

Ciudad de México, México, 10 de abril de 2023

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 2022

En términos generales podemos decir que el 2022 ha sido buen año para Proteak, manteniendo sus ventas casi al mismo nivel del 2021, pese a la contracción presentada en el mercado de tableros y la caída de precios por la entrada de importaciones provenientes de países asiáticos. Las acciones de acercamiento y fortalecimiento de las relaciones con nuestros clientes, llevadas a cabo por la compañía, tales como: capacitaciones, talleres, promotorías, eventos, nuevos lanzamientos, programa Vértice, programa “Especificando Tendencias”, reforzamiento del programa de exhibidores y visibilidad, así como la alianza con la tienda departamental Liverpool, indudablemente han contribuido a mantener la estabilidad financiera de la empresa.

Derivado de los esfuerzos en fortalecer la relación de Proteak con sus clientes logramos mantener nuestra cartera de más de cien clientes y se colocaron en el mercado más de 190k m³ de tableros MDF.

Por el lado del negocio de Teca, tuvimos ingresos por ventas de MXN \$9.4MM, lo que se traduce en la comercialización de 2,450k m³, de igual forma, se destinaron 1,746 m³ para el proceso de industrialización, derivado de las actividades de raleos realizadas en el transcurso del año.

A fin de generar un mayor flujo de caja, la compañía ha realizado acciones adicionales, tales como: servicios de maquila de plantaciones y producción de plantas en vivero para venta a terceros.

Las plantaciones siguen creciendo ininterrumpidamente, pero el precio de la teca a nivel internacional se ha visto presionado hacia la baja, esto tiene como consecuencia que el valor razonable de este activo haya disminuido en un monto de MXN (473.5)MM.

Independientemente de los precios actuales, 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 2022, Tecnotabla continúa manteniendo una sólida participación de mercado total con un 23%, posicionándose en segundo lugar, después de Arauco como líder del sector. Es importante resaltar que en el segmento de tableros de valor agregado la participación tuvo una mejora, llegando a 35% vs 34% reportados en el 2021.

Estimamos que en México la demanda de MDF durante el 2022 fue cercana a los 917k m³, lo que representa un decremento del 15% con respecto al año anterior, posicionándose en un tamaño similar al de 2019 (prepandemia). La participación de las importaciones continuó siendo representativa con un 41% del consumo, sin embargo, resultó 7 p.p. por debajo de 2021, con una fuerte influencia de importaciones de origen asiático, este decremento es debido a la consolidación de la producción nacional en donde participan: Tecnotabla, Arauco y Duraplay de Parral primordialmente. A pesar de la consolidación de productores nacionales, el mercado ha requerido mantener el nivel de importaciones para abastecer la demanda.

La industria de la transformación de madera ha tenido una caída y a fin de contener esta tendencia, la empresa ha continuado con proyectos, tales como: el programa Vértice - Liverpool, donde la tienda departamental Liverpool ha lanzado una colección de muebles hechos por diseñadores mexicanos, utilizando nuestras melaminas, lo que nos ha permitido una mejor visibilidad de marca y ventas incrementales en esta familia de productos. Además, Proteak comprometido con la juventud mexicana ha extendido el programa Vértice a las universidades más importantes de nuestro país, cuya finalidad es promover el profesionalismo dentro de las carreras de arquitectura y diseño.

Seguimos con una firme visión estratégica de promover e impulsar las ventas 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.

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 aproximadamente el 5% del total.

Producción MDF

La producción de 2022 en términos generales sobrepasó los 210k m³, con un promedio mensual de 17.5k m³. Entre el 1S22 y el 2S22, derivado de la saturación en el mercado y la guerra de precios, se trabajó de forma restringida debido a los paros de planta, dando como resultado una reducción en los indicadores de OEE (Overall Equipment Effectiveness), de 76.7% en el 2T22 a 73.2% en el 3T22. Sin embargo, durante el último trimestre del ejercicio, este indicador se situó en 79.4%, cercano a los valores obtenidos durante el primer trimestre de este año.

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. 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.

Durante el último semestre del año, se comenzó a utilizar UF (urea formaldehído) con mayor concentración (85%) en la fabricación de resinas, lo que derivó en consumos más eficientes; a su vez se generó una mejor mezcla de astilla, entre nacional e importada, y se mejoró el porcentaje de humedad en la misma.

Forestal

Durante 2022, alcanzamos un establecimiento de plantaciones entre Teca y Eucalipto de 2,619 Ha. superando las plantaciones de 2021 en +42% (+774 Has).

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 2 de septiembre de 2022 se dio a conocer que Omar Nacif Serio decidió dejar de fungir como director general de la sociedad, por lo que a partir del 14 de septiembre el consejo de Administración me otorgó dicho nombramiento, siendo que desde el año 2019 desempeñé el cargo de director de administración y finanzas. En línea con este acontecimiento, el día 25 de enero de 2023, se hace del conocimiento al gran público inversionista, analistas del mercado nacional mexicano y público en general que dicho cargo de director de administración y finanzas lo asumió Mariana Rojo Granados, quien se integró a la compañía el 12 de diciembre de 2022.

Responsabilidad Social y Ambiental

Durante 2022, 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 relación con el desarrollo de nuestros colaboradores se realizaron diversas estrategias basadas en 3 pilares:

- Gente y cultura.
- Desarrollo y compensaciones.
- Compromiso.

Además, se inició la implementación de los siguientes programas:

- Calidad de vida.
- Asistencia a empleados.
- Top Companies.
- Stop de seguridad.

Con relación a los bonos de carbono, se concluyó la venta de 143,480 tCO₂e correspondientes al año 2020 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, 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 2022, 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 2022 se midieron más de 6,650 parcelas de Eucalipto y Teca en México y Costa Rica.
- **Reconocimiento 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 y/o pérdida 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 2022 se realizaron avalúos con terceros especializados sobre aproximadamente 13,900 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 estos, así como de las provisiones por cuentas incobrables. Este sistema de control interno está apoyado con auditorías internas constantes, que reportan los resultados obtenidos a la administración de la Empresa y al Comité de Auditoría, durante todo el año. La administración de la Empresa considera que, hasta la fecha, el sistema de control interno ha proporcionado garantía razonable de que se han evitado los errores materiales o las irregularidades o que los mismos han sido detectados y corregidos oportunamente.

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

A diciembre 2022, los activos totales de la Empresa sumaron MXN \$6,404MM, 6.5% inferiores al cierre de 2021. Con un saldo en el activo circulante de MXN \$1,432MM, reflejando un incremento de MXN \$119MM derivada principalmente del incremento de inventarios e impuestos por recuperar, solventando la disminución en el rubro de efectivo y equivalentes. Adicionalmente, se tuvo un decremento del activo no circulante por MXN \$564MM, esencialmente en el rubro de activo biológico.

El inventario biológico consumible maduro reflejó un incremento del 82% por encima de lo reportado en 2021, con un saldo de MXN \$151MM.

El rubro de efectivo y equivalentes cerró con MXN \$273MM, MXN \$179MM por debajo de 2021, esencialmente por disminución de ingresos debido a la contracción del mercado e incremento en los costos de materias primas, como consecuencia de los conflictos internacionales que afectaron a la cadena de suministros; en inventarios la contracción de mercado también tuvo sus efectos ya que estos cerraron con MXN \$ 482MM, MXN \$187MM por encima del 2021.

Los inmuebles, maquinaria y equipo industrial totalizaron en MXN \$2,726MM, presentan un decremento de MXN \$137MM con referencia a los reportados en el cierre de 2021, relacionados principalmente a la depreciación reconocida en dicho rubro.

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 MXN \$(419)MM equivalente al -19% comparados con diciembre de 2021.

El Pasivo Circulante incrementó 66% con relación a diciembre 2021. El rubro de proveedores cerró MXN \$107MM superior al cierre de 2021, por mayores plazos de pago. Por otro lado, la cuenta de Créditos a Corto Plazo incrementó MXN \$205MM, por aumento de MXN \$100MM en la línea de crédito con Banco Sabadell y por la reclasificación de importes de los créditos de largo plazo a corto plazo.

Los Créditos a Largo Plazo tuvieron un decremento de MXN \$246MM vs diciembre 2021. Esto como reflejo del efecto cambiario, así como la reclasificación a créditos al corto plazo. 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 \$3,295MM, MXN \$526MM inferior al cierre del ejercicio 2021. Este impacto es efecto del resultado del ejercicio de 2022, así como a los efectos de conversión de moneda extranjera de los activos forestales de Teca y créditos denominados en USD.

Los ingresos por venta de productos de MDF estuvieron por encima de MXN \$1,900MM, en línea con el resultado 2021, manteniéndonos en el mercado nacional con un sólido segundo lugar.

Por otro lado, las ventas de la unidad de Negocio de Teca fueron de MXN \$9MM. La revaluación del activo biológico de nuestras plantaciones en 2022 totalizó en MXN (\$481)MM. Proteak cuenta con 1,160 Ha. de Teca en una sociedad de la que Proteak es propietaria del 50%. Los ingresos y/o egresos 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 \$-0.1MM.

El margen bruto del año cerró en 26%, impactado principalmente por una baja en el margen de MDF y revaluación de inventarios del activo biológico.

Los gastos de administración, ventas y logística totalizaron MXN \$ 296MM, lo que representa una disminución del 5% contra 2021. Esto incluye gastos de distribución de tableros por MXN \$124MM, que presentan un decremento de un 14% contra 2021, debido a un menor volumen de venta. Por su parte, los gastos generales de administración y venta cerraron en MXN \$ 172MM, 4% por encima del 2021.

Con esto, el resultado de operación considerando nuestra participación en negocio conjunto, cerró en una pérdida operativa de MXN \$(268)MM.

En cuanto a los resultados financieros, durante el 2022 la compañía reportó gastos financieros netos de MXN \$(78)MM, principalmente derivado del pago de intereses y comisiones bancarias por MXN \$(173)MM, y un efecto positivo por variación en el tipo de cambio por MXN \$95 MM. La combinación

de los efectos anteriores da como resultado una pérdida neta antes de impuestos de MXN \$(347) 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 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. Arturo Figueroa Carmona, socio de la firma Ernst & Young (EY).



César Arturo Vélez Pongutá

Director General

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