

México, CDMX, 31 de marzo de 2022

**Al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Proteak Uno, S.A.B. de C.V.**

Estimados consejeros,

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

**A. Informe de los resultados de la Sociedad durante el ejercicio 2021**

En términos generales podemos decir que el 2021 ha sido un gran año en la historia de Proteak, se presentaron cambios significativos en los resultados de la empresa, lo que impactó positivamente en la consolidación del negocio de tableros en los 3 factores de mayor importancia:

1. Incremento de ventas del 68%, resultado récord, pasando de MXN \$1,131 MM a MXN 1,895MM vendidos
2. Incremento de la producción del 23%, el nivel más alto alcanzado en la historia.
3. Incremento en el precio promedio del MDF Natural del 49% derivado de un aumento de precios y una mejor mezcla de venta de productos de valor agregado.

Incrementamos nuestra base de clientes en un 25% aproximadamente, tanto en ventas de tablero natural como de productos de valor agregado, esto resultó clave para el cumplimiento de la estrategia de conversión de MDF natural a MDF con melamina. El volumen de ventas en MDF con melamina tuvo un incremento del 32% vs 2020.

Por el lado del negocio de Teca, tuvimos un incremento en ventas del 34% por arriba del cierre 2020. Adicionalmente, el cambio en el valor razonable de los Activos Biológicos (revaluación de nuestras plantaciones) en 2021 totalizó MXN \$74MM. El resultado 2021 de Teca, considera la decisión estratégica de detener las cosechas y solventar gran parte del ingreso esperado con la venta de bonos de carbono.

Además, se trabajó en el desarrollo de negocios para generación adicional de flujo tales como servicios de maquila de plantaciones y producción de planta en vivero para terceros.

Las plantaciones siguen creciendo ininterrumpidamente y su valor estimado se incrementa conforme maduran y se acercan a la edad de cosecha.

Por último, me gustaría comentar que, este año cumplimos retos interesantes, superando resultados de años anteriores, durante el 2021 nos encontramos en un mercado de MDF con una dinámica positiva, en el que influimos de manera contundente con un posicionamiento y penetración innegable que nos ha permitido consolidar las estrategias comerciales. Estas estrategias nos permitieron alcanzar in resultado récord en la historia de la compañía.

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.

### **Estrategia Comercial de MDF**

En 2021, Tecnotabla mantiene una sólida participación de mercado total con un 24%, posicionándose en un sólido segundo lugar. Es importante resaltar que, en el segmento de tableros de valor agregado, la participación tuvo una mejora, llegando a 34% vs 33% que mantuvimos en 2020.

Estimamos que en México el consumo de MDF durante el 2021 fue cercana a 1,080,000 m<sup>3</sup>, lo que representa un incremento aproximado al 50% con respecto al año anterior. Este crecimiento es un efecto de rebote después de un año atípico por la COVID-19. La participación de las importaciones continuó siendo representativa con un 48% del consumo. A pesar de la consolidación de los productores nacionales, el mercado ha requerido mantener el nivel de importaciones para abastecer la creciente demanda y apetito por el producto.

A partir del segundo trimestre de 2021, tras la afectación por la pandemia, se observa una notable recuperación en la industria de la transformación de madera, lo que nos ha permitido la reactivación de proyectos en el sector de la construcción. Además, este año lanzamos la segunda edición del programa Vértice, realizando una alianza “Tecnotabla y Casa de la Lomas”, con nuestra línea de productos realizada por diseñadores mexicanos, lo que nos permitió una mejor visibilidad de marca y ventas incrementales.

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 2020 del 32%.

Por otra parte, hemos mantenido vigente la estrategia de venta en USA manteniendo ese canal abierto y con buena relación con los clientes. Estas ventas representaron el 10% del total.

### **Producción MDF**

La producción de 2021 fue 23% superior a la de 2020. En términos generales, la fábrica alcanzó el nivel más alto en la historia de Proteak con un promedio mensual de 19,663m<sup>3</sup>. La eficiencia en la operación, junto con el incremento en precios, ayudaron a mitigar los aumentos en los costos de las materias primas.

Como parte de un plan de optimización de la producción activado durante la primer mitad del año y cómo parte de una estrategia de mitigación ante las alzas en los costos de materias primas, conseguimos eficiencias en los consumos de los procesos de producción, esto nos permitió alcanzar mejores costos de producción impulsando los resultados positivos. Al mismo tiempo se lograron eficiencias en la utilización de la turbina, donde generó un ahorro en gastos de energía por MXN \$55MM en comparativa a los precios de CFE.

## **Forestal**

Durante 2021, superamos nuestro objetivo de establecimiento de plantaciones de eucalipto, alcanzando 1,845 Has, 1,190 por encima de 2020.

Por lo que respecta a la Teca, realizamos el mantenimiento indispensable en las plantaciones que así lo requirieron y mantuvimos puntual seguimiento en la observación de su desarrollo. Determinamos que continúan constantes en su crecimiento y el valor se incrementa conforme maduran y se acercan a la edad de cosecha.

## **Otros Aspectos Relevantes**

El 15 de octubre 2021, la emisora informa que se inició cobertura de GBM Casa de Bolsa, emitiendo una recomendación de compra bajo el fundamento: “Estamos convencidos que Proteak está irrumpiendo en un negocio de alta generación de flujo de efectivo que está llegando a un punto de inflexión en ambos segmentos en los que opera (MDF y TECA)”.

El 9 de noviembre 2021, se anuncia que concluyó exitosamente el plan integral de reestructura de pasivos con nuestros principales acreedores. Se logró el objetivo de mejorar el periodo de gracia para el pago de principal, así como perfilar las amortizaciones generales de deuda con la generación de flujos estimados de nuestras dos líneas de negocio.

## **Responsabilidad Social y Ambiental**

Durante 2021, Proteak continuó demostrando su compromiso con el desarrollo ambiental y social a través de diversas acciones. En primer lugar, concluyeron exitosamente las auditorías anuales del Forest Stewardship Council (FSC por sus siglas en inglés) de Manejo Forestal y Cadena de Custodia para las plantaciones de Eucalipto y Teca. Adicionalmente, se presentaron los reportes anuales ante el Pacto Mundial de Naciones Unidas para demostrar el cumplimiento de los principios en materia de derechos humanos, estándares laborales, medio ambiente y anticorrupción en las operaciones de la Empresa y el reporte anual ante de la Corporación Financiera Internacional (IFC) y FINNFUND, en donde se da seguimiento a la aplicación de las normas de desempeño de sostenibilidad ambiental y social.

En el contexto de la pandemia, se continuó con la Campaña Contra COVID-19, en la cual se reforzaron los protocolos de seguridad para todas las instalaciones de la empresa basados en cuatro ejes: distanciamiento, sanitización, cuidado personal y detección temprana. Adicionalmente, se fomentó la vacunación de todo el personal, alcanzando una cobertura del 98% en primera dosis y del 87% para segunda dosis y/o dosis única.

En materia de Clima Laboral, por segundo año consecutivo se aplicó una encuesta a todo el personal para identificar, analizar y prevenir riesgos psicosociales y evaluar el entorno laboral. El área forestal pasó a un riesgo bajo mientras que el área industrial y servicios centrales se encuentran en un riesgo medio. Se pondrá en marcha el plan de acción para disminuir el riesgo en todas las instalaciones con un enfoque en cargas de trabajo.

Con relación a los bonos de carbono, se concluyó la venta de 644,011 tCO<sub>2</sub>e correspondientes al periodo de 2015 a 2019 del proyecto Fresh Breeze Afforestation, el cual abarca 5,344 hectáreas de plantaciones de Teca.

## **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.

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 2021, 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 2021 se midieron más de 3,950 parcelas de Eucalipto y Teca en México 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”, y cuando el avalúo disminuye el valor del activo se reconoce en el resultado del ejercicio, como “otro resultado integral”. En 2021 se realizaron avalúos con terceros especializados sobre aproximadamente 9,780 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 durante todo el año los resultados obtenidos a la administración de la Empresa y al Comité de Auditoría. La administración de la Empresa considera que hasta la fecha, el sistema de control interno ha proporcionado garantía razonable de que se han evitado los errores materiales o las irregularidades o que los mismos han sido detectados y corregidos oportunamente.

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

A diciembre 2021, los activos totales de la Empresa sumaron MXN 6,850MM, 7% superiores al cierre de 2020. La cuenta de inventario biológico consumible maduro cerró con MXN 83MM, 10% por debajo con lo reportado en 2020.

En el activo circulante, las principales variaciones contra el 2020 se dieron en la de efectivo, que cerró con MXN \$453MM, MXN \$129MM por debajo de 2020, derivado del aumento en el efectivo restringido que quedará en garantía para los créditos de IFC y Proparco; adicionalmente por pagos realizados para actividades de financiamiento, intereses y comisiones bancarias.

La cuenta de clientes cerró con MXN \$202MM, un incremento de MXN \$100MM en comparación con el cierre de 2020 por una buena gestión en los rubros del Capital de Trabajo, considerando que tuvimos una buena recuperación de cartera. También, la cuenta de inventarios incrementó en \$11MM por el manejo de los inventarios de producto terminado, por el consumo de inventario de madera de eucalipto y la compra de materia prima.

Los Inmuebles, Maquinaria y Equipo Industrial totalizaron en MXN \$2,863MM, en línea con el cierre de 2020, reflejando la depreciación del periodo de la Planta de MDF y la diferencia del tipo de cambio 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 incremento neto por dichos factores de MXN \$140MM equivalente al 7% comparados con diciembre de 2020.

El Pasivo Circulante disminuyó 16% con relación a diciembre 2020. El rubro de proveedores cerró MXN 29MM inferior al cierre de 2020, principalmente por efecto de tipo de cambio y pagos efectuados. Por otro lado, la cuenta de Créditos a Corto Plazo disminuyó MXN \$129MM, reflejando diferimiento de vencimiento de deuda de los créditos con AKA e IFC.

Créditos a Largo Plazo incrementaron MXN \$157MM vs diciembre 2020. Esto como resultado neto del impacto de la depreciación del dólar en el periodo, y al acuerdo de deuda con IFC y AKA-Commerzbank. Actualmente, más del 80% de los pasivos con costo están denominados en USD. El capital total de la empresa al cierre del año asciende a MXN \$3,821MM, MXN \$380MM superior al cierre del ejercicio 2020. Este impacto es efecto del resultado del ejercicio de 2021, así como a los efectos de conversión de moneda extranjera de los activos forestales de Teca y créditos denominados en USD.

En cuanto a los resultados de la Sociedad, cabe destacar que logramos un exitoso resultado durante el 2021. La eficacia en las acciones implementadas, así como una buena recuperación en la demanda, nos permitió superar significativamente los resultados obtenidos en años anteriores. Los ingresos fueron de MXN 2,054MM, 52% por encima de 2020. El incremento en la demanda, así como en costos de materias primas, nos dieron espacio para aumentar los precios de MDF durante 2021.

Por otro lado, las ventas de la unidad de Negocio de Teca fueron de MXN \$35MM, 34% superiores a las de 2020. La revaluación del activo biológico de nuestras plantaciones en 2021 totalizó en MXN \$74MM. Adicionalmente a los ingresos por revaluación mencionados, Proteak cuenta con 1,160ha 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 y el total de este ingreso por revaluación en el 2021 fue de MXN \$24MM.

El costo de 2021 refleja la estabilización de la producción de MDF, así como la optimización de los sistemas auxiliares que nos permitieron 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 durante todo 2021. La turbina generó un ahorro en el último trimestre por gastos de energía por MXN 16MM en comparativa de los precios de CFE. Por su parte, la unidad de negocios de Teca mantiene un margen bruto en línea con las expectativas, que refleja los márgenes naturales de este negocio y el beneficio proveniente de la revaluación del activo biológico de las plantaciones de Teca.

El margen bruto del año cerró en 31%, 11pp por encima de 2020, impulsado por una mejora en el margen de MDF, pero impactado por una baja en el margen de Teca.

Los Gastos Generales y de logística totalizaron MXN \$310MM lo que representa una disminución del 8% contra 2020. Esto incluye gastos de distribución y venta de tableros por MXN \$145MM, que incrementaron un 17% contra 2020 debido a un mayor volumen de venta y disminución del mercado de exportaciones.

Por su parte, los gastos generales de administración presentan una reducción de 22% contra el 2020, donde los mayores ahorros provienen de la disminución de MXN \$16MM de provisiones contables y legales, MXN \$2MM por ahorro en viáticos, contrarrestado por incremento en gastos de nómina.

Con esto, el resultado de operación, considerando nuestra participación en negocio conjunto, cerró en una utilidad operativa neta de MXN \$346MM, MXN \$391MM mayor que en 2020.

En cuanto a los resultados financieros, durante el 2021 la compañía reportó un resultado de gastos financieros netos de MXN \$(187)MM, principalmente derivado del pago de intereses y comisiones bancarias por MXN



\$(145)MM, y un efecto por variación en el tipo de cambio por MXN \$(42)MM. La combinación de los efectos anteriores da como resultado una utilidad neta antes de impuestos de MXN \$159MM.

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 estos, más algunas notas complementarias que facilitan su lectura e interpretación. Asimismo, acompaño dichos estados financieros con la opinión emitida por el auditor independiente, C.P.C. Luis Francisco Ortega Sinencio, socio de la firma Ernst & Young (EY).

---

Omar Nacif Serio  
Director General

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