

Ciudad de México, México, 30 de abril de 2024

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 2023.

2023 ha sido un año lleno de retos para Proteak, a pesar de que el mercado local mexicano de MDF ha mostrado cierta recuperación a niveles observados antes del inicio de la pandemia, los precios han tenido tendencia a la baja, principalmente por el crecimiento de importaciones provenientes de Brasil y países asiáticos, lo que ha repercutido en el ajuste de estos, a fin de competir por la colocación de volumen.

Para mantener nuestra participación en el mercado, fortalecer la relación con nuestros clientes y seguir estableciendo lazos con los usuarios finales de nuestros productos, a lo largo de este año, hemos participado en eventos comerciales como: la Magna Expo Mueblera (MEM) industrial y la Tecnomueble Guadalajara, cuya finalidad es reunir a los principales actores de la industria maderera.

Derivado de estos esfuerzos, hemos logrado mantener nuestra cartera con más de cien clientes, colocando en el mercado por arriba de 190k m³ de tableros de MDF.

Por el lado del negocio de Teca, tuvimos ingresos por ventas de MXN \$27MM, lo que se traduce en la comercialización de 8.2k m³; adicionalmente, se destinaron 1.9k m³ para el proceso de industrialización, derivados 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, y su valor estimado se incrementa conforme maduran y se acercan a la edad de cosecha.

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 2023, Tecnotabla continúa manteniendo una sólida participación de mercado de MDF natural con un 21%, posicionándose en segundo lugar, después de Arauco como líder del sector. En el segmento de tableros de valor agregado, la participación se colocó en 32%, lo que de igual forma nos coloca como un buen actor en el mercado local.

Estimamos que en México la demanda de MDF durante el 2023 fue aproximadamente de 971k m³, lo que representa un incremento del +6% con respecto al año anterior y una recuperación del 10% a niveles prepandemia (2019). La participación de las importaciones continuó siendo representativa, con un 38% del consumo, sin embargo, resultó 3 p.p. por debajo de 2022, con una fuerte influencia de importaciones de origen asiático y brasileño, pese a la consolidación de productores nacionales en donde participan Tecnotabla, Arauco y Duraplay, el mercado ha requerido mantener el nivel de importaciones para abastecer la demanda.

El constante ajuste en los precios del MDF ha impactado a la industria de la transformación de madera y a fin de asegurar la colocación de volumen, en Proteak realizamos distintas acciones:

- Lanzamos la cuarta versión de nuestro programa Vértice, el cual vincula a nuestros productos melaminizados con los usuarios de la industria del diseño e instituciones educativas para la creación de piezas innovadoras.
- Con el objetivo de expandir la marca, tuvimos la cobertura de los medios en nuestro proceso de transformación (desde la planta, hasta el MDF), contamos con la participación de “influencers” especialistas en el sector, realizamos una venta especial de melamina y venta de MDF a empleados, así también creamos el programa “Tecnomaster”, que en conjunto con talleres y promotorías, nos permitió llegar a la industria carpintera, mediante capacitaciones prácticas de la utilización y versatilidad de nuestros productos.
- Seguimos con una firme visión estratégica de promover e impulsar las ventas de MDF con valor agregado, por lo cual hemos creado programas que promuevan su uso y demuestren su versatilidad, tanto en ferias relacionadas con la industria, como en eventos personalizados con arquitectos, diseñadores y fabricantes.
- Por otra parte, durante 2023, mantuvimos vigente la estrategia de venta en USA, teniendo ese canal abierto y con buena relación con los clientes. Estas ventas representaron cerca del 3% del total.

Producción MDF

A lo largo del 2023, la planta de MDF produjo un total de 193k m³ de tablero, de los cuales 47k m³ se destinaron al proceso de melaminizados, con una producción promedio mensual de MDF natural de 16k m³.

Para mejorar la mezcla de productos, mantenemos un constante análisis de las propiedades físicas-mecánicas de los tableros, además proporcionamos a nuestros clientes una línea directa con el área

de servicio, con la cual puedan establecer una comunicación asertiva para aclarar todas sus dudas referentes a este tema.

Fruto de la investigación y desarrollo de Proteak, a principios de 2023 se presentaron mejoras significativas en la fórmula de la resina, uno de los principales ingredientes de nuestro tablero, lo que propició una mayor eficiencia en el factor de consumo, traducido en mejores costos de producción.

Forestal

Durante 2023, alcanzamos un establecimiento de plantaciones entre Teca y Eucalipto de 1,634 Ha. Nos enfocamos en las actividades de mantenimiento forestal (poda y maleza), dando servicio a una superficie de 8,155 Ha., lo que nos permite tener plantaciones saludables y en constante crecimiento.

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 8 de junio del 2023, se llevó a cabo la celebración de la asamblea general extraordinaria de accionistas, la cual tuvo como objetivo proponer un incremento de capital, dicha propuesta fue presentada por parte del consejo de administración, el incremento de capital planteado fue por la cantidad de MXN \$244,986,843 (doscientos cuarenta y cuatro millones novecientos ochenta y seis mil ochocientos cuarenta y tres pesos 00/100 MN), mediante la emisión de 163,324,562 acciones de la serie "K" y 81,662,281 acciones de la serie "T", representadas por 81,662,281 certificados de participación ordinaria "CPO", determinándose el valor de la suscripción de cada CPO en MXN \$3.00 (tres pesos 00/100 m.n.), más una prima por suscripción de cada CPO de MXN \$0.67 (cero pesos 67/100 m.n.).

La suscripción de dichos CPO, se llevó a cabo en dos rondas, la primera del 10 al 24 de noviembre de 2023, con un plazo adicional de 72 horas para suscribir y pagar los certificados. El resultado de la primera ronda fue una suscripción de 249,957 CPO. La segunda ronda se suscitó del 30 de noviembre al 1 de diciembre de 2023, en la cual no se realizó suscripción.

Responsabilidad Social y Ambiental

Proteak continúa demostrando su compromiso con el desarrollo ambiental y social, a través de diferentes acciones: en primer lugar, se concluyeron exitosamente las auditorías anuales del Forest Stewardship Council (FSC) de manejo forestal y cadena de custodia para las plantaciones de Eucalipto y Teca, las dos certificaciones se obtuvieron sin inconformidades al cierre de la auditoría; en segundo lugar, contamos con más de 2,180 Ha. como Bosque de Alto Valor para la Conservación (BAVC); en tercer lugar, diseñamos nuestra primera estrategia de sustentabilidad y responsabilidad social basada en los principios de ASG (Ambiental, Social y Gobernanza).

En relación con el desarrollo de nuestros colaboradores, se realizaron diversas estrategias basadas en 6 pilares:

- Encuesta de engagement, el resultado servirá para establecer y ejecutar planes de acción.
- Evaluación de desempeño, basado en objetivos alineados con los de la compañía.
- Plan de desarrollo, basado en la evaluación de desempeño.
- Seguridad Laboral: establecer una cultura de seguridad laboral (cero accidentes).
- Tabulador salarial.
- Salario emocional.

Además, se inició la implementación de dos programas de capacitación para nuestros colaboradores: plataforma de aprendizaje UBITS dirigido al personal administrativo, así como el programa Melflix de capacitación digital para el personal de las áreas operativas.

Con relación a los bonos de carbono, se realizó la auditoria para el periodo 2021-2022, en dónde se determinó un total de 55,301 tCO₂e capturados por las plantaciones. Durante 2024, se concluirá con el proceso de verificación para su venta en el mercado voluntario internacional.

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 que asegure la integridad de la información, así mismo existe 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 2023, 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 el ejercicio de valuación de activo biológico de teca 2023, la Administración adoptó una metodología que, en términos generales, consiste en calcular el valor presente de la proyección de flujos de caja futuros. Dicho valor presente constituye un parámetro de referencia para reflejar en los estados financieros un valor razonable del activo.

La Valuación del Activo Biológico fue realizada por una empresa especializada en valuación de activos forestales. El ejercicio de valuación realizado por esta entidad se apega a los lineamientos de la Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)³ y; a los

estándares internacionales de valuación definidos por el International Valuation Standards Council (IVSC).

Esta metodología sustituye a la utilizada en ejercicios anteriores y nos ayuda a dar mayor certidumbre referente al valor del activo biológico reconocido.

- **Reconocimiento por revaluación de los activos biológicos:** las diferencias en el valor del activo biológico con relación a su valor razonable anterior forman parte de la utilidad y/o pérdida neta del periodo en que se produce dicha variación.

- **Valuación de las propiedades:** los activos de la Sociedad se reconocen por su valor de acuerdo con los avalúos; cuando aumenta el valor del activo en el periodo, este se reconoce en el capital como “superávit de revaluación” y cuando el valor disminuye, se reconoce en el resultado del ejercicio, como “otro resultado integral”. En 2023 se realizaron avalúos con terceros especializados sobre cerca de 13,900 Ha. de terreno.

- **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 de 2023, los activos totales de la Empresa sumaron MXN \$5,808MM, 9% inferiores al cierre de 2022. Con un saldo en el activo circulante de MXN \$954MM, reflejando un decremento de MXN \$478MM, derivado principalmente de la disminución en el rubro de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar e inventarios. Adicionalmente, se tuvo un decremento del activo no circulante por MXN \$119MM, esencialmente en el rubro de efectivo restringido y activo biológico.

El inventario biológico consumible maduro reflejó un 18% por debajo de lo reportado en 2022, con un saldo de MXN \$123MM.

El rubro de efectivo y equivalentes cerró con MXN \$87MM, disminución de MXN \$187MM vs. 2022, esencialmente por el decremento de ingresos, debido al ajuste a la baja en los precios. El rubro de inventarios cerró con MXN \$ 384MM, MXN -\$98MM vs. 2022.

Los inmuebles, maquinaria y equipo industrial totalizaron en MXN \$2,513MM, presentando un decremento de MXN \$66MM con referencia a los reportado en el cierre de 2022, relacionado principalmente a la depreciación reconocida.

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 \$-94MM equivalente al -5% comparados con diciembre de 2022.

El Pasivo Circulante incrementó 11% con relación a diciembre de 2022. El rubro de proveedores cerró MXN \$48MM por encima del cierre de 2022, derivado a mayores plazos de pago. Por otro lado, la cuenta de Créditos a Corto Plazo incrementó MXN \$26MM, por la reclasificación de importes de los créditos de largo plazo a corto plazo.

Los Créditos a Largo Plazo tuvieron un decremento de MXN \$291MM vs. diciembre de 2022. Esto como reflejo de las amortizaciones de deuda realizadas durante el periodo, al efecto cambiario, así como a la reclasificación a créditos de corto plazo. Actualmente, más del 76% de los pasivos con costo están denominados en USD.

El capital total de la empresa al cierre del año asciende a MXN \$2,785MM, MXN \$510MM inferior al cierre del ejercicio 2022. Este impacto es consecuencia del resultado del ejercicio de 2023, 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 \$1,300MM, -28% respecto a los ingresos del 2022, afectados principalmente por la reducción de precios, 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 \$27MM. La revaluación del activo biológico de nuestras plantaciones en 2023 totalizó en MXN -\$57MM. Proteak cuenta con 1,200 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 2023 fue de MXN \$137MM.

El margen bruto del año cerró en 5%, impactado principalmente por una baja en el margen de MDF.

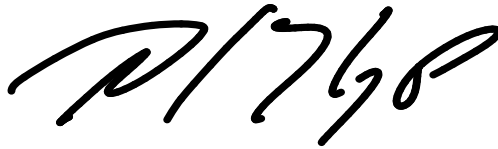
Los gastos de administración, ventas y logística totalizaron MXN \$278MM, lo que representa una disminución del 6% contra 2022. Esto incluye gastos de distribución de tableros por MXN \$123MM, que presentan un decremento de un 1% contra 2022, debido a un menor volumen de venta. Por su parte, los gastos generales de administración y venta cerraron en MXN \$155MM, 10% por debajo del 2022.

Con esto, el resultado de operación considerando nuestra participación en negocio conjunto, cerró en una pérdida operativa de MXN \$-258MM.

En cuanto a los resultados financieros, durante el 2023 la compañía reportó gastos financieros netos de MXN \$9 MM, como efecto neto del pago de intereses y comisiones bancarias por MXN \$-199MM,

y un efecto positivo por variación en el tipo de cambio por MXN\$208 MM. La combinación de los efectos anteriores da como resultado una pérdida neta antes de impuestos de MXN \$-186 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. José Diego Mariño Tapia, socio de la firma Ernst & Young (EY).



César Arturo Vélez Pongutá

Director General