalúo.

Los avalúos son realizados por expertos independientes a través del enfoque de mercado, en el cual se utilizan precios de terrenos comparables, los cuales son ajustados de acuerdo a las características por un factor de homologación.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Respecto a los terrenos adquiridos a través de la combinación de negocios, el valor razonable a la fecha de adquisición se redujo en 25% debido a que al ser una compra en volumen y oferta la Compañía se ha beneficiado de esto.

La diferencia entre el precio de adquisición y el valor razonable se debe a que los terrenos fueron adquiridos sobre condiciones favorables para la Compañía, además de las mejoras incorporadas a los mismos por la Administración y a las condiciones del mercado.

Los avalúos de los terrenos fueron realizados en los siguientes años:

	Valor de los terrenos <u>revaluados</u>	Año en el que se practicó el <u>avalúo</u>
	\$ 290,786	2017
	659,385	2016
	<u>182,232</u>	2015
Total	<u>\$ 1,132,403</u>	

### **Nota 16 - Acreedores diversos:**

- a. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el saldo de acreedores diversos se integra como se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dieffenbacher <sup>1</sup>	\$ 280,430	\$ 269,453
Otros <sup>2</sup>	<u>107,315</u>	<u>40,200</u>
	<u>\$ 387,745</u>	<u>\$ 309,653</u>

<sup>1</sup> Corresponde al pago pendiente de realizar por la compra de maquinaria y equipo para la Planta MDF. Este pago está garantizado mediante la línea de crédito con AKA-Commerzbank Aktiengesellschaft.

<sup>2</sup> Corresponde al pago pendiente de realizar a agentes aduanales, servicios de logística y transporte y refacciones.

- b. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantenía contratos de arrendamiento financiero por \$60,010 y \$47,054, respectivamente con Operadora de Arrendamiento Financiero (Arrenda Unicco) por concepto de maquinaria forestal, con vigencia de 5 años a tasa del 10% anual.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

### **Nota 17 - Análisis de provisiones de pasivos:**

A continuación se presenta el análisis de movimientos de las provisiones más significativas:

Tipo de provisión	Saldo al 1 de enero de 2017	Aplicaciones	Incrementos	Saldo al 31 de diciembre de 2017
A corto plazo:				
Bonos	\$ 5,503	\$ 5,628	\$ 8,545	\$ 8,420
	<u>\$ 5,503</u>	<u>\$ 5,628</u>	<u>\$ 8,545</u>	<u>\$ 8,420</u>
Tipo de provisión	Saldo al 1 de enero de 2016	Aplicaciones	Incrementos	Saldo al 31 de diciembre de 2016
A corto plazo:				
Bonos	\$ 6,708	\$ 1,987	\$ 3,192	\$ 5,503
	<u>\$ 6,708</u>	<u>\$ 1,987</u>	<u>\$ 3,192</u>	<u>\$ 5,503</u>

### **Nota 18 - Créditos a corto y largo plazo:**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía mantiene créditos por \$1,911,116 y \$1,958,693, respectivamente por préstamos a largo plazo que se analizan a continuación:

	31 de diciembre de			
	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Financiera Rural <sup>(1)</sup>	\$	\$	\$ 4,685	\$ 36,902
Financiera Rural <sup>(2)</sup>			2,020	15,751
Financiera Rural <sup>(3)</sup>			14,000	78,632
Financiera Rural <sup>(7)*</sup>			-	185,099
Fonafor <sup>(4)</sup>			-	34,488
International Finance Corporation <sup>(5)</sup>			13,776	175,648
AKA-Commerzbanck Aktiengesellschaft <sup>(6)</sup>	65,443	1,152,625	68,143	1,220,151
Fonafor <sup>(8)</sup>			-	9,398
Multiva <sup>(9)</sup>	28,000	71,478	100	99,900
Proparco <sup>(10)**</sup>		268,098		
International Finance Corporation <sup>(5)</sup>		325,472		
	<u>\$ 93,443</u>	<u>\$ 1,817,673</u>	<u>\$102,724</u>	<u>\$ 1,855,969</u>

\* Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero (Financiera Nacional de Desarrollo), antes Financiera Rural.

\*\* Promotion et Participation por la Coopération Economique.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

El monto de los créditos no dispuestos se presenta a continuación:

	<u>Monto por disponer</u>
International Finance Corporation (USD) <sup>(5)</sup>	\$ 370,722
PROPARCO <sup>(10)</sup>	280,546
AKA-Commerzbank Aktiengesellschaft <sup>(6)</sup>	<u>221,403</u>
	<u>\$ 872,671</u>

- (1) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 9.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 28 de mayo de 2016 hasta el 28 de mayo de 2020 con intereses anuales que inician a pagarse el 28 de mayo de 2016. Contratado el 19 de mayo de 2010 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (2) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 9.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 23 de junio de 2015 y hasta el 23 de junio de 2020 con intereses anuales que inician a pagarse el 23 de junio de 2015. Contratado el 14 de junio de 2010 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (3) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 8.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 31 de agosto de 2017 y hasta el 31 de agosto de 2021 con intereses anuales que inician a pagarse el 31 de agosto de 2018. Contratado el 20 de marzo de 2012 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (4) Apoyo obtenido en pesos del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales que otorga el Fondo Nacional y Forestal en el sucesivo "FONAFOR" por un monto de \$42,072, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 la Compañía había dispuesto \$34,488; mismo que fue liquidado en su totalidad el 17 de julio de 2017.
- (5) Crédito simple por Dls.10 millones, con garantía prendaria sin transmisión de dominio, a una tasa LIBOR más 600 punto base, con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de julio de 2015 y hasta el 15 de enero de 2022, con intereses semestrales. Contratado el 10 de julio de 2012 y liquidado el 17 de julio de 2017.
- (6) Contrato de crédito por Eur.\$69,318 celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA Ausfunhrkredit-Gesellschaft mbh "AKA" el 14 de enero de 2014 a una tasa fija de 3.67% anual; pagadero en veinte amortizaciones fijas semestrales a partir del 31 de julio de 2018 y hasta el 31 de enero de 2028 (antes pagaderas a partir del 31 de julio de 2017 y hasta el 15 de enero de 2027 ya que durante noviembre de 2017 se realizó convenio modificadorio al contrato original en el cual se aplazó la fecha de inicio de pago). Este crédito contractualmente se ha pactado en euros, sin embargo, es exigible en dólares.
- (7) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 11.50% con amortizaciones anuales fijas a partir del 30 de noviembre de 2020 y hasta el 29 de marzo de 2024 con intereses anuales que inician a pagarse el 30 de noviembre de 2020. Contratado el 24 de abril de 2015 y liquidado el 17 de julio de 2017.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

- (8) Durante 2015 la Compañía obtuvo un apoyo en pesos por \$94,826 del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales otorgado por el FONAFOR, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 se había dispuesto \$9,398; mismo que fue liquidado en su totalidad el 17 de julio de 2017.
- (9) Contrato de crédito simple de capital de trabajo permanente por \$100,000 a una tasa fija del 10.66% con amortizaciones trimestrales a partir del 11 de noviembre de 2017 y hasta el 11 de noviembre de 2019 con intereses mensuales pagaderos en cada fecha de vencimiento. Contratado el 11 de noviembre de 2016.
- (10) Contrato de crédito simple hasta por un monto total de 28,000 USD a una tasa LIBOR más 475 puntos base con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de febrero de 2021 y hasta marzo de 2027 con intereses semestrales que inician a pagarse en agosto de 2017. Contratado el 13 de enero de 2017.
- (11) Crédito simple por 37,000 USD con garantías prendarias sin transmisión de dominio a una tasa LIBOR más 475 puntos base, con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de febrero de 2021 hasta febrero de 2017. Dicho crédito puede ser dispuesto en pesos o dólares y dependiendo de la disposición la tasa puede ser THIE o LIBOR.

El 17 de julio de 2017 se celebró un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía inmobiliaria y de activos biológicos con el IFC y Proparco. El término de dicho fideicomiso será el 15 de febrero de 2027 o cuando la Compañía haya liquidado el total de la deuda, lo que suceda primero. Al 31 de diciembre de 2017 dichas garantías ascienden a 75,600 de USD.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el valor razonable de los préstamos a largo plazo ascendió a \$2,298,651 y \$2,221,612, respectivamente. El valor razonable para la deuda a largo plazo se basa en el valor presente de los flujos de caja descontados a su valor presente utilizando tasas de interés obtenidas de mercados fácilmente observables. El valor razonable anterior se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

La Compañía está obligada a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer con base en los créditos que mantiene contratados al cierre del ejercicio social 2017 con las instituciones financieras detalladas en la tabla que se muestra en la presente nota. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas de mercado, y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para Proteak. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

### **Nota 19 - Efectivo restringido:**

Derivado de la liquidación de los créditos con financiera rural, la compañía recuperó los fondos del fideicomitente del fideicomiso irrevocable de garantía y fuente de pago con derecho de reversión. El objeto de este fideicomiso es el disponer de efectivo para amortización de los pasivos a largo plazo derivados de los contratos de deuda contraídos por la compañía por lo tanto dichos fondos al 31 de diciembre de 2016, ascendieron a \$24,225 al refinanciar los pasivos a largo plazo fueron reembolsados.

Al 31 de diciembre de 2017 el importe asciende a \$2,590 correspondientes al crédito celebrado con Multiva.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

### **Nota 20 - Pagos anticipados:**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rentas pagadas por anticipado de parcelas	\$ -	\$ 6,797
Seguros pagados por anticipado	7,041	1,717
Anticipos a proveedores	41,591	33,353
Fideicomiso	-	4,756
Otros	<u>          </u>	<u>246</u>
Total pagos anticipados	48,632	46,869
Pagos anticipados a corto plazo	<u>(29,768)</u>	<u>(8,761)</u>
Pagos anticipados a largo plazo	<u>\$ 18,864</u>	<u>\$ 38,108</u>

Las rentas pagadas por anticipado de parcelas fueron erogadas principalmente durante 2010, 2008 y 2007 por \$6,973, \$4,124 y \$2,240, respectivamente. Todas estas rentas se amortizan durante el periodo del contrato, para las rentas pagadas en 2010 el periodo de amortización es de 5 años, para las de 2008 y 2007 el periodo de amortización es de 10 años. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la amortización por rentas de parcelas fue de \$16,692 y \$12,771, respectivamente, ésta se reconoció como parte del costo de los activos biológicos.

### **Nota 21 - Capital social:**

21.1 Capital social y prima en suscripción de acciones.

1. En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 17 de enero de 2017, y con el 96.50% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:
  1. Disminuir el capital social de la Compañía en su parte mínima fija en la cantidad de \$6,326 mediante la cancelación de 6,586,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000 acciones corresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de marzo de 2015, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.
  2. Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por \$52,427 mediante la emisión de 54,586,500 acciones de las cuales 18,195,500 acciones corresponden a la Serie "T" y 36,391,000 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.960438945 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.
  3. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$301,099 a razón de \$ 6.272894389 por cada una de las 48,000,000 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Después del movimiento antes descrito el capital social de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>
288,018,659	Acciones Serie "T" representativas del capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro	
<u>576,037,318</u>	Acciones Serie "K" representativas del capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro	
864,055,977	Subtotal	
(2,195,500)	Acciones en tesorería correspondientes a la Serie "T"	
<u>(4,391,000)</u>	Acciones en tesorería correspondientes a la Serie "K"	
<u>857,469,477</u>		<u>\$ 816,527</u>

Las acciones Serie "T" tendrán el derecho de, al liquidarse la sociedad, recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social de conformidad con la Ley Agraria vigente.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la cuenta del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía no tiene saldo de Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

### 21.2 Pagos basados en acciones

1. En la asamblea del 17 de enero de 2017, los accionistas acuerdan que 6586,500 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 2,195,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 4,391,000, acciones corresponden a la Serie "K" del aumento de capital antes decretado, y que se encontraran representadas por los CPO quedaran en la Tesorería de la Sociedad pendientes de suscripción y pago, a efecto de que dichas acciones y los CPO que las representen forman parte del Plan de Compensaciones e Incentivos para los empleados de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017, los movimientos en el número de acciones vigentes y sus respectivos precios promedio para ejercerlas son los siguientes:

	<u>Precio promedio por acción (\$)</u>	<u>Número de acciones</u>
Al 1 de enero 2016	4.81	3,922,497
Otorgadas 2016	5.95	2,396,004
Otorgadas 2017	6.53	2,670,498
Anuladas	-	-
Expiradas	-	-
Al 31 de diciembre 2017		<u>8,988,999</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

De las 8,988,999 acciones emitidas fueron ejercidas 1,251,259. Las acciones otorgadas en 2017 representaron la emisión de 2,670,498 acciones al precio promedio ponderado de \$6.53 cada una.

Las acciones emitidas al cierre del año tienen las siguientes fechas de vencimiento y los siguientes precios para ejercerlas:

<u>Fecha de otorgamiento fecha en que se adquiere el derecho</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Precio de ejercicio en \$ por acción</u>	<u>Acciones 2014</u>
2017	2020	6.9	1,023,000
2016	2019	6.16	899,000
2015	2017	6.64	748,498

El total de gastos reconocidos en el estado de resultados derivado de las acciones otorgadas a los directores y empleados se describe en la Nota 22.

### 21.3 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria del año entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año. El promedio ponderado de acciones considerado para el cálculo en 2017 y en 2016 fue de 853,469,477 y 804,978,477, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 la pérdida neta consolidada del año fue de (\$136,968) y (\$403,830), respectivamente.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la pérdida por acción básica y diluida fue de (\$0.1488) y de (\$0.4623), respectivamente.

### **Nota 22 - Costos y gastos por naturaleza:**

El costo de ventas y los gastos de administración y venta se integran como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Costos</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Madera de teca trozas	\$ 18,538	\$ 28,408
Costos logísticos	8,297	25,923
Tablero de MDF	641,453	427,876
Depreciaciones	125,252	65,762
Productos de teca	<u>32,558</u>	<u>25,214</u>
Total costos	<u>\$ 826,098</u>	<u>\$ 573,183</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Gastos de administración y ventas:

<u>Concepto</u>	<u>Gastos</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos, salarios y contribuciones	\$ 54,561	\$ 53,198
Servicios profesionales	48,116	44,199
Depreciaciones	9,774	3,528
Gastos de viaje	10,975	7,676
Servicios profesionales no recurrentes	287	3,590
Servicios de oficina	22,749	25,725
Plan de acciones para empleados	23,701	14,256
Fletes	90,211	31,650
Reserva de cuentas incobrables	10,478	5,823
Otros	<u>9,841</u>	<u>10,314</u>
	<u>\$ 280,693</u>	<u>\$ 199,959</u>

### **Nota 23 - Gastos por impuestos a la utilidad:**

a. ISR

- i. En 2017 y 2016 la Compañía y sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$249,904 y de \$2,092,957, respectivamente. Algunas de sus subsidiarias generaron utilidades fiscales en 2017 y 2016 por \$315,998 y \$19,526, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.
- ii. La LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014 establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.
- iii. La provisión para ISR se analiza cómo se muestra a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR causado	(\$ 1,351)	(\$ 5,858)
ISR diferido	<u>11,604</u>	<u>(162,947)</u>
Total de impuestos a la utilidad, según el estado de resultado integral	<u>\$ 10,253</u>	<u>(\$ 168,805)</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

iv. La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Pérdida (utilidad) antes de impuestos	\$ 147,221	\$ 235,025
Tasa ponderada de impuestos	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	44,166	70,507
Más (menos) efecto de impuestos de las siguientes partidas permanentes:		
Pérdidas fiscales	36,483	(258,249)
Gastos no deducibles	(3,986)	(1,147)
Ajuste anual por inflación (acumulable)	(36,461)	(12,762)
Diferencia cambiaria fiscal	<u>(29,949)</u>	<u>32,846</u>
ISR reconocido en resultados	<u>\$ 10,253</u>	<u>(\$ 168,805)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>7%</u>	<u>(72%)</u>

v. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>ISR diferido activo:</u>		
Pérdidas por amortizar - Neta	\$ 591,811	\$ 581,724
Cuentas por pagar	135,598	31,423
Provisiones	<u>22,606</u>	<u>7,362</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 750,015</u>	<u>\$ 620,509</u>

	31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>ISR diferido pasivo:</u>		
Cuentas por cobrar	(\$ 119,960)	(\$ 42,215)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(795,247)	(764,224)
Activo biológico	(355,853)	(365,219)
Otros activos	<u>(34,512)</u>	<u>(36,417)</u>
ISR diferido pasivo	<u>(\$ 1,305,572)</u>	<u>(\$ 1,208,075)</u>



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

- vi. Al 31 de diciembre de 2017 las pérdidas fiscales por amortizar y las fechas de vencimiento para ejercer la amortización de las subsidiarias son las siguientes:

### Subsidiarias nacionales

<u>Año de origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Monto actualizado</u>
2008	2018	23,584	33,539
2009	2019	19,498	25,085
2010	2020	85,713	99,146
2011	2021	145,176	176,995
2012	2022	106,699	129,592
2013	2023	101,824	118,475
2014	2024	65,101	72,796
2015	2025	177,084	192,751
2016	2026	2,171,773	2,187,486
2017	2027	245,363	252,874
		<u>\$ 3,141,815</u>	<u>\$ 3,288,739</u>

### Subsidiarias en el extranjero

<u>Año de origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Monto actualizado</u>
2011	2021	\$ 17,856	\$ 19,475
2012	2022	22,919	24,998
2013	2023	1,741	1,899
2014	2024	4,855	5,288
2015	2025	-	-
2016	2026	-	-
2017	2027	-	-
		<u>\$ 47,371</u>	<u>\$ 51,660</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encuentran activadas en el ISR diferido \$1,972,703 y \$1,939,079, respectivamente, del total de las pérdidas fiscales. Al 31 de diciembre de 2017, del total de las pérdidas fiscales activadas \$1,972,703 corresponden a Pro MDF, S. A. P. I. Al 31 de diciembre de 2016, del total de las pérdidas fiscales activadas \$1,809,403 corresponden a Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y \$48,676 a FOMEX.

- b. El movimiento bruto de la cuenta de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
Saldo al 1 de enero 2017	\$ 14,226	(\$ 601,792)	\$ 33,859	(\$ 350,005)
(Cargo) crédito al estado de resultados	115,990	(104,386)	(19,633)	(143,314)
Cargos por el efecto de conversión		20,538	-	(74,697)
Cargos créditos por el superávit de revaluación	<u>(7,663)</u>	<u>7,530</u>	<u>-</u>	<u>(33,776)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2017	<u>\$122,553</u>	<u>(\$ 678,110)</u>	<u>\$ 14,226</u>	<u>(\$ 601,792)</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las tasas aplicables de acuerdo con la fecha estimada de reversión.

c. Los impuestos diferidos activos y pasivos se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Impuesto diferido activo:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido activo recuperable dentro de los siguientes 12 meses	\$ 18,970	\$ 7,362
Impuesto diferido activo recuperable después de 12 meses	<u>731,045</u>	<u>613,147</u>
	<u>\$ 750,015</u>	<u>\$ 620,509</u>
 <u>Impuesto diferido pasivo:</u>		
Impuesto diferido pasivo pagadero dentro de los siguientes 12 meses	(\$ 154,472)	(\$ 78,632)
Impuesto diferido pasivo pagadero después de 12 meses	<u>(1,151,100)</u>	<u>1,122,087</u>
	<u>(\$1,305,572)</u>	<u>\$ 1,208,075</u>

### **Nota 24 - Activos mantenidos para la venta:**

El monto de los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2016 fue de \$82,581, que correspondían a una superficie total de 567 hectáreas, respectivamente, y están ubicados en Costa Rica, mismos que fueron vendidos en su totalidad el 27 de febrero de 2017.

### **Nota 25 - Autorización de los estados financieros:**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, fueron autorizados, para su emisión el 26 de abril de 2018, por el Ingeniero Gastón Mauvezin (Director General), y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas de la Compañía celebrada el 26 de abril de 2018, la que puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

### **Nota 26 - Contingencias:**

- a. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarán con terceros en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y consideren que los montos determinados se apartan del supuesto previsto en la Ley, podrían requerir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre su monto.

- b. Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos 5 ejercicios y pueden determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2017 y de 2016**

---

- c. La Compañía se encuentra en un proceso de aclaración respecto a la tenencia de 21 hectáreas de cierto predio. La Compañía, se encuentra en proceso de llegar a un acuerdo económico por el valor de dichas hectáreas por un monto de \$420.
- d. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía y algunas subsidiarias han sido demandadas ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, siendo un juicio se estima que puedan tener una contingencia hasta por la cantidad de \$1,703. En opinión de la Administración no fue necesaria la creación de una provisión para juicios laborales.
- e. La Compañía y sus subsidiarias contratan a proveedores de servicios especializados en seguridad, limpieza, control de accesos, producción y otros servicios similares, en virtud de las recientes modificaciones a la legislación en materia de seguridad social, existe la posibilidad de que algunos subcontratistas o trabajadores de éstos proveedores quieran adicionalmente ejercer acciones para que Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y sus subsidiarias fuesen considerados como beneficiarios de sus servicios o responsables de posibles contingencias en tales materias.

Para reducir tales posibilidades, se han vigilado que los proveedores de servicios den cumplimiento a las obligaciones que les son aplicables, asimismo, se tienen partidas pactadas con ellos algunas garantías para resarcir posibles daños o perjuicios que pudieran causar estas eventuales acciones y que no fueran debidamente atendidas por ellos.

- f. La dispersión geográfica de las plantaciones de la Compañía permite un alto grado de mitigación contra las condiciones climáticas adversas como las sequías, inundaciones e incendios.

La Compañía y sus subsidiarias mantienen vigente sus políticas de no contratar seguros contra daños para sus plantaciones. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados la Compañía, no reporta pérdida material alguna por motivo de este riesgo.

### **Nota 27 - Compromisos:**

- a. El 4 de junio de 2014 la Compañía firmó un contrato de prestación de servicios de administración entre Pro Eucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y Pro Eucalipto Management, S. C. Dicha empresa presta servicios de servicios de administración, operación, desarrollo y mantenimiento del Proyecto MDF y su contraprestación estará ligada al rendimiento de dicho proyecto.

La duración de dicho contrato concluye el 30 de junio de 2021, la contraprestación se determina siempre que el proyecto de MDF arroje un retorno superior al 12% anual en dólares, en cuyo caso la contraprestación podría ser hasta de 29 millones de dólares durante todo el periodo de vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre de 2017 no hay un pasivo que reconocer ya que la operación del proyecto de MDF inició recientemente.

- b. Derivado de los contratos de arrendamiento de parcelas, la Compañía estima realizar erogaciones anuales por \$7,112 durante los próximos 5 años, plazo de vencimiento de los contratos.
- c. Derivado de los contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo, la Compañía estima realizar erogaciones anuales por \$19,193 durante los próximos 3 años, plazo de vencimiento de los contratos.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

### **Nota 28 - Información por segmentos:**

La Compañía mantiene tres segmentos “Teca”, “Eucalipto” y “MDF”.

Las ventas por área geográfica al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se presentan a continuación:

	31 de diciembre de					
	2017			2016		
<u>Teca</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ventas interterritorios</u>	<u>Ventas consolidadas por país</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ventas interterritorios</u>	<u>Ventas consolidadas por país</u>
País						
México	\$ 83,076	(\$ 68,799)	\$ 14,277	\$ 33,933	(\$ 5,511)	\$ 28,422
Estados Unidos	35,917	-	35,917	30,113	(1,974)	28,139
Costa Rica	8,518	-	8,518	10,481	-	10,481
Colombia	282	-	282	20,279	-	20,279
	<u>127,793</u>	<u>(68,799)</u>	<u>58,994</u>	<u>94,806</u>	<u>(7,485)</u>	<u>87,321</u>
<u>Eucalipto</u>						
País						
México	<u>268,223</u>	<u>(268,223)</u>	<u>-</u>	<u>132,681</u>	<u>(132,395)</u>	<u>286</u>
<u>MDF</u>						
País						
México	838,106	(52,187)	785,919	445,782	-	445,782
Estados Unidos	<u>50,358</u>	<u>-</u>	<u>50,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1,284,480</u>	<u>(\$ 389,209)</u>	<u>\$895,271</u>	<u>\$ 673,269</u>	<u>(\$ 139,880)</u>	<u>\$ 533,389</u>

Los activos por área geográfica al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se presentan a continuación:

<u>Teca</u>	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
País		
México	\$ 2,544,317	\$ 2,436,302
Colombia	94,550	56,623
Costa Rica	373,185	375,430
Estados Unidos	<u>22,071</u>	<u>49,607</u>
	<u>3,034,123</u>	<u>2,917,962</u>
<u>Eucalipto</u>		
País		
México	<u>1,155,894</u>	<u>835,038</u>
<u>MDF</u>		
País		
México	<u>2,017,811</u>	<u>2,368,579</u>
Total	<u>\$ 6,207,828</u>	<u>\$ 6,121,579</u>

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

Los pasivos por área geográfica al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Teca</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
País		
México	\$ 372,404	\$ 754,119
Colombia	10,590	2,106
Costa Rica	<u>19,761</u>	<u>25,503</u>
	402,755	781,728
 <u>Eucalipto</u>		
País		
México	<u>332,404</u>	<u>486,382</u>
 <u>MDF</u>		
País		
México	<u>2,399,189</u>	<u>1,777,608</u>
 Total	<u>\$ 3,134,348</u>	<u>\$ 3,045,718</u>

Utilidad de operación por segmentos:

	<u>2017</u>					<u>2016</u>				
	<u>Teca</u>					<u>Teca</u>				
	<u>Troza</u>	<u>Productos</u>	<u>Eucalipto</u>	<u>MDF</u>	<u>Total</u>	<u>Troza</u>	<u>Productos</u>	<u>Eucalipto</u>	<u>MDF</u>	<u>Total</u>
Ingresos	\$ 23,077	\$ 35,917	\$ -	\$ 836,277	\$ 895,271	\$ 59,182	\$ 28,139	\$ 286	\$ 445,782	\$ 533,389
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable	107,332		14,837		122,169	142,213		8,094		150,307
Subsidios recibidos	122		19,781		19,903	2,400		22,464	10,000	34,864
Costo de madera histórico	(18,538)				(18,538)	(28,408)				(28,408)
Reconocimiento en el costo de la ganancia por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos por el inventario vendido										
Depreciaciones				(125,252)	(125,252)				(65,762)	(65,762)
Gastos de producto de Teca		(32,558)			(32,558)		(25,214)			(25,214)
Costo de tablero de MDF				(641,453)	(641,453)				(427,876)	(427,876)
Costos logísticos	(8,297)				(8,297)	(25,923)				(25,923)
Total de costos	(26,835)	(32,558)	-	(766,705)	(826,098)	(54,331)	(25,214)	-	(493,638)	(573,183)
Sueldos y salarios	(27,144)		(3,701)	(23,716)	(54,561)	(25,345)	(2,703)	(1,891)	(23,259)	(53,198)
Servicios profesionales	(8,894)	(8,115)	(579)	(30,528)	(48,116)	(23,305)	(1,184)	(853)	(18,857)	(44,199)
Depreciaciones	(2,705)	(71)	(172)	(6,826)	(9,774)	(2,608)	(641)	(279)	(3,528)	(3,528)
Gastos de viaje	(3,930)	(1)	(75)	(6,969)	(10,975)	(5,840)	(76)	(263)	(1,497)	(7,676)
Servicios de oficina	(9,475)	(257)	(472)	(12,545)	(22,749)	(10,476)	(147)	(899)	(14,203)	(25,725)
Otros	(141)	(7,926)	(535)	(1,239)	(9,841)	(523)	(5,110)	(5)	(4,676)	(10,314)
Fletes				(90,211)	(90,211)				(31,650)	(31,650)
Reserva de cuentas incobrables	(7,155)	(2,601)	(362)	(360)	(10,478)	(4,295)	(1,247)	(281)		(5,823)
Servicios profesionales no recurrentes	(111)			(176)	(287)				(3,590)	(3,590)
Plan de acciones para empleados	(11,851)			(11,850)	(23,701)					(14,256)
Total de gastos	(71,406)	(18,971)	(5,896)	(184,420)	(280,693)	(72,392)	(11,108)	(4,471)	(97,732)	(199,959)
Otros (gastos) ingresos netos					(8,069)					13,876
(Pérdida) utilidad de operación	<u>\$ 32,290</u>	<u>(\$ 15,612)</u>	<u>\$ 28,722</u>	<u>(\$ 114,848)</u>	<u>(\$ 77,517)</u>	<u>\$ 77,072</u>	<u>(\$ 8,183)</u>	<u>\$ 26,373</u>	<u>(\$ 135,588)</u>	<u>(\$ 40,706)</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017 y de 2016

---

## **Nota 29 - Evento posterior:**

- a. En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Proteak, celebrada en marzo de 2018, se decretó un incremento de capital social por 114,859,683 acciones ordinarias a un precio nominal por acción de \$0.960438944654. Este incremento representa 36,091,061 nuevos CPOs a un precio por CPO de 18.01. Los recursos provenientes de este incremento en capital serán utilizados para consolidar la operación de tableros de MDF.

México, Ciudad de México, 27 de abril de 2018

### Personas Responsables

Gastón Mauvezin, José García Moreno y Cinthia Paulina Villaseñor Islas, en nuestro carácter de Director General, Director de Finanzas y Gerente Jurídico (titular del área legal), de Proteak Uno, S.A.B de C.V. respectivamente, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I inciso a) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida los estados financieros, 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 falsada en estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Gastón Mauvezin

Director General

Director de Finanzas

José García Moreno

***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***  
Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2016 y de 2015



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Índice**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes.....	1 a 6
Estados financieros:	
Estados consolidados de situación financiera .....	7
Estados consolidados del resultado integral.....	8
Estado de variaciones en el capital contable.....	9
Estados consolidados de flujos de efectivo .....	10
Notas sobre los estados financieros consolidados .....	11 a 59



## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas y Consejeros de  
Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IFRS).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los Auditores en relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de estados financieros consolidados en México, y hemos cumplido con el resto de nuestras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre éstos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



---

**Cuestión clave de auditoría**

---

**Como nuestra auditoría abordó la cuestión**

---

*Valuación de activos biológicos consumibles maduros e inmaduros*

Como se menciona en las Notas 3.11 y 11 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus activos biológicos (teca y eucalipto) a su valor razonable menos los costos estimados en su punto de venta. La valuación está directamente relacionada con el crecimiento, transformación y características físicas de las plantaciones tales como diámetro, volumen, forma y edad.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los activos biológicos (\$1,970,086 al 31 de diciembre de 2016, representando el 32% del total de los activos) y porque el modelo de valuación utilizado es complejo y requiere la aplicación de juicio por parte de la Administración de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en el modelo de valuación y en los supuestos utilizados por la Administración tales como, transformación biológica, curvas de crecimiento, tasa de descuento y precios del mercado, para determinar el valor razonable de los activos biológicos.

Hemos evaluado y considerado los juicios significativos utilizados por la Compañía en los modelos de valuación y los procesos utilizados para su elaboración, involucrando a nuestros expertos quienes cuestionaron las premisas y criterios utilizados, efectuando los siguientes procedimientos:

- Hemos considerado y evaluado los siguientes aspectos relativos a la estimación del valor razonable de los activos biológicos: el mayor y mejor uso, el mercado principal o el mercado más ventajoso y la perspectiva del participante en el mercado.
- Hemos comparado los modelos de valuación utilizados por la Compañía con los comúnmente usados y aceptados en esta industria.
- Hemos evaluado y comparado los supuestos utilizados en los modelos de valuación (curvas de crecimiento, tasa de descuento y precios del mercado) con datos independientes del mercado, comúnmente usados y aceptados en esta industria.
- Con base a muestras selectivas, hemos visitado las plantaciones y observado la existencia, las características físicas y transformación biológica real de los activos biológicos (árboles), las cuales comparamos con los datos considerados por la Administración.
- Hemos considerado que las revelaciones hechas por la Compañía en las notas a los estados financieros sean consistentes con la información obtenida.



---

**Cuestión clave de auditoría****Como nuestra auditoría abordó la cuestión**

---

*Valuación de terrenos*

Como se menciona en las Notas 3.12 y 14 a los estados financieros consolidados, la Compañía reconoce sus terrenos a su valor razonable con base en valuaciones hechas por expertos independientes.

Nos hemos enfocado en este rubro en nuestra auditoría debido principalmente a la significatividad del valor en libros de los terrenos al 31 de diciembre de 2016 (\$1,143,074) y porque la metodología de valuación utilizada es compleja y requiere la aplicación de juicio por parte de la Administración de la Compañía.

En particular, concentramos nuestros esfuerzos de auditoría en la metodología utilizada por el experto independiente y en los datos más relevantes como: diferencias de superficie, diferencias de acceso y diferencias agronómicas, para determinar el valor razonable de los terrenos.

Hemos evaluado y considerado la metodología utilizada por la Compañía para determinar los valores razonables de los terrenos, involucrando a nuestros expertos y realizando los siguientes procedimientos, con base en pruebas selectivas:

- Hemos considerado y evaluado los siguientes aspectos relativos a la estimación del valor razonable de los terrenos: el mayor y mejor uso, el mercado principal o el mercado más ventajoso y la perspectiva del participante en el mercado.
- Hemos comparado la metodología utilizada por la Administración de la Compañía, con la comúnmente usada y aceptada para este tipo de activos en el mercado.
- Hemos comparado los precios de mercado de terrenos comparables con fuentes públicas y reconocidas en esta industria.
- Hemos evaluado y considerado que las diferencias de superficie, de acceso y agronómicas entre los terrenos seleccionados como comparables y los terrenos sujetos a valuación se reflejen en los factores de homologación utilizados para la determinación del valor razonable.
- Hemos considerado que las revelaciones hechas por la Compañía en las notas a los estados financieros sean consistentes con la información obtenida.

---

**Información adicional**

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Esta información adicional comprende el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro dictamen de auditoría relacionado.



Esta información adicional no se incluye en nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y no expresamos ni expresaremos ninguna opinión de auditoría sobre la misma.

Sin embargo, en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional y evaluar si dicha información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento adquirido a través de nuestra auditoría, o aparenta contener un error material por otras circunstancias y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV. Si, basados en este trabajo que realizamos sobre la información adicional, concluimos que existe un error material en dicha información adicional, debemos reportarlo. No tenemos conocimiento de aspectos a reportar en este sentido.

### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración de la Compañía y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las IFRS, y del control interno que consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha; revelar, en su caso, las cuestiones relativas a negocio en marcha y utilizar la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material, cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El



riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros consolidados, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También, proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente pudieran influir en nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones comunicadas a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelarlas públicamente o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

El nombre del socio a cargo de la auditoría de la Compañía es Guillermo Robles Haro.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'GRH', written over a horizontal line.

C.P.C. Guillermo Robles Haro  
Socio de auditoría

Ciudad de México, 28 de abril de 2017.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados Consolidados de Situación Financiera

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 3

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de</b>	
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 159,638	\$ 168,180
Clientes	8	129,738	116,433
Impuestos por recuperar	9	106,900	201,003
Impuesto sobre la renta por recuperar		11,502	17,452
Deudores diversos		18,159	18,264
Inventario de madera y madera procesada	10	153,072	129,279
Activos biológicos consumibles maduros	11	199,357	151,130
Pagos anticipados	19	8,761	10,763
		<u>787,127</u>	<u>812,504</u>
Activos de larga duración mantenidos para su venta	23	<u>82,581</u>	<u>102,729</u>
<b>Suma el activo circulante</b>		<b>869,708</b>	<b>915,233</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>			
Efectivo restringido	18	24,225	19,194
Cuentas por cobrar a largo plazo	8	26,072	17,503
Activos biológicos, consumibles maduros e inmaduros	11	1,770,729	1,536,074
Inmuebles, maquinaria y equipo	14	3,292,555	2,684,337
Impuesto sobre la renta diferido	22	14,226	33,859
Inversión en negocio conjunto		85,550	-
Pagos anticipados	19	38,108	28,387
Depósitos en garantía		406	615
		<u>5,251,871</u>	<u>4,319,969</u>
<b>Suma el activo no circulante</b>		<b>5,251,871</b>	<b>4,319,969</b>
<b>Suma el activo</b>		<b>\$ 6,121,579</b>	<b>\$ 5,235,202</b>
<b>Pasivo y Capital Contable</b>			
<b>PASIVO A CORTO PLAZO:</b>			
Proveedores		\$ 87,605	\$ 109,982
Acreedores diversos	15	309,653	226,853
Arrendamientos financieros	15	7,928	-
Provisiones	16	5,503	6,708
Anticipo de clientes		18,631	-
Impuesto sobre la renta por pagar	22	11,789	44,619
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar		512	930
Créditos a corto plazo	17	102,724	76,367
		<u>544,345</u>	<u>465,459</u>
<b>Suma el pasivo a corto plazo</b>		<b>544,345</b>	<b>465,459</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO:</b>			
Obligaciones laborales		4,486	3,784
Arrendamientos financieros a largo plazo	15	39,126	-
Créditos a largo plazo	17	1,855,969	1,281,416
Impuesto sobre la renta diferido	22	601,792	350,005
		<u>2,501,373</u>	<u>1,635,205</u>
<b>Suma el pasivo a largo plazo</b>		<b>2,501,373</b>	<b>1,635,205</b>
<b>Suma el pasivo</b>		<b>3,045,718</b>	<b>2,100,664</b>
<b>CAPITAL CONTABLE:</b>			
Capital social suscrito y exhibido	20	769,224	769,224
Prima en suscripción y colocación de acciones		1,576,998	1,578,101
Otras reservas		33,128	18,872
Utilidades acumuladas		107,542	46,555
(Déficit) utilidad del año		(372,209)	60,987
Efecto de conversión acumulado		649,326	393,572
Superávit por revaluación		195,790	119,544
		<u>2,959,799</u>	<u>2,986,855</u>
Participación controladora		116,062	147,683
Participación no controladora			
		<u>3,075,861</u>	<u>3,134,538</u>
<b>Suma el capital contable</b>		<b>3,075,861</b>	<b>3,134,538</b>
<b>Suman el pasivo y el capital contable</b>		<b>\$ 6,121,579</b>	<b>\$ 5,235,202</b>

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Estados Consolidados del Resultado Integral - Por Función**

*Cifras expresadas en miles de pesos, según se explica en la Nota 3*

		<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos netos	27	\$ 533,389	\$ 237,381
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, menos costos estimados de punto de venta	11	150,307	154,365
Subsidios recibidos	12	34,864	39,717
Costo de ventas	21	(573,183)	(205,169)
Gastos de administración y venta	21	(199,959)	(118,533)
Otros ingresos - Neto		<u>13,876</u>	<u>3,096</u>
(Pérdida) utilidad de operación		<u>(40,706)</u>	<u>110,857</u>
Intereses ganados		1,233	9,778
Utilidad en cambios		<u>66,025</u>	<u>173,349</u>
Ingresos financieros		<u>67,258</u>	<u>183,127</u>
Intereses pagados		(69,037)	(40,681)
Pérdida en cambios		<u>(192,540)</u>	<u>(187,720)</u>
Gastos financieros		<u>(261,577)</u>	<u>(228,401)</u>
Gastos financieros - Neto		<u>(194,319)</u>	<u>(45,274)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		(235,025)	65,583
Impuestos a la utilidad	22	<u>(168,805)</u>	<u>(8,779)</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada		<u>(403,830)</u>	<u>56,804</u>
(Pérdida) utilidad integral atribuible a la participación controladora		(372,209)	60,987
(Pérdida) utilidad integral atribuible a la participación no controladora		<u>(31,621)</u>	<u>(4,183)</u>
		(403,830)	56,804
Partidas que pueden reclasificarse al estado de resultados:			
Efecto de conversión neto de impuesto sobre la renta diferido		<u>255,754</u>	<u>172,714</u>
Partidas que no pueden reclasificarse al estado de resultados:			
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido		<u>76,246</u>	<u>18,249</u>
Total de otros resultados integrales		<u>332,000</u>	<u>190,963</u>
(Pérdida) utilidad integral consolidada		<u>(\$ 71,830)</u>	<u>\$ 247,767</u>
(Pérdida) utilidad integral controladora		(40,209)	251,950
(Pérdida) utilidad integral no controladora		(31,621)	(4,183)
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida (cifras en pesos)	20	<u>(\$ 0.5)</u>	<u>\$ .08</u>

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## **Estado de Variaciones en el Capital Contable**

*Cifras expresadas en miles pesos, según se explica en la Nota 3*

	<u>Atribuible a la participación controladora</u>								
	Capital social suscrito y exhibido	Prima en suscripción y colocación de acciones	Otras reservas	Utilidades acumuladas (déficit)	Efecto de conversión acumulado	Superávit por revaluación	Total controladora	Total no controladora	Suma el capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 697,192	\$ 1,280,759	\$ 6,971	\$ 26,873	\$ 220,858	\$ 101,295	\$ 2,333,948	\$ 104,111	\$ 2,438,059
Transacciones con los accionistas									
Incremento de capital social (Nota 20)	72,032	297,342					369,374		369,374
Dilución en la participación controlada				19,682			19,682	47,755	67,437
Otorgamiento por plan de acciones (Nota 20.2)			11,901				11,901		11,901
Total transacciones con los accionistas	<u>72,032</u>	<u>297,342</u>	<u>11,901</u>	<u>19,682</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>400,957</u>	<u>47,755</u>	<u>448,712</u>
Utilidad integral:									
Efecto de conversión, neto de impuesto sobre la renta diferido					172,714		172,714		172,714
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido						18,249	18,249		18,249
Utilidad neta				60,987			60,987	(4,183)	56,804
Total utilidad integral				60,987	172,714	18,249	251,950	(4,183)	247,767
Saldos al 31 de diciembre de 2015	769,224	1,578,101	18,872	107,542	393,572	119,544	2,986,855	147,683	3,134,538
Transacciones con los accionistas									
Gastos por emisión de capital		(1,103)					(1,103)		(1,103)
Otorgamiento por plan de acciones (Nota 20.2)			14,256				14,256		14,256
Total transacciones con los accionistas		<u>(1,103)</u>	<u>14,256</u>				<u>13,153</u>		<u>13,153</u>
Utilidad integral:									
Efecto de conversión, neto de impuesto sobre la renta diferido					255,754		255,754		255,754
Superávit por revaluación neto de impuesto sobre la renta diferido						76,246	76,246		76,246
Utilidad neta				(372,209)			(372,209)	(31,621)	(403,830)
Total utilidad integral				(372,209)	255,754	76,246	(40,209)	(31,621)	(71,830)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 769,224</u>	<u>\$ 1,576,998</u>	<u>\$ 33,128</u>	<u>(\$ 264,667)</u>	<u>\$ 649,326</u>	<u>\$ 195,790</u>	<u>\$ 2,959,799</u>	<u>\$ 116,062</u>	<u>\$ 3,075,861</u>

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Cifras expresadas en miles de pesos, según se explica en la Nota 3

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
<b>Actividades de operación</b>		
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(\$ 235,025)	\$ 65,583
Ganancia generada por el cambio en el valor razonable de activos biológicos menos costos estimados de punto de venta	(150,307)	(154,365)
Obligaciones laborales	702	3,380
Utilidad generada por venta de activos	-	(1,122)
Depreciación y amortización	69,290	6,695
Intereses ganados	(1,233)	(9,778)
Pérdida cambiaria - Neta	126,515	14,371
Intereses devengados a cargo	69,037	40,681
Incremento en reserva de cuentas incobrables	<u>23,500</u>	<u>2,870</u>
	(97,521)	(31,685)
(Incremento) en clientes	(36,805)	(54,183)
Disminución (incremento) en activos biológicos maduros e inmaduros	120,018	(61,959)
Disminución (incremento) en impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	87,650	(154,568)
(Incremento) disminución en pagos anticipados	(7,719)	101,852
Disminución en depósitos en garantía	209	1,869
(Incremento) en inventarios	(23,793)	(93,618)
(Incremento) disminución en proveedores y acreedores diversos	(216,950)	251,026
Disminución (incremento) en anticipos de clientes	18,631	(132)
(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	(33,248)	38,188
Pagos de impuestos a la utilidad	<u>(1,919)</u>	<u>(8,455)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de operación	(191,447)	(11,665)
<b>Actividades de inversión</b>		
Inversión en negocio conjunto	(85,550)	-
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	(120,841)	(1,429,498)
Disposición de activos de larga duración mantenidos para la venta	20,148	1,825
Intereses ganados	<u>1,233</u>	<u>9,778</u>
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento	(185,010)	(1,417,895)
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Efectivo restringido	(5,031)	(4,172)
Incrementos de capital social aportados por los accionistas	-	72,032
Prima en suscripción de acciones neta de costos relacionados con el incremento de capital (Nota 1)	-	297,342
Gastos por emisión de capital	(1,103)	-
Aportaciones de capital por los accionistas minoritarios	-	67,437
Préstamos recibidos	421,396	1,030,117
Plan de acciones	14,256	11,901
Intereses a cargo	<u>(16,038)</u>	<u>(12,691)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	413,480	1,461,966
Efectos por cambios en el valor de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultante por fluctuaciones de tipo de cambio	<u>(45,565)</u>	<u>14,169</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(8,542)	46,305
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>168,180</u>	<u>121,875</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 159,638</u>	<u>\$ 168,180</u>
<b>Operaciones de inversión que no han requerido el flujo de efectivo:</b>		
Arrendamientos financieros	\$ 47,054	\$ -
Adquisiciones de inmuebles, maquinaria y equipo no exigibles al cierre de 2016 y 2015, respectivamente.	276,168	2,710

Las veintiocho notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

*Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, según se explica en la Nota 3, excepto utilidad por acción, valor del CPO, precio unitario de la teca, precio unitario del eucalipto, razón de apalancamiento y valor por acción*

### **Nota 1 - Historia y actividad de la Compañía:**

Proteak Uno, S. A. B. de C. V. (Proteak, la Compañía o el Grupo) fue constituida el 11 de septiembre de 2001, bajo las leyes de la República Mexicana con una duración de 99 años.

Proteak es una compañía pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el nombre de Pizarra "TEAK".

Sus accionistas son el gran público inversionista, la emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, una persona física o un grupo en particular.

La dirección de la Compañía es Av. Paseo de la Reforma 725, colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, en Ciudad de México.

La principal actividad de la Compañía es el cultivo, plantación, siembra, cosecha, procesamiento, compra-venta, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación de cualquier tipo de flores, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos; y la prestación de servicios técnicos de consultoría, así como la realización de todo tipo de actividades relacionadas con la producción agrícola, agropecuaria, silvícola, industrial comercial y la realización de investigaciones para su mejor desarrollo, así como la celebración de convenios y contratos por cuenta propia o de terceros para la realización de dichas actividades, le son prestados por sus partes relacionadas.

El 24 de julio de 2014 Forestaciones Operativas de México, S. A. de C. V. (FOMEX) firmó un contrato de Fideicomiso Revocable de Inversión y Administración Inmobiliaria denominado Fideicomiso 1643, las partes involucradas son FOMEX (fideicomitente) y Grupo Financiero Actinver (fiduciario). El objetivo principal es crear un mecanismo mediante el cual se lleve a cabo la administración de los bienes inmuebles.

El 4 de junio de 2014 se firmó un contrato de prestación de servicios de administración entre Pro Eucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y Pro Eucalipto Management, S. C. Dicha empresa dará servicios de operación, desarrollo y mantenimiento del Proyecto MDF y su contraprestación estará ligada al rendimiento de dicho proyecto.

El 8 de octubre de 2014 Proteak celebró una asamblea de accionistas en su subsidiaria Proeucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. En la cual se aprobó aceptar al accionista Finnish Fund for Industrial Cooperation Ltd., derivado de dicha resolución ahora Proteak detenta el 88.80% de las acciones de dicha entidad. Mediante un incremento en efectivo de \$98,378 más una prima de \$5,000.

La Compañía en la Asamblea de Accionistas celebrada el 3 de abril de 2014 y con el 98.16% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, decretó un aumento de su capital social mediante la emisión de 14,398 Certificados de Participación Ordinarios (CPO) a un precio de \$.960438 por CPO de los cuales hasta el 31 de diciembre de 2014 han sido suscritos y pagados CPO que equivalen a \$43,034.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

A la fecha de emisión los estados financieros, la Compañía cuenta con plantaciones de árboles de Teca y Eucalipto en la República Mexicana en los estados de Jalisco, Nayarit, Tabasco, Chiapas y Oaxaca, además de contar con plantaciones en Costa Rica y Colombia que se encuentra en la etapa de administración de la transformación biológica de los activos biológicos para su venta en productos agrícolas. Además durante el ejercicio comenzó con las operaciones de industrialización del eucalipto para la fabricación de MDF.

A continuación se mencionan las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sobre las cuales Proteak ejerce control:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Proteak Tres, S. A. de C. V. <sup>2</sup>	100%	100%	Matriz de Proteak Tres Sucursal Colombia.
Proteak Tres sucursal Colombia <sup>4</sup>	100%	100%	Posee los activos forestales en Colombia.
Proteak Forestal, S. A. <sup>2</sup>	100%	100%	Posee los activos forestales y terrenos agrícolas en Costa Rica.
Comefor, S. A. de C. V. (Comefor) <sup>2</sup>	100%	100%	Transformación y comercialización, de madera árboles y semillas y tenedora de acciones.
Proteak Dos, S. A. de C. V. <sup>2,3</sup>	100%	100%	Cultivo, plantación, siembra y cosecha de cualquier clase de plantas árboles y semillas.
Proeucalipto Holding, S. A. P. I, de C. V. (PH) <sup>2</sup>	88.80%	88.80%	Tenedora de acciones.
Pro Power Dos, S. A. P. I. de C. V. <sup>5</sup>	100%	100%	Generación de energía renovable.

Comefor es tenedora directa de la mayoría de las acciones representativas del capital social de las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Servicios Comefor Uno, S. A. de C. V. (Comefor Uno) <sup>1</sup>	100%	100%	Prestadora de servicios.
Servicios Comefor Dos, S. A. de C. V. (Comefor Dos) <sup>1</sup>	100%	100%	Prestadora de servicios.
Proteak Renewable Forestry, LLC. (PRF)	100%	100%	Comercializadora ubicada en los Estados Unidos de América.
Comercializadora Internacional Proteak Colombia, S. A.	100%	100%	Comercializadora ubicada en Colombia.
Proteak Comercial, S. A.	100%	100%	Prestación de servicios ubicada en Costa Rica.
Proteak Vehicular, S. A.	100%	100%	Arrendadora de vehículos a Proteak Costa Rica.
Comefor Internacional, S. A. de C. V.	100%	100%	Comercializadora.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

PH es tenedora directa de la mayoría de acciones representativas del capital social de las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentajes</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Pro MDF, S. A. de C. V. (Pro MDF)	100%	100%	Fabricación y comercialización de tableros de MDF.
Forestaciones Operativas de México, S. A. de C. V. (FOMEX)	100%	100%	Pose los activos forestales y terrenos agrícolas relacionados con plantación de eucalipto.
Pro Ucalipto, S. A. P. I. de C. V. (Pro Ucalipto)	100%	100%	Cultivo, plantación y cosecha de cualquier clase de árboles.
Pro Power, S. A. de C. V. <sup>5</sup>	100%	100%	Generación de energía renovable.

<sup>1</sup> Estas compañías prestan servicios de personal (operativos y administrativos) a las empresas del Grupo.

<sup>2</sup> Subsidiarias directas de Proteak Uno, S. A. B. de C. V.

<sup>3</sup> La subsidiaria no ha iniciado operaciones.

<sup>4</sup> La sucursal tiene como matriz a Proteak Tres, S. A. de C. V.

<sup>5</sup> Empresas constituidas en 2014

### **Nota 2 - Bases de preparación:**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF ("CINIIF") aplicables para Compañías que reportan bajo NIIF. A tales efectos se ha utilizado el método del costo histórico para la valuación de los rubros, excepto por los terrenos y el activo biológico que han sido valuados a su valor razonable.

Las NIIF requieren realizar ciertas estimaciones contables críticas para preparar los estados financieros. Asimismo, requieren que la Administración ejerza su juicio para definir las políticas contables que aplicará el Grupo. Los rubros que involucran un mayor grado de juicio o complejidad y en los que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 5.

Los estados financieros individuales para fines estatutarios preparados con base en NIIF, son la base para el pago de dividendos.

### **Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables:**

#### **3.1 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Las normas e interpretaciones emitidas y que son efectivas para el periodo que comienza en 1 de enero de 2016 no tienen impacto en la Compañía.

#### **3.2 Nuevos pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2018**

A la fecha de los estados financieros existen normas e interpretaciones que se emitieron y no son efectivas para el periodo que comienza el 1 de enero de 2016, pero son efectivas para periodos posteriores.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Título	Requerimientos clave	Fecha efectiva
NIIF 15 "Ingresos por contratos con clientes y modificaciones asociadas con otras normas".	<p>El IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta reemplaza la NIC 18 que cubre los contratos de productos y servicios y la NIC 11 que cubre los contratos de construcción.</p> <p>La nueva norma se basa en el principio de que los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el control del producto o servicio al cliente; así que la noción de control reemplaza la noción actual de riesgos y beneficios.</p> <p>Un proceso de 5 pasos debe ser aplicado antes de que los ingresos puedan ser reconocidos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Identificar contratos con los clientes.</li><li>• Identificar la obligación de desempeño separada.</li><li>• Determinar el precio de la transacción en el contrato.</li><li>• Asignar el precio de las transacciones de cada obligación de desempeño.</li><li>• Reconocer los ingresos cuando se cumple con cada obligación de desempeño.</li></ul> <p>Cambios clave a la práctica actual:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cualquier producto o servicio en paquete que se distinguen deben ser reconocidos separadamente, y cualquier descuento o rebaja del precio de contrato debe ser asignado a cada uno de los elementos identificados de manera separada.</li><li>• Los ingresos se pueden reconocer antes de lo que requieren las normas actuales si la contraprestación varía por cualquier razón (por ejemplo: incentivos, rebajas, cargos por desempeño, regalías, éxito en el resultado, etc.); se deben reconocer montos mínimos si no existe riesgo significativo de reversa (según lo define la NIIF 15).</li><li>• El punto en el que los ingresos se pueden reconocer puede variar: parte de los ingresos que se reconocen actualmente en un punto en el tiempo al término de un contrato puede que se requieran reconocer a lo largo del plazo del contrato y viceversa.</li><li>• Hay nuevas reglas específicas en licencias, garantías, pagos anticipados no reembolsables, acuerdos de consignación, por nombrar algunas.</li><li>• Como en cualquier nueva norma, se requieren revelaciones adicionales.</li></ul> <p>Estos cambios de contabilidad quizá tengan efectos en las prácticas del negocio en relación con los sistemas, procesos y controles, planes de bonos y compensaciones, contratos, planeación fiscal y comunicación con inversionistas.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Las entidades tienen opción de la aplicación retrospectiva completa, o prospectiva con revelaciones adicionales.</li></ul>	1 de enero de 2018

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Título	Requerimientos clave	Fecha efectiva
NIIF 16 "Arrendamiento".	<p>La NIIF 16 afectará principalmente a la contabilidad de los arrendatarios y tendrá como resultado el reconocimiento de casi todos los contratos de arrendamiento en el estado de situación financiera. La norma elimina la distinción actual entre arrendamientos operativos y financieros y requiere el reconocimiento de un activo (el derecho de uso del bien arrendado) y de un pasivo financiero por el pago de las rentas, esto para prácticamente todos los contratos de arrendamiento. Existe una exención opcional para los arrendamientos a corto plazo y de valor poco significativo.</p> <p>El estado de resultados también se verá afectado ya que el gasto total es normalmente más alto en los primeros años del contrato de arrendamiento y más bajo en los últimos años. Además, los gastos de operación se reemplazarán con intereses y depreciación, por lo que cambiarán métricas clave como el EBITDA.</p> <p>Los flujos de efectivo operativos serán mayores ya que los pagos en efectivo por la porción principal de la deuda por arrendamiento son clasificados dentro de las actividades de financiamiento. Sólo la parte de los pagos que refleja intereses puede seguir presentándose como flujo de efectivo de operación.</p> <p>La contabilidad por parte de los arrendadores no cambiará significativamente.</p> <p>Algunas diferencias pueden surgir como resultado de la nueva guía sobre la definición de un arrendamiento. De acuerdo con la NIIF 16, un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.</p>	1 de enero de 2019  La adopción anticipada está permitida sólo si la NIIF 15 se adopta al mismo tiempo.
Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28.	<p>El IASB hizo modificaciones limitadas de alcance a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".</p> <p>Las modificaciones aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos.</p> <p>Confirman que el tratamiento contable depende si activos no monetarios son vendidos o contribuidos a la asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio" (como se define en la NIIF 3 "Combinación de negocios").</p> <p>Donde los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá en su totalidad la ganancia o pérdida obtenida en la venta o contribución del activo. Si el activo no cumple con la definición de un negocio, la ganancia o pérdida se reconoce por el inversionista sólo por el porcentaje de participación de los otros inversionistas en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican prospectivamente.</p> <p>** En diciembre, el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta la fecha en que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación.</p>	n/a**



# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

<b>Título</b>	<b>Requerimientos clave</b>	<b>Fecha efectiva</b>
Iniciativa de revelación - Modificaciones a la NIC 7	<p>En adelante, se requerirá que las entidades expliquen los cambios en sus pasivos surgidos por actividades de financiamiento. Esto incluye cambios surgidos de los flujos de efectivo (por ejemplo, disposiciones y reembolsos de préstamos) y los cambios no monetarios, como adquisiciones, disposiciones, acumulación de intereses y diferencias por tipo de cambio no realizadas.</p> <p>Los cambios en los activos financieros deben incluirse en esta revelación si los flujos de efectivo fueron, o serán, incluidos en los flujos de efectivo por actividades de financiamiento. Este podría ser el caso, por ejemplo, para los activos que cubren pasivos surgidos de los pasivos de financiamiento.</p> <p>Las entidades pueden incluir cambios en otras partidas como parte de esta revelación, por ejemplo, proporcionando una reconciliación de “deuda neta”. Sin embargo, en este caso, los cambios en las otras partidas deben revelarse por separado de los cambios en los pasivos por actividades de financiamiento.</p> <p>La información podrá revelarse en forma de tablas como una conciliación de los saldos iniciales y finales, pero no es obligatorio un formato específico.</p>	1 de enero de 2017

A la fecha de los estados financieros consolidados la Administración de la Compañía está en proceso de cuantificar los efectos de la adopción de las nuevas normas y modificaciones antes señaladas.

### **3.3 Bases de consolidación**

#### **a. Subsidiarias**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias son consolidadas en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a la Compañía y hasta la fecha en que pierde dicho control.

Las transacciones y saldos intercompañías, así como las ganancias no realizadas en transacciones entre compañías de Proteak son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Con el fin de asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía, los montos reportados de las subsidiarias han sido modificados en donde se haya considerado necesario.

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de todas las compañías subsidiarias controladas por esta.

#### **b. Absorción (dilución) de control en subsidiarias**

El efecto de absorción (dilución) de control en subsidiarias, es decir un aumento o disminución en el porcentaje de control, se reconoce formando parte del capital contable, directamente en la cuenta de utilidades acumuladas, en el año en el cual ocurren las transacciones que originan dichos efectos. El efecto de absorción (dilución) de control se determina al comparar el valor contable de la inversión en acciones con base en la participación antes del evento de absorción o dilución contra dicho valor contable considerando la participación después del evento mencionado. En el caso de pérdidas de control el efecto de dilución se reconoce en resultados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 3.4 Información financiera por segmentos

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que participa en actividades de negocio en las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con los otros componentes de la Compañía. Los resultados operacionales de un segmento de operación son revisados regularmente por el Comité Directivo para tomar decisiones respecto de los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento, y para los que existe información financiera disponible. La Compañía ha identificado que tiene tres segmentos operativos los cuales se dividen en producción y comercialización de teca, producción y comercialización de eucalipto y producción de tablero de fibra de densidad media (MDF, por sus siglas en inglés), empleando como materia prima los activos biológicos de Eucalipto.

La información financiera por segmentos operativos se presenta de manera consistente con la información incluida en los reportes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación del Grupo. Esta máxima autoridad es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos del Grupo y la ejerce el Consejo de Administración.

### 3.5 Conversión de monedas extranjeras

#### a. Moneda funcional y moneda de presentación

La Compañía ha identificado que su moneda funcional es el dólar estadounidense (Dls.) debido a que los activos biológicos de Proteak son un “commodity” y por lo tanto su valor se denomina usualmente en dólares, por lo que la Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional, y de presentación el peso mexicano. Asimismo, la moneda funcional de todas las entidades del grupo es el dólar, excepto para las prestadoras de servicios, FOMEX y las dedicadas al proceso de MDF, cuya moneda es el peso mexicano.

#### b. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas se remiden. Las utilidades y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen como fluctuación cambiaria dentro de los gastos financieros en el estado de resultados.

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se llevó a cabo la transacción o el tipo de cambio vigente a la fecha de valuación cuando las partidas son revaluadas. Las utilidades y pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio que resultan ya sea por la liquidación de tales operaciones o por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre del año, se reconocen en el estado de resultados.

#### c. Empresas del grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de la Compañía (ninguna de las cuales tiene moneda en una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación de la siguiente forma:

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

- i. Los activos y pasivos reconocidos en el balance general se convierten al tipo de cambio de la fecha de cierre de dicho balance general.
- ii. Los ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados se convierten al tipo de cambio promedio de cada año (excepto cuando este promedio no es una aproximación razonable del efecto derivado de convertir los resultados a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones; en cuyo caso se utilizaron esos tipos de cambio).
- iii. El capital reconocido en el balance general se convierten al tipo de cambio histórico.
- iv. Las diferencias en cambio resultantes se reconocen como otras partidas de la utilidad integral.

### **3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo y otras inversiones altamente líquidas a corto plazo con vencimiento original inferior a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor razonable.

El efectivo restringido está sujeto a restricciones regulatorias y por lo tanto no está disponible para el uso general de la Compañía. Véase Nota 18.

En el estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos bancarios a la vista, otras inversiones a corto plazo altamente líquidas con vencimientos de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

### **3.7 Activos financieros**

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

#### **Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría: i) préstamos y cuentas por cobrar al momento de su reconocimiento inicial, considerando el propósito para el cual fueron adquiridos.

#### **i. Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no se cotizan en un mercado activo. Se incluyen como activos circulantes, excepto por activos con vencimiento mayor a 12 meses. Inicialmente se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posteriormente se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 3.8 Deterioro de activos financieros

#### i. Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si existe evidencia objetiva de deterioro de cada activo financiero o grupo de activos financieros. Se reconoce una pérdida por deterioro si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (evento de pérdida) y siempre que el evento de pérdida (o eventos) tenga un impacto que pueda ser estimado confiablemente sobre los flujos de efectivo futuros estimados, derivados del activo financiero o grupo de activos financieros.

La evidencia de deterioro puede incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, la falta de pago o retrasos en el pago de intereses, la probabilidad de que entre en quiebra o de una reorganización financiera, así como cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo estimados futuros, como los cambios en los atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con la falta de pago.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida es la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que aún no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se disminuye y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidado. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada contractualmente. La Compañía puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero utilizando su precio de mercado observable.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido en forma posterior a la fecha en la que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultados consolidado.

### 3.9 Inventarios

Los inventarios de madera y madera procesada se registran a su costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo incluye el costo del producto más los costos de importación, fletes, manobras, embarque, almacenaje en aduanas y centros de distribución, disminuido del valor de las devoluciones respectivas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones menos los costos estimados para realizar la venta. Por lo que se refiere a los activos biológicos transferidos a inventarios, el costo representa el valor razonable menos gastos de venta al momento de la reclasificación.

Los inventarios son sometidos en cada periodo contable a pruebas de deterioro con objeto de identificar obsolescencia, daños en los artículos o bajas en el valor de mercado de estos. En caso de que el monto de los beneficios económicos futuros de los inventarios, es decir, su valor neto de realización estimado, sea menor a su valor neto en libros se reconoce una pérdida por deterioro, lo cual se registra en el costo de ventas del periodo en que se presenta. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 no se requiere un deterioro para inventarios obsoletos o de lento movimiento.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **3.10 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar representan adeudos de clientes y son originadas por ventas de bienes o servicios prestados en el curso normal de las operaciones del Grupo. Se presentan como activo circulante cuando se espera cobrarlas en un período de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo). En caso contrario, se presentan como activos no circulantes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro, en caso de corresponder.

### **3.11 Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros**

Los activos biológicos consumibles de la Compañía los conforman las plantaciones forestales de madera de teca, eucalipto y otras especies.

La IAS 41 establece que los activos biológicos deben ser valuados a su valor razonable menos costos estimados de punto de venta. Dicho valor se determina con base en el precio de un mercado activo.

Donde el valor razonable de un activo biológico no se puede establecer, la IAS 41 permite su valuación a su costo histórico acumulado.

#### **i. Clasificación, medición y valuación del activo biológico**

Los activos biológicos se reconocen a su valor razonable, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

##### **Para la Teca**

- La Compañía considera con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para las plantaciones que tengan un diámetro promedio igual o mayor a 20 cm. y una edad mínima de 8 años. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma.

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto de venta como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc. y iii) las características comerciales como diámetro, forma, edad, etc.

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Los precios unitarios varían entre Dls.111/m<sup>3</sup> y Dls. 884/m<sup>3</sup>, dependiendo del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía distingue dos etapas fundamentales de desarrollo:
- Etapa inicial: los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta después del año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad a los factores que pueden afectar su supervivencia; durante este periodo el activo se reconoce a su costo histórico acumulado, que incluye principalmente, mantenimientos, fertilizantes, semillas, plaguicidas, etc.
- Etapa de transición: desde que se supera la Etapa inicial, y hasta el momento en que existe un mercado activo y eficiente, es decir entre los años 3 y hasta el momento en el que alcancen, sin excepción, las dos características comerciales requeridas para su venta: a) medida del diámetro promedio sea de 20 cm o más, b) que la plantación tenga una edad mínima de 8 años, se valúa el Activo Biológico al valor estimado al momento de transición a valor de mercado, descontado a la fecha de valuación. Para ello, la Compañía asignó a cada plantación una de 10 curvas de crecimiento esperado, basándose en características fisicoquímicas del suelo (como profundidad efectiva del suelo y acidez), material genético empleado, y una de 10 curvas de crecimiento esperado basándose en el diámetro promedio del lote, determinado en el último inventario o en su caso el estimado con base en las condiciones de la plantación y la zona en la que se encuentra. Adicionalmente, cada curva de crecimiento tiene un plan de manejo forestal asociado. Con el volumen proyectado unitario por hectárea determinado con las dos anteriores, y utilizando los precios de mercado ya mencionados, se determina para cada plantación, el valor proyectado del activo biológico al momento de transición.

Cabe aclarar que, la curva de crecimiento y el plan de manejo determinan en conjunto el año de transición esperado. Durante la etapa de transición, la Compañía verifica que el estado de la plantación se ajuste a los esperados mediante datos de crecimiento de campo (utilizando diámetros o circunferencias como predictor del crecimiento).

El valor proyectado al momento de transición en el que existe un mercado activo y eficiente se descuenta a la fecha de valuación para cada plantación utilizando una tasa de descuento determinada mediante el costo promedio ponderado del capital (WACC, por sus siglas en inglés) de 12% para 2016 y 2015.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos entre el año 3 y hasta el año en el que las plantaciones alcanzan las características comerciales se encuentran en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Los activos biológicos que superan dicha edad se encuentran en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable, del año 1 hasta el año 3 se encuentran en el nivel de la jerarquía 2 del valor razonable.

### Para el Eucalipto

- La Compañía considera con base en su experiencia comercial, que existe un mercado activo y eficiente para el producto agrícola (m<sup>3</sup> de madera eucalipto) que tengan un diámetro sin corteza superior a los 8 cm y máximo de 55 cm. El momento en que una plantación alcance las características comerciales requeridas, dependerá del desarrollo y crecimiento de la misma. Para las plantaciones de eucalipto, esto ocurre normalmente después del año 2 desde su plantación.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Para estos activos, la Compañía estima el valor de mercado a la fecha de valuación, considerando: i) el volumen, medido en metros cúbicos (m<sup>3</sup>) estimado de la plantación, y ii) los precios unitarios observados u obtenidos por la Compañía en dicho mercado, menos los costos y gastos de punto venta (como gastos de cosecha, acarreo, medición, identificación, rentas, etc.).

Para la determinación de volumen, la Compañía obtiene datos de diámetro, altura y densidad de árboles mediante un inventario sistemático con arranque aleatorio de sus plantaciones maduras. Con estos datos de campo se determina entonces el volumen comercial aprovechable.

Los precios unitarios del eucalipto ascienden a \$338.50/m<sup>3</sup>. Independientemente del diámetro o circunferencia de la troza y la calidad de la misma.

- Para los activos que aún no han alcanzado el punto de maduración (la Compañía considera que los riesgos iniciales de plantación no se superan sino hasta el año 2, periodo en que el activo biológico presenta mayor vulnerabilidad de los factores que pueden afectar su supervivencia) y para los cuales no existe un mercado activo observable, la Compañía reconoce el activo a su costo histórico acumulado.

Los cambios periódicos resultantes del crecimiento y transformaciones biológicas, son contabilizados como ingreso o costo en el estado de resultados en el año en que se presentan.

Los activos biológicos se clasifican como activos biológicos a corto plazo aquellos que serán cortados y vendidos en el corto plazo y el resto como activos no circulantes.

El valor razonable determinado para los activos biológicos se encuentra en el nivel 1 de la jerarquía del valor razonable, para los activos que superan el año 2 desde su fecha de plantación, desde la fecha de plantación y hasta que superen el año 2 se encuentran en la jerarquía 2 de valor razonable.

### **3.12 Inmuebles, maquinaria y equipo**

Los terrenos se muestran a su valor razonable, con base en valuaciones por expertos independientes externos. Las valuaciones se realizan con suficiente regularidad (cada 2 años), para asegurar que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros.

El valor razonable determinado para los terrenos se encuentra en el nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

Las demás partidas de inmuebles, maquinaria y equipo se reconocen al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo histórico 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 Compañía.

Los costos de préstamos generales y específicos, atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales necesariamente tardan un periodo sustancial de tiempo para estar listos antes de su uso o venta (1 año), se capitalizan formando parte del costo de adquisición de dichos activos calificados, hasta el momento en que estén aptos para el uso al que están destinados.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Los costos relacionados con una partida incurridos posteriormente al reconocimiento inicial se capitalizan, como parte de dicha partida o una partida separada, según corresponda, solo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo y el costo se pueda medir confiablemente. El valor en libros de los componentes reemplazados se da de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período que se incurren.

Los aumentos en el valor en libros por revaluación de terrenos se abonan al superávit por revaluación neto del impuesto sobre la renta diferido. Las disminuciones que compensan los aumentos anteriores del mismo activo se cargan en otros resultados integrales, todas las demás disminuciones se cargan en el estado de resultados.

Los terrenos no son depreciados. La depreciación del resto de las partidas de los inmuebles, maquinaria y equipo se calcula con base en el método de línea recta, el cual se aplica sobre el costo del activo sin incluir su valor residual y considerando sus vidas útiles estimadas, que son las siguientes:

	<u>Vida útil</u>
Equipo de cómputo	3 años
Equipo de transporte	4 años
Equipo y maquinaria agrícola	10 años
Equipo de oficina	10 años
Inmuebles	33 años
Equipo y maquinaria industrial	5-25 años
Mejoras a locales arrendados	Plazo del arrendamiento

La Compañía asigna el importe inicialmente reconocido respecto de un elemento de propiedades, mobiliario y equipo en sus diferentes partes significativas (componentes) y deprecia por separado cada uno de esos componentes.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cierre de cada año.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor de recuperación estimado, se reconoce una pérdida por deterioro para reducir el valor en libros a su valor de recuperación.

El resultado por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo se determina comparando el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo vendido y se presenta en el estado de resultados en la partida "Otros ingresos - Neto".

Cuando los activos revaluados son vendidos, los importes incluidos en otras reservas se transfieren a resultados acumulados.

### **3.13 Deterioro de activos no financieros**

Los activos no financieros sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación. El valor de recuperación de los activos es el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

incurridos para su venta y su valor en uso. Para efectos de la evaluación de deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros distintos del crédito mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se evalúan a cada fecha de reporte para identificar posibles reversiones de dicho deterioro.

### **3.14 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son obligaciones con proveedores y acreedores diversos por compras de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan en el pasivo circulante. En caso de no cumplir con lo antes mencionado se presentan en el pasivo no circulante.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### **3.15 Préstamos**

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor redimible se reconoce en el estado de resultados durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán.

### **Obligaciones de hacer y no hacer**

Algunos contratos de préstamo de la Compañía tienen obligaciones de hacer y no hacer en las que se le requiere a cumplir con ciertos indicadores de desempeño. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas del mercado y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

### **3.16 Costos por préstamos**

Los costos generales o específicos derivados de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables para los cuales se requiere de un periodo prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan formando parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los costos por préstamos capitalizados ascendieron a \$33,188 y \$37,926, respectivamente. Los activos biológicos no se consideran activos calificables.

### **3.17 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal presente o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el importe puede ser estimado confiablemente. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Las provisiones se valúan al valor presente de los flujos de efectivo que se espera requerir para liquidar la obligación, mediante el uso de una tasa de interés antes de impuestos que refleje la evaluación del valor actual del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos de dicha obligación. El incremento a la provisión por el paso del tiempo se reconoce como gastos por interés.

### **3.18 Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuesto a la utilidad del periodo comprende el impuesto a la utilidad corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas directamente en otros resultados integrales o en el capital contable. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

El cargo por impuesto a la utilidad causado se calcula con base en las leyes tributarias aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del balance general en los países en los que la Compañía y sus subsidiarias operan y generan una base gravable. La Administración evalúa periódicamente la posición asumida con relación a los impuestos declarados respecto de situaciones en las que las leyes fiscales son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, registra provisiones sobre los importes adicionales que estima pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus respectivos valores contables mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el impuesto a la utilidad diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o de un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o fiscal, no se registra. El impuesto a la utilidad diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la utilidad diferido activo se realice o el impuesto a la utilidad pasivo se pague.

El impuesto a la utilidad diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se obtengan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan utilizar las diferencias temporales pasivas.

El pasivo por impuestos diferidos se origina por las diferencias temporales del impuesto derivadas de inversiones en subsidiarias, excepto por el pasivo por impuesto diferido en el momento en que la reversión de la diferencia temporal es controlada por la Compañía y es probable que la diferencia temporal no va a revertirse en un futuro cercano. En general, la Compañía no está en condiciones de controlar la reversión de las diferencias temporales para las asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que le dé a la Compañía la posibilidad de controlar la reversión, las diferencias temporales no se reconocen.

El activo del impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales deducibles derivadas de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos únicamente si es probable que las diferencias temporales se reverseen en el futuro y que si existe suficiente utilidad sujeta a impuesto contra la cual se puedan utilizar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la utilidad diferido activo y pasivo se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos corrientes activos con impuestos corrientes pasivos y cuando los impuestos a la utilidad diferidos activos y pasivos son relativos a la misma autoridad fiscal o se trate de la misma entidad fiscal o distintas entidades fiscales y exista la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 3.19 Beneficios a empleados

#### a. Beneficios a corto plazo

Proteak proporciona beneficios a empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. Proteak reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

#### b. Participación de los trabajadores en las utilidades.

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) con base en un cálculo que toma en cuenta la utilidad fiscal después de ciertos ajustes. La Compañía reconoce una provisión cuando está obligada legalmente a realizar el pago.

#### c. Prima de antigüedad

Las compañías del Grupo tienen establecido un plan conforme lo requerido por la Ley Federal del Trabajo (LFT) respecto del cual, las compañías del Grupo que cuentan con personal, están obligadas a pagarles a sus trabajadores y estos tienen derecho a recibir, una prima de antigüedad al terminar la relación laboral después de 15 años de servicios, esta obligación se considera una obligación post empleo.

El pasivo o activo reconocido en el balance general respecto de la prima de antigüedad se clasifica como de beneficios definidos y es el valor presente de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) a la fecha del balance general junto con los ajustes por utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La OBD se calcula anualmente por actuarios independientes utilizando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de las OBD se determina descontando los flujos de efectivo estimados usando la tasa del interés de bonos gubernamentales denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos de la obligación por pensiones.

Las utilidades y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al capital contable en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados, a menos que los cambios en el plan de pensiones estén sujetos a que el empleado continúe en servicio por un periodo de tiempo determinado (el periodo que otorga el derecho). En este caso, los costos de servicios pasados se amortizan utilizando el método de línea recta durante el periodo que otorga el derecho.

#### d. Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se pagan cuando la relación laboral se termina antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente la terminación a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación en la primera de las siguientes fechas: a) está comprometido a poner fin a la relación laboral de los empleados de acuerdo a un plan formal detallado sin tener la posibilidad de eludir su obligación, b) cuando la Compañía reconoce costos por reestructura de acuerdo a lo establecido en la NIC 37 e involucra pagos de beneficios por terminación. En el caso de una oferta que promueva la terminación voluntaria, los beneficios por terminación se valúan con base en el número esperado de empleados que aceptaran la oferta. Los beneficios que vencen 12 meses después de la fecha de reporte se descuentan a su valor presente.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **3.20 Pagos basados en acciones**

La Compañía participa en planes de pagos basados en acciones, a través de los cuales recibe servicios de empleados y entrega como contraprestación instrumentos de capital (acciones) del Grupo. El valor de los servicios recibidos de los empleados se reconoce como gasto, utilizando como referencia para su estimación el valor razonable de las acciones otorgadas, considerando:

Cualquier condición de adjudicación relacionada con el desempeño del mercado (por ejemplo, el precio de la acción de la Compañía).

Que el impacto de cualquier servicio y condiciones de adjudicación diferentes al desempeño del mercado son excluidas de esta estimación (por ejemplo, rentabilidad, objetivos de crecimiento de ventas y la permanencia como empleado por un periodo de tiempo determinado), y cualquier condición que no afecte al otorgamiento del beneficio (por ejemplo, la necesidad de ahorrar que tienen los empleados).

Al final de cada año, el Grupo revisa sus estimaciones respecto de la cantidad de acciones que se espera otorgar considerando los cambios en las condiciones de adjudicación diferentes al desempeño de mercado. El impacto de esta revisión de estimaciones, si lo hubiera, se reconoce en el estado de resultados, con contrapartida en el capital contable.

Cuando las acciones se ejercen se acredita la de capital social (valor nominal) y a la cuenta prima de emisión de acciones.

El valor razonable de estas acciones se determina en la fecha que se otorgan.

### **3.21 Capital social**

Las acciones comunes se clasifican como capital, no hay acciones preferentes. La prima en suscripción de acciones se encuentra neta de los costos por emisión de acciones.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el capital contable como una deducción del importe recibido, neto de impuestos.

### **3.22 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos representan el valor razonable del efectivo cobrado o por cobrar derivado de la venta de bienes en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de las rebajas y descuentos otorgados a clientes.

La Compañía reconoce sus ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía en el futuro y la transacción cumple los criterios específicos para cada una de las actividades de la Compañía, como se describe más adelante.

#### **a. Venta de bienes**

Los ingresos provienen en su mayoría de la venta de madera en rollo y procesada, la cual es comercializada por subsidiarias en el extranjero y en México. Los ingresos se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de éstos; b) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **3.23 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### **Arrendatario**

Los arrendamientos de maquinaria y equipo de transporte en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada uno de los pagos del arrendamiento se aplica al pasivo y se reconocen el cargo financiero. La obligación por cuotas de arrendamiento relativas a los contratos, neto de costos financieros, se incluye en otras cuentas por pagar a corto o largo plazo. El interés por el costo financiero se carga al estado de resultados durante el periodo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo del pasivo para cada uno de los periodos. La maquinaria y equipo de transporte adquiridos a través de arrendamiento financiero se deprecia en el menor periodo que resulte de comparar la vida útil del activo y el periodo del arrendamiento.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas variables se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

### **3.24 Ingresos por dividendos**

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

### **3.25 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

### **3.26 Utilidad por acción**

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La pérdida por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias, bajo el supuesto de que se realizarían los compromisos de la Compañía para emitir o intercambiar sus propias acciones. La pérdida básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

### **3.27 Activos no financieros mantenidos para la venta**

De conformidad con la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se clasifican en este rubro a los activos cuyo valor en libros se recupera a través de una operación de venta, en lugar de por su uso continuado. Estos activos no se someten a depreciación y se registran a su valor en libros o su valor razonable, el menor, entendido como valor razonable, como el precio que podría ser recibido al vender un

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes, es decir, ordenada, entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada, disminuido de los costos en que se incurrirá para venderlos. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 el valor en libros es menor que el valor razonable por lo tanto no se reconoció ningún ajuste al respecto.

Cuando los activos mantenidos para la venta dejan de cumplir los criterios para ser clasificados en este renglón, la Compañía valúa dichos activos al menor entre el valor en libros que se tenía antes de la fecha en que fueron clasificados como mantenidos para la venta (ajustado por la depreciación por el periodo en que el activo fue considerado como mantenido para su venta) y su valor de recuperación menos costos para su venta a la fecha en que se decidió no venderlo. Cualquier ajuste derivado de esta valuación se reconoce en el estado de resultados del ejercicio.

### **3.28 Subsidios**

Los subsidios obtenidos del gobierno, relacionados con la plantación de los activos biológicos, se reconocen en el estado consolidado de resultados en el momento en que son efectivamente recibidos. En los años que terminaron al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, los subsidios recibidos por parte de la Comisión Nacional Forestal, ascendieron a \$24,864 y \$19,717, respectivamente. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento ni tiene que regresarse en el futuro.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía recibió por parte del Fideicomiso para el Fomento y Desarrollo de las Empresas del Estado de Tabasco (FIDEET) a través de su programa de apoyo para el desarrollo de proyectos que activen la economía y generen empleos la cantidad de \$10,000 y \$20,000, respectivamente. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento futuro.

### **Nota 4 - Administración de riesgos:**

Los principales factores de riesgo a los que se encuentra expuesta la Compañía son los siguientes:

- 4. 1. Riesgo de mercado
  - 4.1.1. Riesgo de tipo de cambio
  - 4.1.2. Riesgo de tasa de interés
- 4.2. Riesgo de crédito
- 4.3. Riesgos financieros
  - 4.3.1. Riesgo de liquidez
  - 4.3.2. Riesgo de capital
  - 4.3.3 Estimación del valor razonable

#### **4.1. Riesgo de mercado**

El Mercado Internacional de Madera exige certificaciones ambientales y sobre el origen legal de los productos.

La práctica internacional se orienta cada vez más hacia el manejo sustentable de los bosques. Los compradores institucionales de madera y productos derivados están solicitando certificaciones que aseguren no solo su bondad ambiental, sino también su origen legal. En el futuro, dichas certificaciones serán prácticamente un requisito para el acceso a la mayoría de los mercados institucionales. Aunque Proteak actualmente cuenta con dos certificaciones nacionales y una certificación internacional, además de contar

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

con estrictas políticas internas para dar cumplimiento a los requerimientos aplicables para dichas certificaciones, es posible que Proteak no sea capaz de mantener dichas certificaciones en el futuro, o que las mismas sean sustituidas por estándares alternativos. En caso que este riesgo se materialice y Proteak no cuente con estas certificaciones, el mercado de potenciales compradores de los activos biológicos podría verse reducido y, en consecuencia, los resultados operativos de Proteak podrían ser afectados adversamente reduciendo sus potenciales ingresos.

En la industria internacional del tablero, el MDF debe cumplir con normas y certificaciones que garantizan que los tableros son producidos bajo un ambiente controlado de bajas emisiones químicas, de tal forma que éstos salvaguardan el bienestar y salud de las personas. A la fecha de los estados financieros, la Compañía produce tableros de MDF bajo dichos estándares. En caso de que éstos cambien drásticamente, la Compañía podría no cumplir con los mismos.

### **Cambios de mercado**

A pesar de su creciente popularidad y la tendencia alcista en los precios de la madera, no es posible asegurar que dicha tendencia continuará o que no existe la posibilidad de que dichos precios se desplomen o experimenten caídas temporales. Un cambio en las preferencias de los consumidores, por la aparición de productos sustitutos, ya sean materiales sintéticos -aunque no se conocen sustitutos en este momento - o por otras especies de árboles, o por la generación de excedentes de madera, en su caso, tendría el efecto, entre otros, de que los precios de los activos biológicos podrían disminuir, reduciendo en consecuencia los ingresos de Proteak.

Durante los últimos años, el MFD ha sustituido el uso de madera natural por tener mejores acabados, sin embargo, a pesar del constante crecimiento de la industria también han surgido productos sustitutos del MDF, como el MDP (medium density particleboard), HDF (high density fiberboard) y triplay, entre otros. Esto podría provocar presión en los precios del MDF o influir en la demanda, impactando directamente en los ingresos por venta de MDF de la Compañía.

Asimismo, existe el riesgo de que el mercado donde se comercializa la teca sufra distorsiones que causen una sobreoferta de dicho producto, lo cual puede causar que el precio de venta disminuya y que los resultados no sean los que se esperan conforme al plan de negocios. Lo anterior puede afectar negativamente la tasa interna de retorno de los inversionistas. De igual forma, existe el riesgo de que se genere una sobredemanda en el mercado de la teca, lo que podría causar que el precio de la teca se incremente y Proteak no tenga el inventario para satisfacer dicha demanda y, en consecuencia, los resultados operativos no sean los esperados y, consecuentemente, el valor de los CPO se vea afectado de manera adversa.

### **Ingreso de nuevos competidores**

Por la naturaleza de la actividad económica de Proteak, los rendimientos planteados han sido calculados con base en la existencia de los competidores actuales. No obstante lo anterior, en caso de que existan competidores adicionales existe el riesgo de que los resultados y utilidades de Proteak no sean los esperados y afectar el valor de mercado de sus acciones.

### **Factores de riesgo relacionados con México**

Se espera una parte muy significativa de las operaciones se lleven a cabo en México. En virtud de lo anterior, el desarrollo del negocio depende en gran parte del desempeño económico y político del país, además de los fenómenos climáticos que afectan la economía del país. Por ello, eventos políticos, económicos o sociales que pudieran afectar a la economía mexicana, también podrían tener un efecto negativo en el resultado operativo de Proteak.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 4.1.1. Riesgo de tipo de cambio

Los activos biológicos (específicamente la teca) de Proteak, y en particular los maduros, son un “commodity”, por lo tanto, su valor se denomina usualmente en dólares. La Compañía ha reconocido esta situación mediante la adopción del dólar como su moneda funcional.

Para la operación de eucalipto y MDF el valor del inventario biológico está denominado en pesos y las ventas de éste también son mayoritariamente en pesos (la Compañía estima que 30% de los ingresos será de exportación), por lo tanto parecería que no hay una exposición de tipo de cambio, excepto porque la deuda contraída para la construcción de la planta es pagadera en dólares.

En el pasado, el valor del peso mexicano frente al del dólar estadounidense y otras monedas ha fluctuado no de manera consistente, ejemplo de esto es que al 31 de diciembre de 2016 el tipo de cambio del peso mexicano contra el dólar estadounidense mostró una depreciación de \$3.3242, la cual resulta del cambio en la paridad, pasando de \$17.3398 al 31 de diciembre de 2015 a \$20.6644 al 31 de diciembre de 2016; por los movimientos cambiarios observados entre ambas monedas, podrían presentarse depreciaciones o apreciaciones de tiempo en tiempo hacia el futuro.

En general, reducciones en el valor del peso mexicano frente a otras monedas podrían afectar adversamente el negocio y condición financiera y operativa de Proteak, incluyendo su habilidad para realizar pagos de principal e intereses al respecto de endeudamiento denominado en moneda extranjera que la Compañía ha contratado. Al cierre del ejercicio social 2016 la Compañía mantenía deuda bancaria denominada en moneda extranjera por un total de \$1,477,718.

Si la moneda mexicana se hubiera debilitado/fortalecido en 10.0% con respecto al dólar estadounidense, manteniendo todas las demás variables constantes, el resultado después de impuestos de los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2016 se habría modificado respectivamente en aproximadamente \$174,702 millones y (\$174,702) millones como resultado de las ganancias/pérdidas cambiarias resultantes por la conversión de cuentas por cobrar a efectivo, equivalentes de efectivo, clientes, así como proveedores y acreedores denominados en dólares estadounidenses.

Cabe destacar que la Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados u otros elementos de cobertura para mitigar este riesgo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía mantenía las siguientes posiciones de activos y pasivos en pesos y dólares:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pesos mexicanos:</u>		
Activos monetarios	Mxn. 521,809	Mxn. 471,156
Activos no monetarios	3,243,309	2,688,962
Pasivos totales	<u>(1,296,500)</u>	<u>(836,334)</u>
Total	<u>Mxn. 2,468,618</u>	<u>Mxn. 2,323,784</u>
<u>Dólares:</u>		
Activos monetarios	Dls. 4,528	Dls. 10,970
Activos no monetarios	109,510	108,702
Pasivos totales	<u>(84,651)</u>	<u>(72,915)</u>
Total	<u>Dls. 29,387</u>	<u>Dls. 46,757</u>



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### 4.1.2. Riesgo de tasa de interés

De la totalidad de los pasivos con costo contratados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el 90% y 64%, respectivamente, están contratados a tasa fija. El resto de los intereses que se generan, son devengados a tasa LIBOR.

Cualquier incremento en la tasa de interés puede tener un impacto negativo en los resultados y en la posición financiera de la Compañía.

Las fluctuaciones en la tasa de interés son inciertas porque dependen del comportamiento futuro de los mercados y pueden tener un impacto en los resultados financieros de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2016 y una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de \$ 1,880 y de \$1,971, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y una diferencia de 100 puntos base en la tasa de interés hubiera generado un impacto positivo o negativo en el estado de resultados de \$1,738 y de \$1,564, respectivamente.

### 4.2 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se administra en forma consolidada, excepto por aquel relacionado con los saldos de las cuentas por cobrar. Cada entidad de Proteak es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus clientes, antes de definir los términos de crédito y condiciones de entrega. El riesgo crediticio se deriva del efectivo y las inversiones en valores, los instrumentos financieros derivados y los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como del crédito otorgado a los clientes mayoristas y minoristas, incluyendo los saldos pendientes de cobrar, así como transacciones futuras ya comprometidas. En el caso de clientes se consideran las calificaciones independientes, si existen. Si no existen, la Administración de la Compañía estima la calidad crediticia del cliente, tomando en cuenta su situación financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites de crédito individuales se establecen con base en calificaciones internas o externas, de conformidad con las políticas establecidas por el Consejo de Administración. Los límites de créditos se monitorean en forma regular.

La calidad crediticia de los activos financieros que no están ni vencidos ni deteriorados es evaluada sobre la base de información histórica de los índices de incumplimiento de las contrapartes.

<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>	<u>Calidad crediticia</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Actinver, S. A.	A-	\$ 75,431	\$ 694
Banco Santander México, S. A.	AAA	739	656
BBVA Bancomer, S. A.	AAA	47,693	66,043
HSBC México, S. A.	AAA	443	241
Wells Fargo Bank, N. A., Member FDIC	AA-	11,016	60,903
Banco Monex, S. A.	BB+	73	36,233
Banco Nacional de México, S. A.	BBB+	-	7
Efectivo en caja y otros bancos		<u>24,243</u>	<u>3,403</u>
		<u>\$ 159,638</u>	<u>\$ 168,180</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Clientes y cuentas por cobrar:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CLIENTES A	\$ 28,033	\$ 55,985
CLIENTES B	2,273	26,006
CLIENTES C	93,787	27,826
Cuentas por cobrar a largo plazo	26,072	17,503
CLIENTES D	<u>5,645</u>	<u>6,616</u>
Total	<u>\$ 155,810</u>	<u>\$ 133,936</u>

Clientes A. Se refiere a ventas de exportación de trozas "Round logs" cuyo plazo de cobro mínimo es de 120 días a partir de la fecha de facturación. Dichas operaciones están respaldadas por cartas de crédito o cobranza contra documentos.

Clientes B. Corresponde a ventas locales realizadas en cada país derivadas de la comercialización de "Cutting Boards" y de otros productos no exportables. La mayor parte de las ventas se realizan en Estados Unidos y se otorga un crédito de 120 días.

Clientes C. Son clientes derivados de la venta de tableros de MDF la cual dio inicio en 2015. Con la puesta en operación de la planta durante 2016 las ventas se incrementaron satisfactoriamente. La rotación de estos clientes es de máximo 90 días.

Cuentas por cobrar a largo plazo. Es una cuenta por cobrar derivada un contrato de venta a siete años de maquinaria y equipo.

Clientes D. Son clientes cuya incertidumbre de cobro es elevada, sin embargo, atraviesan procesos de recuperación de cartera por parte de la Compañía o han sido provisionados en la estimación por deterioro de clientes.

La cartera de clientes no cuenta con una calidad crediticia, ya que corresponden a cuentas por cobrar con clientes menores en su mayoría.

### 4.3 Riesgos financieros

#### 4.3.1 Riesgo de liquidez

Las proyecciones de los flujos de efectivo se realizan a nivel de cada entidad operativa de la Compañía y posteriormente, el departamento de finanzas consolida esta información. El departamento de finanzas de la Compañía monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez de la Compañía, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización inmediata para cumplir las necesidades operativas. La Compañía monitorea regularmente y toma sus decisiones considerando no violar los límites u obligaciones de hacer o no hacer establecidos en los contratos de endeudamiento. Las proyecciones consideran los planes de financiamiento de la Compañía, el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer, el cumplimiento de razones de liquidez mínimas internas y requerimientos legales o regulatorios.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Los excedentes de efectivo de las entidades operativas se transfieren a la tesorería de la Compañía. La tesorería de la Compañía invierte esos fondos en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir las necesidades de efectivo de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Compañía mantenía depósitos a plazo por \$84,100 y \$113,442, respectivamente y otros activos igualmente líquidos por \$75,505 y \$53,822, respectivamente, que se estima permitirán administrar el riesgo de liquidez.

En el cuadro siguiente se muestra el análisis de los pasivos financieros de Proteak presentados con base en el periodo entre la fecha del estado de situación financiera consolidado y la fecha de su vencimiento.

Los montos presentados en dicho cuadro corresponden a los flujos de efectivo no descontados, incluyendo intereses:

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año y menos de 3</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Proveedores	\$ 87,605			
Créditos a corto plazo	\$ 208,772			
Créditos a largo plazo		\$ 657,212	\$ 608,858	\$ 981,063
Acreedores diversos	\$ 309,653			
Arrendamientos financieros			\$ 47,054	
Anticipos de clientes	\$ 18,631			
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año y menos de 3</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Proveedores	\$ 109,982			
Créditos a corto plazo	\$ 148,164			
Créditos a largo plazo		\$ 399,596	\$ 443,322	\$ 787,086
Acreedores diversos	\$ 226,853			

### 4.3.2 Riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía en relación con la administración del riesgo del capital son: i) salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; ii) proporcionar adecuados rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas y iii) mantener una estructura de capital óptima.

A los efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede variar el importe de dividendos a pagar a los accionistas, realizar una reducción de capital, emitir nuevas acciones o vender activos y reducir su deuda.

Al igual que otras entidades de la industria, la Compañía monitorea su estructura de capital con base en la razón financiera de apalancamiento. Esta razón se calcula dividiendo la deuda neta por el capital total. La deuda neta incluye el total de los préstamos circulantes y no circulantes reconocidos en el balance general consolidado menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total incluye el capital contable según el balance general consolidado más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la razón de apalancamiento fue de 0.36 y 0.27, respectivamente.

Durante 2016 la estrategia de la Compañía fue mantener la razón de apalancamiento dentro de un rango del .35 al .50.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### 4.3.3 Estimación del valor razonable

De acuerdo al IAS 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición”, la Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros como se muestra a continuación:

<u>31 de diciembre de 2016</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 159,638	\$ 159,638
Clientes	129,738	129,738
Deudores diversos	18,159	11,560
Cuentas por cobrar a largo plazo	26,072	26,072
Depósitos en garantía a largo plazo	406	406
	<u>Otros pasivos financieros a costo amortizado</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2016</u>		
Pasivos financieros:		
Proveedores	\$ 87,605	\$ 79,438
Acreedores diversos	309,653	309,653
Participación de los trabajadores en las utilidades	512	512
Arrendamientos financieros a largo plazo	39,126	39,126
Créditos a largo plazo	1,855,969	1,855,969
	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Total</u>
<u>31 de diciembre de 2015</u>		
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 168,180	\$ 168,180
Clientes	116,433	116,433
Deudores diversos	18,264	18,264
Cuentas por cobrar a largo plazo	17,503	17,503
Depósitos en garantía a largo plazo	615	615
	<u>Otros pasivos financieros a costo amortizado</u>	<u>Total</u>
Pasivos financieros:		
Proveedores	\$ 109,982	\$ 109,982
Acreedores diversos	226,853	226,853
Participación de los trabajadores en las utilidades	930	930
Créditos a largo plazo	1,281,416	1,281,416

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado se aproximan a su valor en libros al ser de muy corto plazo, con excepción de los créditos a largo plazo cuyo valor razonable se incluye en la Nota 17.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **Nota 5 - Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones:**

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera continua y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas sobre futuros eventos que se consideran razonables dentro de las circunstancias.

#### Estimaciones y juicios contables críticos

La Administración de la Compañía realiza estimaciones y juicios respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y pasivos durante el año siguiente se presentan en la página siguiente.

#### Juicios contables críticos

La información significativa sobre supuestos, estimación de incertidumbres y juicios críticos reconocidos en los estados financieros consolidados, se describen a continuación:

- 5.1 Valuación y clasificación de los activos biológicos.
- 5.2 Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos
- 5.3 Impuesto diferido activo
- 5.4 Juicio de la Administración en la determinación de moneda extranjera
- 5.5 Juicio para clasificar los terrenos como activos de larga duración mantenidos para su venta

#### 5.1 Valuación y clasificación de los activos biológicos.

Valuación y clasificación de los activos biológicos, se determina como se describe en la Nota 3.10.

Cabe destacar que para el ejercicio de 2016 una variación de más o menos un punto porcentual en la tasa de descuento para los activos biológicos inmaduros en la etapa de transición, causaría una variación de (\$41,075) ó \$39,004, respectivamente, en el valor de los Activos Biológicos en esta etapa, que representa el 3.8% y el 3.6%, respectivamente, del valor del activo Biológico; y para el ejercicio de 2015 causaría una variación de (\$33,131) ó \$35,077, respectivamente, en el valor de los activos biológicos en etapa de transición, que representa el 4.2% y el 4.3%, respectivamente, del valor del activo biológico.

Asimismo para la valuación del activo biológico una diferencia en el precio de más menos el 10% del precio representaría para estos una afectación de \$180,564 y de (\$180,564) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos, que representaría un incremento (disminución) de los activos biológicos del 8.8% y (8.8%) al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2015, una diferencia por el mismo porcentual representaría un efecto de \$140,726 y de (\$140,726) de la ganancia generada por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos.

#### 5.2 Determinación de los valores razonables por la revaluación de terrenos

Los terrenos se muestran a su valor razonable, sobre la base de valuaciones periódicas realizadas por valuadores independientes. Para efectos de determinar el valor razonable de los rubros de terreno, la Compañía utiliza un perito valuador independiente quien utiliza estimaciones para determinar el valor de los bienes comparables existentes en el mercado. Estas valuaciones deben ser revisadas si se considera que existen elementos que presuman modificaciones importantes en los valores de los activos y cualquier cambio pudiera afectar el monto reconocido en superávit por revaluación y en caso que se agote éste, el impacto se reconoce en resultados. Véase Nota 14.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### 5.3 Impuesto diferido activo

La Compañía reconoce los impuestos diferidos activos hasta el monto en que sea probable su realización. La Compañía considera las utilidades fiscales futuras y las estrategias fiscales para determinar dicha realización. En caso de que la Compañía determinara que es capaz de realizar sus impuestos diferidos activos en el futuro por encima del importe registrado, se realizará un ajuste al impuesto diferido activo el cual incrementaría los resultados en el período de que se efectúe dicha determinación. Si la Compañía determina que no sería capaz de realizar todo o parte de su impuesto diferido activo en el futuro, se realizaría un ajuste al impuesto diferido activo el cual disminuiría los resultados en el período que se tome tal decisión. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 las pérdidas fiscales reconocidas están reconocidas solamente en las entidades que generarán utilidad fiscales futuras. Véase Nota 22.

### 5.4 Juicio de la Administración en la determinación de moneda extranjera

Cada compañía del Grupo define en principio la moneda funcional como la moneda del entorno económico donde operan cada una de ellas. La gerencia emplea su juicio para determinar la moneda funcional en cada entidad que más fielmente represente los efectos económicos de las transacciones, sucesos y condiciones subyacentes. Por lo que se refiere a las compañías dedicadas al segmento de Teca se ha considerado la moneda funcional como el dólar, considerando que los activos biológicos tienen un mercado observable con precios determinados en dólares, la mayoría de las ventas, así como las adquisiciones no monetarias más significativas han sido celebradas en dicha moneda.

### 5.5 Juicio para clasificar los terrenos como activos de larga duración mantenidos para su venta

La Compañía clasificó ciertos terrenos como activos mantenidos para la venta dado que espera recuperar su valor principalmente a través de su venta, se encuentran mantenidos para su venta inmediata y que la venta de dichos activos se considera altamente probable en su condición actual, a pesar de que espera recuperar dicho valor a más de un año ya que existe un contrato de compraventa con un tercero y la razón por la que no se ha concluido la operación es ajena a la Compañía y los terrenos se siguen manteniendo a un precio de mercado.

### **Nota 6 - Posición en moneda extranjera:**

- a. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la Compañía y sus subsidiarias tenían activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses y Euros (Dls. y Eur.), como se muestra a continuación:

Para la operación de MDF, cuya moneda funcional es el peso, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Dólares:</u>		
Activos	Dls. 622	Dls. -
Pasivos	<u>66,787</u>	<u>66,368</u>
Posición neta	<u>(Dls. 66,165)</u>	<u>(Dls. 66,368)</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Euros:</u>		
Activos	Eur. -	Eur. -
Pasivos	<u>11,062</u>	<u>10,479</u>
Posición neta	<u>(Eur. 11,062)</u>	<u>(Eur. 10,479)</u>

Para la operación de teca, cuya moneda funcional es el dólar, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

### Pesos Mexicanos:

Activos	Mxn. 26,426	Mxn. 2,552
Pasivos	<u>398,727</u>	<u>291,180</u>
Posición neta	<u>(Mxn. 372,301)</u>	<u>(Mxn. 288,628)</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el tipo de cambio era de \$20.5544 y \$17.3398 por dólar y de \$21,6370 y \$18.7873 por euro, respectivamente. Al 28 de abril de 2016, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio no había variado sustancialmente.

### **Nota 7 - Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	\$ 33	\$ 916
Depósitos bancarios	84,100	113,442
Inversiones disponibles a la vista	<u>75,505</u>	<u>53,822</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 159,638</u>	<u>\$ 168,180</u>

Los recursos en bancos e inversiones, así como, los excedentes de efectivo se invierten a través de bancos con alta calidad crediticia (A o mayor) y en instrumentos que cuenten con alta liquidez.

### **Nota 8 - Clientes y cuentas por cobrar a largo plazo:**

Los clientes se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes a corto plazo	\$ 139,104	\$ 120,947
Cuentas por cobrar a largo plazo	26,072	17,503
Deterioro de clientes	<u>(9,366)</u>	<u>(4,514)</u>
Total de clientes	<u>\$ 155,810</u>	<u>\$ 133,936</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Las cuentas por cobrar a largo plazo vencen en un periodo de cuatro años con una tasa de interés anual del 9% y se tiene maquinaria en garantía.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de clientes es de \$106,599 y \$76,274, respectivamente, y cumple integralmente con los términos contractuales.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 \$23,140 y \$40,159 del saldo de clientes, respectivamente, se encuentra vencido pero no deteriorado y está relacionado con número de clientes independientes con los que no existe un historial reciente de cumplimiento. El análisis de antigüedad de los saldos es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hasta 3 meses	\$ 5,645	\$ 9,265
De 3 a 6 meses	<u>17,495</u>	<u>30,894</u>
Total	<u>\$ 23,140</u>	<u>\$ 40,159</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, \$9,366 y \$4,514 del saldo de clientes, respectivamente, se deterioró y fue provisionado.

Los movimientos de la provisión por deterioro al 31 de diciembre 2016 y 2015 de las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al inicio del año	\$ 4,514	\$ 1,644
Incremento	23,500	2,870
Aplicaciones	<u>(18,648)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 9,366</u>	<u>\$ 4,514</u>

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2016 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada.

### **Nota 9 - Impuesto por recuperar:**

Los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al valor agregado	<u>\$ 106,900</u>	<u>\$ 201,003</u>
	<u>\$ 106,900</u>	<u>\$ 201,003</u>



# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### **Nota 10 - Análisis de inventarios:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Producto terminado		
Eucalipto	\$ 67,705	\$ 60,777
MDF	56,572	38,243
Teca	<u>28,795</u>	<u>30,259</u>
	<u>\$ 153,072</u>	<u>\$ 129,279</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se identificaron indicios de deterioro en el rubro de inventarios.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el inventario enviado al costo asciende a \$156,808 y \$112,459, respectivamente.

### **Nota 11 - Activos biológicos consumibles, maduros e inmaduros:**

- a. Los activos biológicos consumibles, maduros e inmaduros, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 están integrados como se presenta a continuación:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	\$ 1,687,204	\$ 1,308,884
Costos de plantación y mantenimiento	122,340	174,326
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable menos costos estimados de punto de venta	150,307	154,365
Baja de activo biológico por producción de producto agrícola	(156,808)	(112,459)
Traspaso a fideicomiso	(85,550)	-
Efecto de conversión	<u>252,593</u>	<u>162,088</u>
Saldo al final del ejercicio	1,970,086	1,687,204
Activos biológicos consumibles maduros	<u>(199,357)</u>	<u>(151,130)</u>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulante	<u>\$ 1,770,729</u>	<u>\$ 1,536,074</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

La siguiente tabla presenta los grupos de activos biológicos al 31 de diciembre de 2016:

<b>Teca</b>	<b><u>Nivel 1</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	\$ 83,928	\$ -	\$ -	\$ 83,928
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>310,695</u>	<u>27,666</u>	<u>1,110,665</u>	<u>1,449,026</u>
	394,623	27,666	1,110,665	1,532,954
<b>Eucalipto</b>				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	115,429	-	-	115,429
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>121,881</u>	<u>199,822</u>	<u>-</u>	<u>321,703</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 631,933</u></b>	<b><u>\$ 227,488</u></b>	<b><u>\$ 1,110,665</u></b>	<b><u>\$ 1,970,086</u></b>

La siguiente tabla presenta los grupos de activos biológicos al 31 de diciembre de 2015:

<b>Teca</b>	<b><u>Nivel 1</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>	<b><u>Total</u></b>
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	\$ 99,533	\$ -	\$ -	\$ 99,533
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>214,452</u>	<u>141,621</u>	<u>818,573</u>	<u>1,174,646</u>
	313,985	141,621	818,573	1,274,179
<b>Eucalipto</b>				
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros circulantes	51,597	-	-	51,597
Activos biológicos consumibles maduros e inmaduros no circulantes	<u>238,263</u>	<u>123,165</u>	<u>-</u>	<u>361,428</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$ 603,845</u></b>	<b><u>\$ 264,786</u></b>	<b><u>\$ 818,573</u></b>	<b><u>\$ 1,687,204</u></b>

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Las siguientes tablas presentan la transferencia de los activos biológicos entre jerarquías al 31 de diciembre de 2016.

	Jerarquía 2		Jerarquía 3		Jerarquía 1		Total
	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	
Sado inicial	\$ 141,621	\$ 123,165	\$ 818,573	\$ -	\$ 313,985	\$ 289,860	\$ 1,687,204
Gastos de mantenimiento y plantación	11,359	76,657	23,343		5,983	4,998	122,340
Trasposos a jerarquía 3 de valor razonable	(40,066)						(40,066)
Trasposos recibidos de jerarquía 2 de valor razonable			40,066				40,066
Trasposos de jerarquía 1 de valor razonable			(70,670)				(70,670)
Trasposos recibidos de jerarquía 3 de valor razonable					70,670		70,670
Valuación de activo biológico			115,901		26,312	8,094	150,307
Bajas de activo biológico por producción de producto agrícola	(2,891)				(88,275)	(65,642)	(156,808)
Trasposos a fideicomiso	(85,550)						(85,550)
Efecto de conversación	3,193		183,452		65,948		252,593
Saldo final al 31 de diciembre 2016	<u>\$ 27,666</u>	<u>\$ 199,822</u>	<u>\$ 1,110,665</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 394,623</u>	<u>\$ 237,310</u>	<u>\$ 1,970,086</u>

Las siguientes tablas presentan la transferencia de los activos biológicos entre jerarquías al 31 de diciembre de 2015.

	Jerarquía 2		Jerarquía 3		Jerarquía 1		Total
	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	Teca	Eucalipto	
Sado inicial	\$ 131,520	\$ 40,207	\$ 533,531	\$ -	\$ 300,409	\$ 303,217	\$ 1,308,884
Gastos de mantenimiento y plantación	46,932	84,124	29,197		8,116	5,957	174,326
Trasposos a jerarquía 3 de valor razonable	(50,078)	(1,166)					(51,244)
Trasposos recibidos de jerarquía 2 de valor razonable			50,078				50,078
Trasposos de jerarquía 1 de valor razonable			(2,036)				(2,036)
Trasposos recibidos de jerarquía 3 de valor razonable					2,036	1,166	3,202
Valuación de activo biológico			99,671		36,939	17,755	154,365
Bajas de activo biológico por producción de producto agrícola					(74,224)	(38,235)	(112,459)
Efecto de conversación	13,247		108,132		40,709		162,088
Saldo final al 31 de diciembre 2015	<u>\$ 141,621</u>	<u>\$ 123,165</u>	<u>\$ 818,573</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 313,985</u>	<u>\$ 289,860</u>	<u>\$ 1,687,204</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía y sus subsidiarias mantenían vigente sus políticas de no contratar seguros contra daños para sus plantaciones.

A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados la Compañía, no reporta pérdida material alguna por motivo de este riesgo.

### Nota 12 - Subsidios:

La Compañía ha recibido de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), a través de su Programa Nacional Forestal, una serie de subsidios por dedicarse a la actividad de reforestación. Estos subsidios son obtenidos por concurso y otorgados por fases. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía recibió subsidios por \$24,864 y \$19,717, respectivamente. Estos subsidios no están condicionados a ningún cumplimiento posterior a su otorgamiento ni tienen que regresarse en un futuro.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía recibió por parte del FIDEET a través de su programa de apoyo para el desarrollo de proyectos que activen la economía y generen empleos la cantidad de \$10,000 y \$20,000, respectivamente, los cuales reconoció como otro ingreso. Dicho apoyo financiero no está condicionado a ningún cumplimiento ni tiene que regresarse en el futuro.

### **Nota 13 - Partes relacionadas:**

El personal clave incluye a los directores, miembros del Consejo de Administración y Comités. La Compañía otorgó al personal clave los siguientes beneficios:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios y otros beneficios	\$ 15,519	\$ 14,108
Seguros	573	571
Pagos basados en acciones	<u>14,256</u>	<u>6,709</u>
<b>Total de remuneraciones</b>	<b><u>\$ 30,348</u></b>	<b><u>\$ 21,388</u></b>

### **Nota 14 - Inmuebles, maquinaria y equipo:**

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Valor neto en libros al 1 de enero de 2015	<u>\$ 770,361</u>	<u>\$ 2,507</u>	<u>\$ 203,381</u>	<u>\$ 8,761</u>	<u>\$ 169,823</u>	<u>\$ 1,154,833</u>
	\$ 770,361	\$ 2,507	\$ 203,381	\$ 8,761	\$ 169,823	\$ 1,154,833
Adiciones y bajas	53,839	435	22,193	9,773	1,217,582	1,303,822
RIF capitalizable					125,677	125,677
Efecto de conversión	77,040	32	3,297	262	-	80,631
Depreciación	-	(365)	(4,302)	(2,028)	-	(6,695)
Revaluación de inmuebles	<u>26,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,069</u>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2015</b>	<b><u>\$ 927,309</u></b>	<b><u>\$ 2,609</u></b>	<b><u>\$ 224,569</u></b>	<b><u>\$ 16,768</u></b>	<b><u>\$ 1,513,082</u></b>	<b><u>\$ 2,684,337</u></b>

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Costo o valor	927,309	7,245	246,229	28,257	1,513,082	2,722,122
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(4,636)</u>	<u>(21,660)</u>	<u>(11,489)</u>	<u>-</u>	<u>(37,785)</u>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2015</b>	<b><u>\$ 927,309</u></b>	<b><u>\$ 2,609</u></b>	<b><u>\$ 224,569</u></b>	<b><u>\$ 16,768</u></b>	<b><u>\$ 1,513,082</u></b>	<b><u>\$ 2,684,337</u></b>

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

<u>Conceptos</u>	<u>Terrenos</u> <sup>(2)</sup>	<u>Inmuebles y mejoras a locales arrendados</u> <sup>(1)</sup>	<u>Equipo y maquinaria agrícola</u>	<u>Equipo de cómputo, oficina y transporte</u>	<u>Construcción y proyectos en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 927,309	\$ 2,609	\$ 224,569	\$ 16,768	\$ 1,513,082	\$ 2,684,337
Adiciones (bajas) y (traspasos)	(13,180)	427,770	1,132,578	8,046	(1,279,342)	275,872
RIF capitalizable			120,072	-	48,119	168,191
Efecto de conversión	118,923	(29)	4,006	523	-	123,423
Depreciación	-	(2,005)	(61,406)	(5,879)	-	(69,290)
Revaluación de inmuebles	<u>110,022</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110,022</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>1,143,074</u>	<u>428,345</u>	<u>1,419,819</u>	<u>19,458</u>	<u>281,859</u>	<u>3,292,555</u>
Costo o valor	1,143,074	434,824	1,499,954	35,589	281,859	3,395,300
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(6,479)</u>	<u>(80,135)</u>	<u>(16,131)</u>	<u>-</u>	<u>(102,745)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 1,143,074</u>	<u>\$ 428,345</u>	<u>\$ 1,419,819</u>	<u>\$ 19,458</u>	<u>\$ 281,859</u>	<u>\$ 3,292,555</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de acuerdo con su política, la Compañía y sus subsidiarias no contaban con seguro contra daños para sus inmuebles asociados con activos biológicos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía ha capitalizado costos financieros por valor de \$168,191 y \$125,677, respectivamente. Los costos por préstamos se capitalizaron a la tasa 3.67% anual.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía tiene arrendamientos por \$47,084 relacionados con el arrendamiento de maquinaria.

<sup>1</sup> Las mejoras a locales arrendados se amortizan en el plazo de los contratos de arrendamiento.

<sup>2</sup> Ciertos terrenos fueron otorgados como garantía de préstamos y aportados a un fideicomiso. Véase Nota 17.

El saldo de terrenos al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se integra como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor de adquisición	\$ 489,044	\$ 502,224
Provenientes de combinación de negocios de 2013	215,106	215,106
Revaluación	188,574	78,552
Efecto de conversión	<u>250,350</u>	<u>131,427</u>
	<u>\$ 1,143,074</u>	<u>\$ 927,309</u>

La Compañía realiza los avalúos de los terrenos a la fecha de adquisición de los mismos y posteriormente cada dos años después del último avalúo.

Los avalúos son realizados por expertos independientes a través del enfoque de mercado, en el cual se utilizan precios de terrenos comparables, los cuales son ajustados de acuerdo a las características por un factor de homologación.

# **Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias**

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

Respecto a los terrenos adquiridos a través de la combinación de negocios, el valor razonable a la fecha de adquisición se redujo en 25% debido a que al ser una compra en volumen y oferta la Compañía se ha beneficiado de esto.

La diferencia entre el precio de adquisición y el valor razonable se debe a que los terrenos fueron adquiridos sobre condiciones favorables para la Compañía, además de las mejoras incorporadas a los mismos por la Administración y a las condiciones del mercado.

Los avalúos de los terrenos fueron realizados en los siguientes años:

	Valor de los terrenos revaluados	Año en el que se practicó el avalúo
	\$ 691,923	2016
	<u>451,151</u>	2015
Total	<u>\$ 1,143,074</u>	

### **Nota 15 - Acreedores diversos:**

- a. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 el saldo de acreedores diversos se integra como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Dieffenbacher <sup>1</sup>	\$ 269,453	\$ 197,710
Arrendamientos	-	554
Servicios profesionales	-	460
Otros	<u>40,200</u>	<u>28,129</u>
	<u>\$ 309,653</u>	<u>\$ 226,853</u>

<sup>1</sup> Corresponde al pago pendiente de realizar por la compra de maquinaria y equipo para la Planta MDF. Este pago está garantizado mediante la línea de crédito con AKA-Commerzbank Aktiengesellschaft.

- b. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía celebró contratos de arrendamiento financiero por \$47,054 con Operadora de Arrendamiento Financiero (Arrenda Unicco) por concepto de maquinaria forestal, con vigencia de 5 años a tasa del 10% anual.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

### **Nota 16 - Análisis de provisiones de pasivos:**

A continuación se presenta el análisis de movimientos de las provisiones más significativas:

<u>Tipo de provisión</u>	<u>Saldo al 1 de enero de 2016</u>	<u>Aplicaciones</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2016</u>
A corto plazo:				
Bonos	<u>\$ 6,708</u>	<u>\$ 1,987</u>	<u>\$ 3,192</u>	<u>\$ 5,503</u>
	<u>\$ 6,708</u>	<u>\$ 1,987</u>	<u>\$ 3,192</u>	<u>\$ 5,503</u>
<u>Tipo de provisión</u>	<u>Saldo al 1 de enero de 2015</u>	<u>Aplicaciones</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2015</u>
A corto plazo:				
Bonos	<u>\$ 6,166</u>	<u>\$ 4,176</u>	<u>\$ 3,634</u>	<u>\$ 6,708</u>
	<u>\$ 6,166</u>	<u>\$ 4,176</u>	<u>\$ 3,634</u>	<u>\$ 6,708</u>

### **Nota 17 - Créditos a largo plazo:**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la Compañía mantiene créditos por \$1,958,693 y \$1,357,783, respectivamente por préstamos a largo plazo que se analizan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>			
	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Financiera Rural <sup>(1)</sup>	\$ 4,685	\$ 36,902	\$ 1,750	\$ 44,546
Financiera Rural <sup>(2)</sup>	2,020	15,751	750	19,434
Financiera Rural <sup>(3)</sup>	14,000	78,632	12,000	92,836
Financiera Rural <sup>(7)*</sup>	-	185,099	-	94,670
Fonafor <sup>(4)</sup>	-	34,488	-	25,196
International Finance Corporation <sup>(5)</sup>	13,776	175,648	11,559	157,375
AKA-Commerzbanck Aktiengesellschaft <sup>(6)</sup>	68,143	1,220,151	50,308	847,359
Fonafor <sup>(8)</sup>	-	9,398	-	-
Multiva <sup>(9)</sup>	100	99,900	-	-
	<u>\$ 102,724</u>	<u>\$ 1,855,969</u>	<u>\$ 76,367</u>	<u>\$ 1,281,416</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

El monto de los créditos no dispuestos se presenta a continuación:

	<u>Monto por disponer</u>
Financiera Rural <sup>(1)</sup>	\$ -
Financiera Rural <sup>(2)</sup>	-
Financiera Rural <sup>(3)</sup>	-
Financiera Rural <sup>(7)*</sup>	27,378
Fonafor <sup>(4)</sup>	7,584
Fonafor <sup>(8)</sup>	85,427
Multiva <sup>(9)</sup>	-
International Finance Corporation <sup>(5)</sup>	-
AKA-Commerzbank Aktiengesellschaft <sup>(6)</sup>	<u>138,581</u>
	<u>\$ 258,970</u>

- (1) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 9.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 28 de mayo de 2015 hasta el 28 de mayo de 2020 con intereses anuales que inician a pagarse el 28 de mayo de 2015. Contratado el 19 de mayo de 2010.
- (2) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 9.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 23 de junio de 2015 y hasta el 23 de junio de 2020 con intereses anuales que inician a pagarse el 23 de junio de 2015. Contratado el 14 de junio de 2010.
- (3) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 8.99% con amortizaciones anuales fijas a partir del 31 de agosto de 2016 y hasta el 31 de agosto de 2021 con intereses anuales que inician a pagarse el 31 de agosto de 2018. Contratado el 20 de marzo de 2012.
- (4) Apoyo obtenido en pesos del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales que otorga el Fondo Nacional y Forestal en el sucesivo "FONAFOR" por un monto de \$42,072, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 la Compañía ha dispuesto \$34,488, monto que deberá ser cubierto en su totalidad al 21 de agosto de 2018.
- (5) Crédito simple por Dls.10 millones, con garantía prendaria sin transmisión de dominio, a una tasa LIBOR más 600 punto base, con amortizaciones semestrales fijas a partir del 15 de julio de 2015 y hasta el 15 de enero de 2022, con intereses semestrales. Contratado el 10 de julio de 2012.
- (6) Contrato de crédito por Eur.\$66,818 celebrado entre Pro MDF, S. A. P. I. de C. V. y AKA Ausfunhrkredit-Gesellschaft mbh "AKA" el 14 de enero de 2014 a una tasa fija de 3.67% anual; pagadero en veinte amortizaciones fijas semestrales a partir del 31 de julio de 2017 y hasta el 31 de enero de 2027 (antes pagaderas a partir del 15 de noviembre de 2016 y hasta el 15 de mayo de 2026 ya que durante octubre de 2016 se realizó convenio modificadorio al contrato original en el cual se aplazó la fecha de inicio de pago). Este crédito contractualmente se ha pactado en euros, sin embargo, es exigible en dólares.
- (7) Crédito simple en pesos con garantía prendaria sin transmisión de dominio a una tasa fija del 11.50% con amortizaciones anuales fijas a partir del 30 de noviembre de 2020 y hasta el 29 de marzo de 2024 con intereses anuales que inician a pagarse el 30 de noviembre de 2020. Contratado el 24 de abril de 2015.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

- (8) Durante 2015 la Compañía obtuvo un apoyo en pesos por \$94,826 del esquema de financiamiento y garantías para plantaciones forestales y comerciales otorgado por el FONAFOR, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 se ha dispuesto \$9,398, monto que deberá ser cubierto al 31 de mayo de 2021.
- (9) Contrato de crédito simple de capital de trabajo permanente por \$100,000 a una tasa fija del 10.66% con amortizaciones trimestrales a partir del 11 de noviembre de 2017 y hasta el 11 de noviembre de 2019 con intereses mensuales pagaderos en cada fecha de vencimiento. Contratado el 11 de noviembre de 2016.
- \* Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero (Financiera Nacional de Desarrollo), antes Financiera Rural.

Los créditos otorgados por Financiera Rural tienen garantías prendarias sobre predios rústicos y/o urbanos que ascienden a \$487,828. Al 31 de diciembre de 2016, el monto del fideicomiso de los créditos (1, 2 y 3), asciende a \$192,974 y está respaldado por terrenos. Mientras que para el crédito (7) la suma del fideicomiso es de \$294,854, del cual \$56,731 corresponde al valor de los activos biológicos sembrados y \$238,123 al valor de los terrenos.

El 12 de febrero de 2013 se celebró un contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía inmobiliaria y de activos biológicos con el International Finance Corporation. El término de dicho fideicomiso será el 15 de enero de 2022 o cuando la Compañía haya liquidado el total de la deuda, lo que suceda primero.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el valor razonable de los préstamos a largo plazo ascendió a \$2,221,612 y \$1,738,875, respectivamente. El valor razonable para la deuda a largo plazo se basa en el valor presente de los flujos de caja descontados a su valor presente utilizando tasas de interés obtenidas de mercados fácilmente observables. El valor razonable anterior se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

La Compañía está obligada a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer con base en los créditos que mantiene contratados al cierre del ejercicio social 2016 con las instituciones financieras detalladas en la tabla que se muestra en la presente nota. Estas obligaciones se rigen por condiciones y prácticas de mercado, y no constituyen responsabilidades y cargas onerosas para Proteak. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones de hacer y no hacer fueron cumplidas.

### **Nota 18 - Efectivo restringido:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía es la fideicomitente del Fideicomiso irrevocable de garantía y fuente de pago con derecho de reversión. El objeto de este fideicomiso es el disponer de efectivo para la amortización de los pasivos a largo plazo derivados de los contratos de deuda contraídos por la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de este fideicomiso asciende a \$24,225 y \$19,194 respectivamente.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### **Nota 19 - Pagos anticipados:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rentas pagadas por anticipado de parcelas	\$ 6,797	\$ 9,249
Seguros pagados por anticipado	1,717	1,514
Anticipos a proveedores	33,353	26,437
Fideicomiso	4,756	-
Anticipo compra de terrenos	-	1,950
Otros	<u>246</u>	<u>-</u>
Total pagos anticipados	46,869	39,150
Pagos anticipados a corto plazo	<u>(8,761)</u>	<u>(10,763)</u>
Pagos anticipados a largo plazo	<u>\$ 38,108</u>	<u>\$ 28,387</u>

Las rentas pagadas por anticipado de parcelas fueron erogadas principalmente durante 2015, 2010, 2008 y 2007 por \$6,717, \$6,973, \$4,124 y \$2,240, respectivamente. Todas estas rentas se amortizan durante el periodo del contrato, para las rentas pagadas en 2010 el periodo de amortización es de 5 años, para las de 2008 y 2007 el periodo de amortización es de 10 años. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la amortización por rentas de parcelas fue de \$12,771 y \$8,524, respectivamente, ésta se reconoció como parte del costo de los activos biológicos.

### **Nota 20 - Capital social:**

Al 31 de diciembre de 2016 no hubo cambios en el capital social con relación al 31 de diciembre 2015.

#### 20.1 Capital social y prima en suscripción de acciones.

1. En la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 20 de marzo de 2015, y con el 75.90% de los títulos con derecho a voto representado en la misma, se resolvió:
  1. Disminuir el capital social de la Compañía en su parte mínima fija en la cantidad de \$10,639 mediante la cancelación de 11,077,500 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 3,692,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 7,385,000 acciones corresponden a la Serie "K". Todas ellas materia del aumento de capital social decretado en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de abril de 2014, mismas que no fueron suscritas ni pagadas y se encuentran depositadas en la Tesorería de la Compañía.
  2. Aumentar el capital social, en su parte fija, de la Compañía por \$86,672 mediante la emisión de 86,077,500 acciones de las cuales 28,692,500 acciones corresponden a la Serie "T" y 57,385,000 acciones a la Serie "K" por un precio teórico de \$0.9604 por acción. Una acción de la Serie "T" y dos acciones de la Serie "K" equivalen a un CPO.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

3. Adicionalmente se decretó el pago de una prima por suscripción de acciones, por la cantidad de \$302,967 a razón de \$4.039561055346 por cada una de las 75,000,000 acciones que se suscriba independientemente de la serie, representativa de parte del aumento de capital social decretado, misma que deberá ser cubierta en efectivo y simultáneamente con la suscripción y pago de las referidas acciones.

Después del movimiento antes descrito el capital social de la Compañía se integra como se muestra a continuación:

<u>Número de acciones</u>		<u>Importe</u>
272,018,659	Acciones Serie "T" representativas del capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro	
<u>544,037,318</u>	Acciones Serie "K" representativas del capital social mínimo fijo, sin derecho a retiro	
816,055,977	Subtotal	
(3,692,500)	Acciones en tesorería, correspondientes a la Serie "T"	
<u>(7,385,000)</u>	Acciones en tesorería, correspondientes a la Serie K"	
<u>804,978,477</u>		<u>\$ 769,224</u>

Las acciones Serie "T" tendrán el derecho de, al liquidarse la sociedad, recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social de conformidad con la Ley Agraria vigente.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre el saldo de la cuenta del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la Compañía no tiene saldo de Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

### 20.2 Pagos basados en acciones

1. En la asamblea del 20 de marzo de 2015, los accionistas acuerdan que 11,077,500 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 3,692,500 acciones pertenecen a la Serie "T" y 7,385,000, acciones corresponden a la Serie "K" del aumento de capital antes decretado, y que se encontraran representadas por 3,692,500 de CPO quedaran en la Tesorería de la Sociedad pendientes de suscripción y pago, a efecto de que dichas acciones y los CPO que las representen forman parte del Plan de Compensaciones e Incentivos para los empleados de la Compañía.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

Al 31 de diciembre de 2016, los movimientos en el número de acciones vigentes y sus respectivos precios promedio para ejercerlas son los siguientes:

	Precio promedio por acción (\$)	Número de acciones
Al 1 de enero 2015	4.55	3,922,501
Otorgadas 2015	6.64	2,245,500
Otorgadas 2016	6.60	2,697,000
Anuladas	-	-
Expiradas	-	-
		<u>8,865,001</u>
Al 31 de diciembre 2016		<u>8,865,001</u>

De las 8,865,001 acciones emitidas ninguna era ejercible. Las acciones otorgadas en 2016 representaron la emisión de 2,697,000 acciones al precio promedio ponderado de \$6.16 cada una.

Las acciones emitidas al cierre del año tienen las siguientes fechas de vencimiento y los siguientes precios para ejercerlas:

Fecha de otorgamiento fecha en que se adquiere el derecho	Fecha de vencimiento	Precio de ejercicio en \$ por acción	Acciones 2014
2016	2019	6.16	2,697,000
2015	2017	6.64	2,245,500

El total de gastos reconocidos en el estado de resultados derivado de las acciones otorgadas a los directores y empleados se describe en la Nota 21.

### 20.3 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria del año entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año. El promedio ponderado de acciones considerado para el cálculo en 2016 y en 2015 fue de 804,978,477 y 778,670,977, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 la (pérdida) utilidad neta consolidada del año fue de (\$403,830) y 56,804, respectivamente.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la (pérdida) utilidad por acción básica y diluida fue de (\$0.5) y de \$0.08, respectivamente.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

### **Nota 21 - Costos y gastos por naturaleza:**

El costo de ventas y los gastos de administración y venta se integran como se muestra a continuación:

Costos de venta:	<u>Costos</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Madera de teca trozas	\$ 28,408	\$ 62,379
Madera de eucalipto	-	6,317
Costos logísticos	25,923	48,213
Tablero de MDF	427,876	74,858
Depreciaciones	65,762	-
Productos de teca	<u>25,214</u>	<u>13,402</u>
Total costos	<u>\$ 573,183</u>	<u>\$ 205,169</u>

Gastos de administración y ventas:	<u>Gastos</u>	
<u>Concepto</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y contribuciones	\$ 53,198	\$ 49,881
Servicios profesionales	44,199	24,548
Depreciaciones	3,528	7,026
Gastos de viaje	7,676	9,558
Servicios profesionales no recurrentes	3,590	1,912
Servicios de oficina	25,725	11,390
Plan de acciones para empleados	14,256	11,901
Fletes	31,650	-
Reserva de cuentas incobrables	5,823	-
Otros	<u>10,314</u>	<u>2,317</u>
	<u>\$ 199,959</u>	<u>\$ 118,533</u>

### **Nota 22 - Gastos por impuestos a la utilidad:**

#### a. ISR

- i. En 2016 y 2015 la Compañía y sus subsidiarias determinaron pérdidas fiscales de \$ 2,092,957 y de \$177,011, respectivamente. Algunas de sus subsidiarias generaron utilidades fiscales en 2016 y 2015 por \$19,526 y \$15,973, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.
- ii. La LISR que entró en vigor el 1 de enero de 2014 establece que la tasa del ISR aplicable para el ejercicio 2014 y los ejercicios subsecuentes es del 30% sobre la utilidad fiscal gravable.

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

iii. La provisión para ISR se analiza cómo se muestra a continuación

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
ISR causado	(\$ 5,858)	(\$ 4,792)
ISR diferido	<u>(162,947)</u>	<u>(3,987)</u>
Total de impuestos a la utilidad según el estado de resultados integral	<u>(\$ 168,805)</u>	<u>(\$ 8,779)</u>

iv. La conciliación entre las tasas causada y efectiva del ISR se muestra a continuación:

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Pérdida (utilidad) antes de impuestos	\$ 235,025	(\$ 65,583)
Tasa ponderada de impuestos	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR a la tasa legal	70,507	(19,674)
Más (menos) efecto de impuestos de la siguientes partidas permanentes:		
Pérdidas fiscales y otros activos	(258,249)	-
Gastos no deducibles	( 1,147)	(5,265)
Ajuste anual por inflación (acumulable) deducible	(12,762)	12,810
Diferencia cambiaria fiscal	<u>32,846</u>	<u>3,350</u>
ISR reconocido en resultados	<u>(\$ 168,805)</u>	<u>(\$ 8,779)</u>
Tasa efectiva de ISR	<u>(72%)</u>	<u>13%</u>

v. Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 las principales diferencias temporales sobre las que se reconoció el ISR diferido consolidado se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>ISR diferido activo:</u>		
Pérdidas por amortizar - Neta	\$ 581,724	\$ 98,598
Cuentas por Pagar	31,423	-
Provisiones	<u>7,362</u>	<u>6,082</u>
ISR diferido activo	<u>\$ 620,509</u>	<u>\$ 104,680</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

	31 de diciembre de	
<u>ISR diferido pasivo:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar	(\$ 42,215)	\$ 3,870
Inmuebles, mobiliario y equipo	(764,224)	(88,372)
Activo biológico	(365,219)	(337,153)
Otros activos	<u>(36,417)</u>	<u>829</u>
ISR diferido pasivo	<u>(\$ 1,208,075)</u>	<u>(\$ 420,826)</u>

- vi. Al 31 de diciembre de 2016 las pérdidas fiscales por amortizar y las fechas de vencimiento para ejercer la amortización de las subsidiarias son las siguientes:

### Subsidiarias nacionales

<u>Año de origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Monto actualizado</u>
2007	2017	\$ 16,010	\$ 22,382
2008	2018	26,238	33,448
2009	2019	19,498	23,410
2010	2020	85,713	92,526
2011	2021	140,798	160,788
2012	2022	107,013	123,366
2013	2023	100,599	110,240
2014	2024	80,193	84,704
2015	2025	328,842	344,952
2016	2026	<u>2,092,957</u>	<u>2,150,964</u>
		<u>\$ 2,997,861</u>	<u>\$ 3,146,780</u>

### Subsidiarias en el extranjero

<u>Año de origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto histórico</u>	<u>Monto actualizado</u>
2011	2021	\$ 17,856	\$ 19,475
2012	2022	22,919	24,998
2013	2023	1,741	1,899
2014	2024	4,855	5,228
2015	2025	-	-
2016	2026	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 47,371</u>	<u>\$ 51,600</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se encuentran activadas en el ISR diferido \$1,939,079 y \$404,043, respectivamente, del total de las pérdidas fiscales. Al 31 de diciembre de 2016, del total de las pérdidas fiscales activadas \$1,890,403 corresponden a Pro MDF, S. A. P. I. y \$48,676 a FOMEX. Al 31 de diciembre de 2015, del total de las pérdidas fiscales activadas \$160,109 corresponden a Proteak Uno, S. A. B. de C. V., \$149,870 a Comefor, S. A. de C. V., \$30,981 a Proteak Forestal, S. A. y \$63,081 a FOMEX.

b. El movimiento bruto de la cuenta de impuestos diferidos es el siguiente:

	2016		2015	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Saldo al 1 de enero 2016	\$ 33,859	(\$ 350,005)	\$ 19,205	(\$ 223,757)
(Cargo) crédito al estado de resultados	(19,633)	(143,314)	14,654	(18,641)
Cargos por el efecto de conversión	-	(74,697)	-	(99,786)
Cargos créditos por el superávit de revaluación	-	(33,776)	-	(7,821)
Saldos al 31 de diciembre 2016	<u>\$ 14,226</u>	<u>(\$ 601,792)</u>	<u>\$ 33,859</u>	<u>(\$ 350,005)</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las tasas aplicables de acuerdo con la fecha estimada de reversión.

c. Los impuestos diferidos activos y pasivos se analizan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>Impuesto diferido activo:</u>		
Impuesto diferido activo recuperable dentro de los siguientes 12 meses	\$ 7,362	\$ 6,082
Impuesto diferido activo recuperable después de 12 meses	<u>613,147</u>	<u>98,598</u>
	<u>\$ 620,509</u>	<u>\$ 104,680</u>
<u>Impuesto diferido pasivo:</u>		
Impuesto diferido pasivo pagadero dentro de los siguientes 12 meses	(\$ 78,632)	\$ 4,699
Impuesto diferido pasivo pagadero después de 12 meses	<u>1,122,087</u>	<u>(425,525)</u>
	<u>\$ 1,208,075</u>	<u>(\$ 420,826)</u>

### **Nota 23 - Activos mantenidos para la venta:**

El monto de los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 es de \$82,581 y \$102,729, respectivamente, que corresponden a una superficie total de 567 y 1,177 hectáreas, respectivamente, y están ubicados en Costa Rica. Dichos terrenos se consideran como activos mantenidos para la venta por no ser estratégicos para los fines del negocio y se espera que su venta ocurra durante el próximo año.



# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## **Notas sobre los Estados Financieros Consolidados**

**31 de diciembre de 2016 y de 2015**

---

### **Nota 24 - Autorización de los estados financieros:**

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, fueron autorizados, para su emisión el 28 de abril de 2017, por el Ingeniero Gastón Mauvezin (Director General), y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas de la Compañía celebrada el 26 de abril de 2017, la que puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Generales de Sociedades Mercantiles.

### **Nota 25 - Contingencias:**

- a. De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarán con terceros en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisen los precios y consideren que los montos determinados se apartan del supuesto previsto en la Ley, podrían requerir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre su monto.

- b. Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos 5 ejercicios y pueden determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.
- c. La Compañía se encuentra en un proceso de aclaración respecto a la tenencia de 21 hectáreas de cierto predio. La Compañía, se encuentra en proceso de llegar a un acuerdo económico por el valor de dichas hectáreas por un monto de \$420.
- d. Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía y algunas subsidiarias han sido demandadas ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, siendo un juicio se estima que puedan tener una contingencia hasta por la cantidad de \$565. En opinión de la Administración no fue necesaria la creación de una provisión para juicios laborales.
- e. La Compañía y sus subsidiarias contratan a proveedores de servicios especializados en seguridad, limpieza, control de accesos, producción y otros servicios similares, en virtud de las recientes modificaciones a la legislación en materia de seguridad social, existe la posibilidad de que algunos subcontratistas o trabajadores de éstos proveedores quieran adicionalmente ejercer acciones para que Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y sus subsidiarias fuesen considerados como beneficiarios de sus servicios o responsables de posibles contingencias en tales materias.

Para reducir tales posibilidades, se han vigilado que los proveedores de servicios den cumplimiento a las obligaciones que les son aplicables, así mismo, se tienen partidas pactadas con ellos algunas garantías para resarcir posibles daños o perjuicios que pudieran causar estas eventuales acciones y que no fueran debidamente atendidas por ellos.

- f. La dispersión geográfica de las plantaciones de la Compañía permite un alto grado de mitigación contra las condiciones climáticas adversas como las sequías, inundaciones e incendios.

La Compañía y sus subsidiarias mantienen vigente sus políticas de no contratar seguros contra daños para sus plantaciones. A la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados la Compañía, no reporta pérdida material alguna por motivo de este riesgo.

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

### Nota 26 - Compromisos:

- a. El 4 de junio de 2014 la Compañía firmó un contrato de prestación de servicios de administración entre Pro Eucalipto Holding, S. A. P. I. de C. V. y Pro Eucalipto Management, S. C. Dicha empresa presta servicios de servicios de administración, operación, desarrollo y mantenimiento del Proyecto MDF y su contraprestación estará ligada al rendimiento de dicho proyecto.

La duración de dicho contrato concluye el 30 de junio de 2021, la contraprestación se determina siempre que el proyecto de MDF arroje un retorno superior al 12% anual en dólares, en cuyo caso la contraprestación podría ser hasta de 29 millones de dólares durante todo el periodo de vigencia del contrato. Al 31 de diciembre de 2016 no hay un pasivo que reconocer ya que la operación del proyecto de MDF inició recientemente.

- b. Derivado de los contratos de arrendamiento de parcelas, la Compañía estima realizar erogaciones anuales por \$7,112 durante los próximos 5 años, plazo de vencimiento de los contratos.

### Nota 27 - Información por segmentos:

La Compañía mantiene tres segmentos “Teca”, “Eucalipto” y “MDF”.

Las ventas por área geográfica al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se presentan a continuación:

	31 de diciembre de					
	2016			2015		
	Ventas	Ventas interterritorios	Ventas consolidadas por país	Ventas	Ventas interterritorios	Ventas consolidadas por país
<b>Teca</b>						
País						
México	\$ 33,933	(\$ 5,511)	\$ 28,422	\$ 173,816	(\$ 160,356)	\$ 13,460
Estados Unidos	30,113	(1,974)	28,139	26,487	(10,910)	15,577
Costa Rica	10,481	-	10,481	14,186	(5,953)	8,233
Colombia	<u>20,279</u>	<u>-</u>	<u>20,279</u>	<u>105,529</u>	<u>-</u>	<u>105,529</u>
	94,806	(7,485)	87,321	320,018	(177,219)	142,799
<b>Eucalipto</b>						
País						
México	<u>132,681</u>	<u>(132,395)</u>	<u>286</u>	<u>11,291</u>	<u>-</u>	<u>11,291</u>
<b>MDF</b>						
País						
México	<u>445,782</u>	<u>-</u>	<u>445,782</u>	<u>83,291</u>	<u>-</u>	<u>83,291</u>
Total	<u>\$673,269</u>	<u>(\$ 139,880)</u>	<u>\$533,389</u>	<u>\$414,600</u>	<u>(\$177,219)</u>	<u>\$237,381</u>

# ***Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias***

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

---

Los activos por área geográfica al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Teca</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
País		
México	\$ 2,436,302	\$ 2,163,520
Colombia	56,623	108,926
Costa Rica	375,430	346,517
Estados Unidos	<u>49,607</u>	<u>91,503</u>
	2,917,962	2,710,466
<u>Eucalipto</u>		
País		
México	<u>835,038</u>	<u>603,657</u>
<u>MDF</u>		
País		
México	<u>2,368,579</u>	<u>1,921,079</u>
Total	<u>\$ 6,121,579</u>	<u>\$ 5,235,202</u>

Los pasivos por área geográfica al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se presentan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
<u>Teca</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
País		
México	\$ 754,119	\$ 631,468
Colombia	2,106	9,862
Costa Rica	<u>25,503</u>	<u>3,981</u>
	781,728	645,311
<u>Eucalipto</u>		
País		
México	<u>486,382</u>	<u>234,959</u>
<u>MDF</u>		
País		
México	<u>1,777,608</u>	<u>1,220,394</u>
Total	<u>\$ 3,045,718</u>	<u>\$ 2,100,664</u>

# Proteak Uno, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

## Notas sobre los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016 y de 2015

### Utilidad de operación por segmentos:

	2016					2015				
	Teca					Teca				
	Troza	Productos	Eucalipto	MDF	Total	Troza	Productos	Eucalipto	MDF	Total
Ingresos	\$ 59,182	\$ 28,139	\$ 286	\$ 445,782	\$ 533,389	\$ 128,440	\$ 14,359	\$ 11,291	\$ 83,291	\$ 237,381
Ganancias generadas por el cambio en el valor razonable			8,094		150,307	136,610		17,755		154,365
Subsidios recibidos	2,400		22,464	10,000	34,864	24,228		15,489		39,717
Costo de madera histórico	(28,408)				(28,408)	(46,543)		(6,317)		(52,860)
Reconocimiento en el costo de la ganancia por el cambio en el valor razonable de los activos biológicos por el inventario vendido						(15,836)				(15,836)
Depreciaciones				(65,762)	(65,762)					
Gastos de producto de Teca		(25,214)			(25,214)		(13,402)			(13,402)
Costo de tablero de MDF				(427,876)	(427,876)				(74,858)	(74,858)
Costos logísticos	(25,923)				(25,923)	(42,113)		(4,073)	(2,027)	(48,213)
Total de costos	(54,331)	(25,214)	-	(493,638)	(573,183)	(104,492)	(13,402)	(10,390)	(76,885)	(205,169)
Sueldos y salarios	(25,345)	(2,703)	(1,891)	(23,259)	(53,198)	(29,832)	(688)	(2,883)	(16,478)	(49,881)
Servicios profesionales	(23,305)	(1,184)	(853)	(18,857)	(44,199)	(14,538)	(1,256)	(828)	(7,926)	(24,548)
Depreciaciones	(2,608)	(641)	(279)		(3,528)	(5,486)	(61)	(256)	(1,223)	(7,026)
Gastos de viaje	(5,840)	(76)	(263)	(1,497)	(7,676)	(4,949)	(1,217)	(246)	(3,146)	(9,558)
Servicios de oficina	(10,476)	(147)	(899)	(14,203)	(25,725)	(9,176)	-	(393)	(1,821)	(11,390)
Otros	(523)	(5,110)	(5)	(4,676)	(10,314)	(1,038)	(14)	(192)	(1,073)	(2,317)
Fletes				(31,650)	(31,650)					
Reserva de cuentas incobrables	(4,295)	(1,247)	(281)		(5,823)					
Servicios profesionales no recurrentes				(3,590)	(3,590)					(1,912)
Plan de acciones para empleados					(14,256)					(11,901)
Total de gastos	(72,392)	(11,108)	(4,471)	(97,732)	(199,959)	(65,019)	(3,236)	(4,798)	(31,667)	(118,533)
Otros ingresos netos					13,876					3,096
(Pérdida) utilidad de operación	\$ 77,072	\$ 8,183	\$ 26,373	\$ 135,588	\$ 40,706	\$ 119,767	\$ 2,279	\$ 29,347	\$ 25,261	\$ 110,857

### Nota 28 - Eventos posteriores:

- a. Durante enero de 2017, Proteak firmó un crédito por Dls. 65,000 con el Internacional Financial Corporation (IFC, por sus siglas en inglés) y PROPARCO (por sus siglas en francés) a una tasa de interés de 4.75% más LIBOR.

La Compañía planea que aproximadamente Dls. 26,000 de los recursos provenientes de este crédito serán utilizados para el refinanciamiento de los créditos vigentes contratados con el IFC y Financiera Rural, de este modo la Compañía mejorará su perfil de crédito y liberará hasta Dls. 11,000 de flujo de efectivo en los próximos 8 años. A través de este crédito, se estima que la tasa de interés ponderada en dólares de la Compañía disminuya del 4.5% a 4.2%.

El resto del crédito será invertido en el desarrollo de hasta 10,000 nuevas hectáreas de plantaciones para acelerar el crecimiento de la Compañía durante los próximos 48 meses.


- b. Durante la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Proteak, celebrada en enero 2017, se decretó un incremento de capital social por 54,586,500 acciones a un precio de \$0.9604 por acción, de las cuales se reemitieron 6,586,500 acciones como parte del plan de acciones otorgado a los empleados. Los recursos provenientes de este incremento en capital serán utilizados para impulsar el crecimiento de las plantaciones y para ayudar a la Compañía a hacer frente a los retos que plantea el 2017 en medida que se consolida la operación de tableros de MDF.
- c. En marzo 2017 se formalizó la opción de compra sobre los predios mantenidos para venta ubicados en Costa Rica por un total de Dls. 3,900. Como resultado de la venta se ha enajenado el 98% del total de los activos disponibles para la venta de la Compañía.

México, Ciudad de México; 28 de abril de 2017

## Personas Responsables

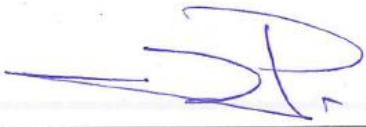
Gastón Mauvezin, José García Moreno y Cinthia Paulina Villaseñor Islas, en nuestro carácter de Director General, Director de Finanzas y Gerente Jurídico (titular del área legal), de Proteak Uno, S.A.B de C.V. respectivamente, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 33, fracción I inciso a) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les expresamos lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida los estados financieros, 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 estos estados financieros o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



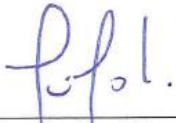
---

Gastón Mauvezin  
Director General



---

José García Moreno  
Director de Finanzas



---

Cinthia Paulina Villaseñor Islas  
Gerente Jurídico