

PROSPECTO DEFINITIVO: Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. These Securities have been registered with the securities sections of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

OFERTA PÚBLICA 100% PRIMARIA NACIONAL DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ORDINARIOS ("CPOs"), CONSISTENTE EN UNA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 88,667,123 CPOs (INCLUYENDO 11,565,274 CPOs MATERIA DE LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN), CADA UNO DE LOS CUALES TIENE COMO VALOR SUBYACENTE UNA (1) ACCIÓN SERIE "T", SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL Y DOS (2) ACCIONES SERIE "K" SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL, REPRESENTATIVAS DE LA PARTE FIJA DEL CAPITAL SOCIAL DE PROTEAK UNO, S.A.P.I.B. DE C.V. (LA "COMPAÑÍA").



Proteak Uno, S.A.P.I.B. de C.V.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA PÚBLICA EN MÉXICO:

\$790,293,952.25

(SETECIENTOS NOVENTA MILLONES DOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS

PESOS 25/100 M.N.)

(SIN CONSIDERAR LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN)

**CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

|   |   |
|---|---|
| <b>Emisora:</b>   | Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso No. 80614 (La "Fiduciaria").   |
| <b>Precio de Colocación:</b>  | \$10.25 (diez Pesos 25/100 Moneda Nacional) por CPO.  |
| <b>Monto de la Oferta</b>   | \$908,838,010.75 M.N. (novecientos ocho millones ochocientos treinta y ocho mil diez Pesos 75/100 Moneda Nacional) (incluyendo la Opción de Sobreasignación).<br>\$790,293,952.25 M.N. (setecientos noventa millones doscientos noventa y tres mil novecientos cincuenta y dos Pesos 25/100 Moneda Nacional) (sin incluir la Opción de Sobreasignación).  |
| <b>Clave de Pizarra:</b>  | "TEAK.CPO"  |
| <b>Tipo de Valor</b>  | Certificados de participación ordinarios, cada uno de los cuales tiene como valor subyacente una (1) Acción Serie "T", sin expresión de valor nominal y dos (2) Acciones Serie "K" sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de Proteak.  |
| <b>Fecha de Oferta Pública:</b>   | 30 de junio de 2010.  |
| <b>Fecha de Registro en Bolsa:</b>  | 30 de junio de 2010.  |
| <b>Fecha de Liquidación:</b>  | 5 de julio de 2010.   |
| <b>Fecha de Inicio de la Oferta:</b>  | 28 de junio de 2010   |
| <b>Fecha de Cierre de Libro:</b>  | 29 de junio de 2010.  |
| <b>Fecha de Publicación de Aviso de Oferta:</b>                               | 28 de junio de 2010.  |
| <b>Limitaciones a los derechos corporativos y económicos de las Acciones:</b> | De acuerdo con lo establecido en la Ley Agraria, los extranjeros no podrán tener una participación que exceda del 49% de las Acciones Serie "T". Por lo anterior, los Tenedores de CPOs que sean extranjeros 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 ejercerá los derechos corporativos de las correspondientes Acciones de la Serie "T" que se encuentren incorporadas a los CPOs propiedad de los Tenedores de CPOs de nacionalidad extranjera, en cuyo caso la Fiduciaria votará dichas Acciones 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. |
| <b>Fideicomitente A:</b>  | Proteak Uno, S.A.P.I.B. de C.V.   |
| <b>Fideicomitente B:</b>  | Cualquier accionista de la Compañía que aporte Acciones al Fideicomiso con posterioridad a la firma del mismo, mediante la celebración de un Convenio de Adhesión.  |
| <b>Fideicomisarios:</b>   | Proteak Uno, S.A.P.I.B. de C.V. así como las personas físicas o morales, mexicanas y extranjeras que sean Tenedores de CPOs.  |
| <b>Recursos Netos:</b>  | \$854,816,256.30 (ochocientos cincuenta y cuatro millones ochocientos dieciséis mil doscientos cincuenta y seis Pesos 30/100 Moneda Nacional) (incluyendo la Opción de Sobreasignación).<br>y \$742,495,760.87 (setecientos cuarenta y dos millones cuatrocientos noventa y cinco mil setecientos sesenta Pesos 87/100 Moneda Nacional) (sin incluir la Opción de Sobreasignación).   |
| <b>Posibles Adquirentes:</b>  | Los valores únicamente podrán adquirirse por inversionistas institucionales y calificados, así como por personas que manifiesten por escrito y de manera expresa, en los formatos establecidos por la comisión para tal efecto mediante disposiciones de carácter general, conocer las características de estas sociedades, así como las diferencias con las sociedades anónimas y las sociedades anónimas bursátiles y los potenciales riesgos que representan las inversiones en ese tipo de valores.   |
| <b>Dictamen Valuatorio:</b>   | Emitido el 24 de junio de 2010.   |
| <b>Fecha del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b>                  | 30 de junio de 2010.  |
| <b>Intermediario Colocador Líder:</b>   | Bulltick Casa de Bolsa, S.A. de C.V.  |
| <b>Representante Común</b>  | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.  |
| <b>Depositario:</b>   | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.  |

La Fiduciaria en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso y en cumplimiento de los fines del Fideicomiso (según se define más adelante), ofrece, por cuenta de la Compañía en oferta pública 100% primaria nacional, para suscripción y pago 77,101,849 CPOs (sin considerar los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación) en una oferta pública 100% primaria nacional, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Bolsa") (la "Oferta"). Ver *Sección II "La Oferta"* del Prospecto de Colocación. El número total de CPOs objeto de la Oferta es de hasta 88,667,123 CPOs (considerándolos CPOs materia de la Opción de Sobreasignación). El monto aproximado de la Oferta sin considerar los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación es de \$790,293,952.25 M.N. y considerando el ejercicio de la Opción de Sobreasignación será de \$908,838,010.75 M.N., de la cual la Compañía estima obtener aproximadamente \$742,495,760.87 M.N. como Recursos Netos sin considerar la Opción de Sobreasignación, o \$854,816,256.30 M.N. en caso de que se ejerza en su totalidad una o varias ocasiones, la Opción de Sobreasignación. A efecto de que se cubran las sobreasignaciones que, en su caso, se realicen, Proteak ha otorgado al Intermediario Colocador Líder una opción para colocar hasta 11,565,274 CPOs adicionales (equivalentes al 15% de los CPOs objeto de la Oferta, sin considerar los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación), a un precio igual al precio de colocación (la Opción de Sobreasignación). La Opción de Sobreasignación estará vigente hasta por un plazo de treinta días de calendario contados a partir de la Fecha de la Oferta, y se ejercerá en una o varias ocasiones, según considere conveniente, total o parcialmente. Ver *Sección II*

"La Oferta" del Prospecto de Colocación. Antes de la Oferta el capital social pagado de Proteak estaba representado por 222,680,880 Acciones, las cuáles correspondían a la parte fija del Capital Social de la Compañía. El equivalente en CPOs antes de la Oferta era de 74,226,959 CPOs representativos de la parte fija del capital. Una vez realizada la Oferta, el número de las acciones representativas del capital social suscrito y pagado de Proteak será (a) 453,986,427 (equivalente a 151,328,808 CPOs), es decir el 50.95% del capital social suscrito y pagado, suponiendo que no se ejerza la Opción de Sobreasignación; o (b) 488,682,249 (equivalente a 162,894,082 CPOs), 54.43% del capital social suscrito y pagado, suponiendo que se ejerza en su totalidad y por única vez la Opción de Sobreasignación. Los Accionistas de Proteak resolvieron llevar a cabo la emisión de los CPOs objeto de la Oferta por medio de una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía de fecha 28 de mayo de 2010 celebrada en términos de lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Ver Sección III "La Compañía", Numeral 2.14 "Acciones Representativas del Capital Social" del Prospecto de Colocación. La totalidad de los CPOs materia de la Oferta representan Acciones Serie "T" y Acciones Serie "K" (las "Acciones") previamente emitidas por la Compañía y que fueron suscritos por la Fiduciaria en términos del fideicomiso No. 80614 (El "Fideicomiso"). Los tenedores mexicanos de los CPOs tendrán todos los derechos de voto correspondientes a las Acciones representadas por sus CPOs respectivos. De conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso, los tenedores extranjeros de CPOs 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 ejercerá los derechos corporativos correspondientes a las Acciones de la Serie "T" que se encuentren incorporadas a los CPOs propiedad de los Tenedores de nacionalidad extranjera, votando sistemáticamente en el mismo sentido en que haya votado la mayoría de los accionistas de dicha Serie presentes en la asamblea de que se trate. Esta Oferta está sujeta a una serie de condiciones suspensivas y resolutorias. Para una explicación detallada de las condiciones antes señaladas, favor de ver Sección II "La Oferta" del Prospecto de Colocación. El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de los CPOs a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 24, 60, 109, 154 y 190 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los CPOs cotizarán en la Bolsa bajo la clave de pizarra "TEAK.CPO" y, a partir del día 30 de junio de 2010, podrán ser objeto de intermediación.

INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER



ASESOR FINANCIERO



LOS CPOs, MATERIA DE LA OFERTA PUBLICA, SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES (RNV) CON EL NÚMERO DE INSCRIPCIÓN 3276-1.31-2010-001 Y COTIZARÁN EN LA BMV; LAS ACCIONES SUBYACENTES A LOS MISMOS SE ENCUENTRAN INSCRITAS EN EL RNV CON EL NUMERO DE INSCRIPCIÓN 3276-1.90-2010-001. LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV NO IMPLICA CERTIFICACIÓN DE BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DE LA COMPAÑIA O DEL FIDEICOMISO, O DE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

LOS VALORES ÚNICAMENTE PODRÁN ADQUIRIRSE POR INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES Y CALIFICADOS, ASÍ COMO POR PERSONAS QUE MANIFIESTEN POR ESCRITO Y DE MANERA EXPRESA, EN LOS FORMATOS ESTABLECIDOS POR LA COMISIÓN PARA TAL EFECTO MEDIANTE DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL, CONOCER LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTAS SOCIEDADES, ASÍ COMO LAS DIFERENCIAS CON LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS Y LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS BURSÁTILES Y LOS POTENCIALES RIESGOS QUE REPRESENTAN LAS INVERSIONES EN ESE TIPO DE VALORES.

EL PRESENTE PROSPECTO INCLUYE PROYECCIONES FINANCIERAS Y DE OTRA NATURALEZA. NO EXISTE CERTEZA QUE DICHAS PROYECCIONES VAYAN A CUMPLIRSE Y NI PROTEAK UNO, EL FIDEICOMISO EMISOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AUDITOR EXTERNO O EL REPRESENTANTE COMÚN OTORGAN GARANTÍA ALGUNA AL RESPECTO. EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AUDITOR EXTERNO DE LA FIDEICOMITENTE Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LAS MISMAS.

PROSPECTO DE COLOCACIÓN Y AVISO DE COLOCACIÓN A DISPOSICIÓN CON EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EN INTERNET EN LAS PÁGINAS [WWW.BMV.COM.MX](http://WWW.BMV.COM.MX), [WWW.CNBV.GOB.MX](http://WWW.CNBV.GOB.MX) ASÍ COMO EN LA PÁGINA DEL EMISOR [WWW.PROTEAK.COM](http://WWW.PROTEAK.COM).

México, D.F., a 30 de junio de 2010

# PROTEAK



## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>  | <b>1</b>  |
| 1. Glosario de Términos y Definiciones .....                                  | 1         |
| 2. Resumen Ejecutivo .....  | 9         |
| 2.1 Proteak .....   | 9         |
| 2.2 Descripción de la Especie a Plantar y su Mercado .....                    | 11        |
| 2.3 Modelo de Negocios de Proteak .....                                       | 17        |
| 2.4 Comercialización – Comefor .....  | 23        |
| 2.5 Resumen de la información financiera .....                                | 27        |
| 2.5.1 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados .....  | 31        |
| 2.6 Los CPOs y el Fideicomiso .....   | 35        |
| 3. Factores de Riesgo.....  | 36        |
| 3.1 Factores de Riesgo relativos a Proteak.....                               | 36        |
| 3.2 Factores de Riesgo relativos a la Propiedad y los Activos Forestales..... | 38        |
| 3.3 Factores de Riesgo relacionados con la Oferta .....                       | 42        |
| 3.4 Factores de Riesgo relacionados con México.....                           | 43        |
| 3.5 Factores de Riesgo relacionados con Otros Mercados .....                  | 44        |
| 3.6 Factores de Riesgo relacionados con la Fiduciaria.....                    | 44        |
| 4. Otros Valores Emitidos por la Compañía .....                               | 45        |
| 5. Documentos de Carácter Público .....                                       | 46        |
| <b>II. LA OFERTA .....</b>  | <b>47</b> |
| 1. Características de los valores.....  | 47        |
| 1.1 Compañía .....  | 47        |
| 1.2 Clave de Pizarra .....  | 47        |
| 1.3 Derechos Corporativos que Confieren los CPOs .....                        | 47        |
| 1.4 Tipo de Valor .....   | 48        |
| 1.5 Tipo de Oferta.....   | 48        |
| 1.6 Monto total de la Oferta .....  | 48        |
| 1.7 Número de CPOs ofrecidos en la Oferta.....                                | 48        |
| 1.8 Precio de colocación de los valores .....                                 | 48        |
| 1.9 Opción de Sobreasignación .....   | 48        |
| 1.10 Fecha de la Oferta.....  | 48        |
| 1.11 Fecha de Cierre de Libro.....  | 48        |
| 1.12 Fecha de Registro en la Bolsa .....                                      | 48        |
| 1.13 Fecha de Liquidación.....  | 48        |
| 1.14 Forma de Liquidación .....   | 49        |
| 1.15 Aprobación de la Asamblea General de Accionistas .....                   | 49        |
| 1.16 Posibles Adquirientes .....  | 49        |
| 1.17 Estructura del Capital Social de Proteak.....                            | 49        |
| 1.18 Múltiplos.....   | 50        |
| 1.19 Política de Dividendos .....   | 50        |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| 1.20        | Autorización CNBV .....  | 50         |
| 1.21        | Acta de Emisión .....  | 50         |
| 1.22        | Dictamen Valuatorio .....  | 51         |
| 1.23        | Régimen Fiscal .....   | 52         |
| 1.24        | Fideicomiso.....   | 52         |
| 1.25        | Representante Común .....  | 64         |
| 2.          | Destino de los Fondos .....  | 65         |
| 3.          | Plan de Distribución .....   | 66         |
| 4.          | Gastos Relacionados con la Oferta .....  | 69         |
| 5.          | Estructura de Capital después de la Oferta.....  | 70         |
| 6.          | Nombre de las Personas con Participación Relevante a la Oferta .....   | 71         |
| 7.          | Dilución .....   | 73         |
| 8.          | Información del Mercado de Valores .....   | 74         |
| 9.          | Formador de Mercado .....  | 75         |
| <b>III.</b> | <b>LA COMPAÑÍA.....</b>  | <b>76</b>  |
| 1.          | Historia y Desarrollo de la Compañía .....   | 76         |
| 1.1         | Proteak .....  | 76         |
| 1.2         | Comefor .....  | 85         |
| 2.          | Descripción del Negocio .....  | 86         |
| 2.1         | Actividad Principal .....  | 86         |
| 2.1.1       | <i>Proteak.....</i>  | <i>86</i>  |
| 2.1.2       | <i>Comefor .....</i>   | <i>87</i>  |
| 2.2         | Canales de distribución .....  | 88         |
| 2.2.1       | <i>Proteak.....</i>  | <i>88</i>  |
| 2.2.2       | <i>Comefor .....</i>   | <i>88</i>  |
| 2.3         | Fuente y Disponibilidad de las Materias Primas .....   | 89         |
| 2.4         | Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos .....  | 89         |
| 2.4.1       | <i>Extracto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía prenda sin transmisión de posesión .....</i> | <i>89</i>  |
| 2.4.2       | <i>Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias .....</i>        | <i>96</i>  |
| 2.5         | Principales Clientes .....   | 102        |
| 2.6         | Legislación Aplicable y Situación Tributaria .....   | 102        |
| 2.7         | Diferencias entre Proteak y una sociedad anónima bursátil .....  | 102        |
| 2.8         | Recursos Humanos .....   | 103        |
| 2.9         | Desempeño Ambiental .....  | 103        |
| 2.10        | Información de Mercado .....   | 105        |
| 2.10.1      | <i>La Teca.....</i>  | <i>105</i> |
| 2.10.2      | <i>Tipos de Madera.....</i>  | <i>107</i> |
| 2.10.3      | <i>Mercado de Maderas Tropicales en el Mundo.....</i>  | <i>108</i> |
| 2.10.4      | <i>Mercado Mundial de la Teca .....</i>  | <i>111</i> |
| 2.10.5      | <i>La Teca en comparación con otras maderas preciosas .....</i>  | <i>113</i> |
| 2.10.6      | <i>Producción Nacional de la Teca .....</i>  | <i>113</i> |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 2.10.7     | <i>Demanda de Mercados Potenciales</i> .....                                      | 114        |
| 2.10.8     | <i>Determinación de precios de la Teca</i> .....                                  | 115        |
| 2.10.9     | <i>Tendencias de Mercado</i> .....  | 118        |
| 2.10.10    | <i>Competencia</i> .....  | 118        |
| 2.10.11    | <i>Captura de Carbonos</i> .....  | 118        |
| 2.11       | Estructura Corporativa.....   | 119        |
| 2.12       | Descripción de los principales activos.....                                       | 122        |
| 2.12.1     | <i>Metodología contable de activos biológicos para Proteak</i> .....              | 123        |
| 2.13       | Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....                            | 128        |
| 2.14       | Acciones representativas del capital social.....                                  | 128        |
| 2.15       | Dividendos.....   | 131        |
| 3.         | Programa de Adopción al Régimen de Sociedad Anónima Bursátil.....                 | 132        |
| 4.         | Plan de Negocios.....   | 143        |
| 4.1        | Fundamentos de la selección de Teca como especie a plantar.....                   | 143        |
| 4.1.1      | <i>Maderas suaves vs. Maderas duras</i> .....                                     | 143        |
| 4.1.2      | <i>Selección de la Especie Teca</i> .....   | 143        |
| 4.2        | Descripción de la especie a plantar.....  | 144        |
| 4.3        | Esquema de costos, gastos e inversiones esperadas en la plantación.....           | 144        |
| 4.3.1      | <i>Estrategia actual costos de Proteak</i> .....                                  | 144        |
| 4.3.2      | <i>Estrategia de Costos a Futuro</i> .....  | 145        |
| 4.4        | Subsidios Gubernamentales.....  | 147        |
| 4.5        | Bonos de Carbono.....   | 147        |
| 4.6        | Programa de Plantación y Aclareos.....  | 148        |
| 4.6.1      | <i>Esquema esperado de plantación y aclareos</i> .....                            | 148        |
| 4.6.2      | <i>Inventario esperado de madera en la plantación y producción esperada</i> ..... | 149        |
| 4.6.3      | <i>Adquisición de propiedad adicional</i> .....                                   | 150        |
| 4.6.4      | <i>Adquisición de Plantaciones de Terceros</i> .....                              | 151        |
| 4.6.5      | <i>Auditor Externo Forestal</i> .....   | 152        |
| 4.7        | Plan de comercialización – Comefor.....   | 152        |
| 4.7.1      | <i>Proteak Renewable Forestry, L.L.C</i> .....                                    | 153        |
| 4.7.2      | <i>Los Productos de Comefor</i> .....   | 153        |
| 4.7.3      | <i>Canales de Distribución</i> .....  | 154        |
| 4.7.4      | <i>Plan de Inversión para Expansión de Comefor</i> .....                          | 155        |
| 4.7.5      | <i>Organigrama</i> .....  | 155        |
| <b>IV.</b> | <b>INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA</b> .....                                | <b>156</b> |
| 1.         | Información Financiera Seleccionada.....  | 156        |
| 2.         | Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados.....             | 161        |
| 2.1        | Resultados de operación.....  | 161        |
| 2.2        | Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....                         | 161        |
| 2.3        | Controles Internos.....   | 162        |
| 3.         | Información financiera sobre el uso de derivados.....                             | 163        |
| <b>V.</b>  | <b>ADMINISTRACIÓN</b> .....   | <b>164</b> |
| 1.         | Audidores Externos.....   | 164        |
| 2.         | Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....                | 165        |

|  |            |
|--|------------|
| 3. Administradores y Accionistas .....   | 166        |
| 3.1 Proteak .....  | 166        |
| 3.2 Comefor .....  | 170        |
| 3.3 Comités de Proteak .....   | 170        |
| 3.3.1 Comité de Auditoría:.....  | 170        |
| 3.3.2 Comité de Prácticas Societarias.....   | 171        |
| 3.3.3 Comité de Nominaciones .....   | 171        |
| 3.4 Los Directores de Proteak .....  | 173        |
| 4. Estatutos Sociales y Otros Convenios.....   | 177        |
| 4.1 Proteak .....  | 177        |
| 4.2 Comefor .....  | 181        |
| 5. Otras Prácticas de Gobierno Corporativo.....  | 182        |
| <b>VI. PERSONAS RESPONSABLES .....</b>   | <b>184</b> |
| <b>VII. ANEXOS.....</b>  | <b>192</b> |
| ANEXO 1. Estados Financieros e Informes del Comisario.....   | 192        |
| ANEXO 2. Opinión Legal .....   | 193        |
| ANEXO 3. Título que ampara la emisión .....  | 194        |
| ANEXO 4. Formato de manifestación del conocimiento de las características de las sociedades<br>anónimas promotoras de inversión bursátil ..... | 195        |
| ANEXO 5. Informe de Auditoría Forestal.....  | 196        |
| ANEXO 6. Acta de Emisión .....   | 197        |
| ANEXO 7. Dictamen Valuatorio .....   | 198        |
| ANEXO 8 Contrato de Fideicomiso .....  | 199        |

Los anexos forman parte integral del presente prospecto de colocación.

**El presente Prospecto incluye proyecciones financieras y de otra naturaleza. No existe certeza que dichas proyecciones vayan a cumplirse y ni Proteak Uno , S.A.P.I.B. de C.V., el Fideicomiso Emisor, Bulltick Casa de Bolsa, S.A. de C.V., el Auditor Externo o el Representante Común otorgan garantía alguna al respecto. El Fiduciario, Bulltick Casa de Bolsa, S.A. de C.V., el Auditor Externo de Proteak Uno , S.A.P.I.B. de C.V. y el Representante Común no participaron en la preparación de dichas proyecciones y no asumen responsabilidad alguna respecto de las mismas.**

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por Proteak Uno, S.A.P.I.B. de C.V. ni por Bulltick Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto (incluyendo su carátula) los términos que inician con mayúscula tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos.

1. “Acciones”  
Significan conjuntamente las Acciones Serie “K” y las Acciones Serie “T”.
2. “Acciones de Canje”  
Significan las 222,680,877 Acciones íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 74,226,959 corresponden a la Serie “T” y 148,453,918 corresponden a la Serie “K” que los Fideicomitentes B transmitirán a la Fiduciaria, con posterioridad a la celebración del Contrato de Fideicomiso, en términos del Convenio de Adhesión correspondiente. Ver sección II “La Oferta” numeral 1.24 “Fideicomiso”.
3. “Acciones Privadas”  
Significa las 3 Acciones, 1 Acción de ellas representativas de la Serie “T” y 2 de ellas representativas de la Serie “K”, que deberán mantenerse en propiedad por alguno de los accionistas de Proteak Uno sin aportarse al Fideicomiso.
4. “Acciones Serie K”  
Acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte fija del capital social de la Compañía.
5. “Acciones Serie T”  
Acciones ordinarias, nominativas, representativas de la parte fija del capital social de la Compañía, que otorgan a sus titulares el derecho de recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social, al liquidarse la Compañía, de conformidad con la Ley Agraria vigente.
6. “Acciones Suscritas”  
Significan las 266,001,369 Acciones que, hasta el momento en que fueron suscritas por la Fiduciaria en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, se encontraban depositadas en la tesorería de la Compañía. Ver sección II “La Oferta” numeral 1.24 “Fideicomiso”.
7. “Accionistas”  
Personas que en cualquier momento sean titulares de una o más Acciones, según sea anotado en el libro de registro de Acciones de Proteak hasta antes de la inscripción de las Acciones en el RNV o según conste en los registros y constancias emitidos por el Indeval una vez que tenga lugar el registro de las Acciones en el RNV y su depósito en el Indeval.

8. "Aclareo" o "Raleo"                      Actividad consistente en el corte periódico de los árboles de menor valor en una plantación, cuyo objeto es (i) evitar que las copas de los árboles se cierren e impidan el paso de la luz solar; (ii) reducir la competencia entre los árboles por el espacio y por los nutrientes del suelo; (iii) estimular el crecimiento de los árboles remanentes, y (iv) conservar sólo los mejores árboles para la cosecha final.
9. "Activos Forestales"                      Árboles, incluyendo, de forma enunciativa y no limitativa, la madera, flor, fruto, hojas y demás componentes o fases de dichos árboles en cualquiera de sus fases, que hayan sido sembrados por Proteak dentro de la Propiedad.
10. "Auditor Forestal"                      Especialista en la materia, que prestará servicios técnicos forestales. Ver Anexo 5 "Informe de Auditoría Forestal".
11. "BMV" o "Bolsa"                      Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
12. "Circular Única"                      Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
13. "CNBV"                      Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
14. "Comefor"                      Comefor, S.A. de C.V.; subsidiaria de Proteak a partir de octubre de 2009.
15. "Comité Técnico"                      Significa el órgano creado en términos de la Cláusula Octava del Fideicomiso y el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.
16. "CONAFOR"                      Comisión Nacional Forestal, de la SEMARNAT.
17. "Contrato de Colocación"                      Este término tiene significado que se le atribuye en la Sección 3 "Plan de Distribución".
18. "CPOs"                      Significa todos y cada uno de los certificados de participación ordinarios que emita la Fiduciaria, en términos del Fideicomiso para la realización de la Oferta, cada uno de los cuales tiene como valor subyacente una (1) Acción Serie "T" y dos (2) Acciones Serie "K".
19. "Dólares" o "USD"                      Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
20. "EBITDA"                      Utilidad antes de ingresos netos financieros, impuestos, depreciación y amortización, también conocida como "UAFIDA".

|   |  |
|---|--|
| 21. "EUA" o "Estados Unidos"                  | Estados Unidos de América.   |
| 22. "FAO"                                     | Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación ( <i>Food and Agriculture Organization</i> ), organismo de las Naciones Unidas encargado de dirigir las actividades internacionales de lucha contra el hambre.     |
| 23. "Fecha de cierre de libro"                | El día 29 de junio de 2010   |
| 24. "Fecha de liquidación"                    | El día 5 de julio de 2010  |
| 25. "Fecha de oferta"                         | El día 30 de junio de 2010   |
| 26. "Fecha de registro"                       | El día 30 de junio de 2010   |
| 27. "Fideicomiso" o "Contrato de Fideicomiso" | Fideicomiso No. 80614 celebrado el 24 de junio de 2010 entre la Compañía y los Accionistas en su carácter de fideicomitentes, el Representante Común y la Fiduciaria en dicho carácter.  |
| 28. "Fideicomisarios"                         | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso.  |
| 29. "Fideicomitentes"                         | Significa (i) el Fideicomitente A, así como (ii) los Fideicomitentes B que, una vez transcurrido el Período de Bloqueo, afecten al Fideicomiso Acciones representativas de la Serie "K" y de la Serie "T" del capital social de Proteak Uno. |
| 30. "Fideicomitente A"                        | Significa Proteak Uno, S.A.P.I.B. de C.V.  |
| 31. "Fideicomitentes B"                       | Significa cualquier accionista de Proteak Uno que aporte Acciones al Fideicomiso una vez transcurrido el Período de Bloqueo, mediante la celebración de un Convenio de Adhesión.   |
| 32. "Fiduciaria" o "Nafin"                    | Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, o cualquier otra persona que lo sustituya, en los términos del Contrato de Fideicomiso.   |
| 33. "Financiera Rural"                        | Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal.  |
| 34. "Fines del Fideicomiso"                   | Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.  |

35. "FSC" *Forest Stewardship Council*. La FSC 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.
36. "Hectáreas" o "ha" Superficie equivalente a 10,000m<sup>2</sup> ó 2.471 acres.
37. "IFRS" *International Financial Reporting Standards* por sus siglas en inglés o "NIIF" Normas Internacionales de Información Financiera.
38. "Indeval" S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
39. "Intermediario Colocador Líder" o "Bulltick" Bulltick Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
40. "IVA" Impuesto al Valor Agregado.
41. "LGSM" Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor.
42. "LMV" Ley del Mercado de Valores.
43. "Madera Aserrada" *Sawn logs* en inglés, significa la madera cortada en aserraderos a partir de Trozas, resultando en tablas o tabloncillos cuyas dimensiones típicas son entre 2.0 y 2.4 metros de largo y de menos de 2 pulgadas de grosor.
44. "Madera en Rollo" *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.
45. "México" Estados Unidos Mexicanos.

46. "Miembro Independiente"

Significa aquellas personas que no se ubiquen en los siguientes supuestos a ser calificados por la asamblea que las nombre:

(i) Los directivos relevantes (según dicho término se define en la LMV) o empleados de la Compañía o en alguna de sus subsidiarias. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

(ii) Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando (según dichos términos se definen en la LMV) en la Compañía o en alguna de sus subsidiarias.

(iii) Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control (según dichos términos se definen en la LMV) de la Compañía.

(iv) Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la Compañía representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de la propia Compañía o de su contraparte.

(v) Las personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones (i) a (iv) anteriores.

(vi) Las personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Compañía o de alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que ésta pertenezca, durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento.

47. "Myanmar"

Unión de Myanmar, país del sureste asiático antes conocido como Birmania.

48. "NIF"

Normas de Información Financiera publicadas por el Centro de Investigación y Desarrollo del Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C., según sean modificadas, adicionadas o sustituidas de tiempo en tiempo.

49. "Oferta" La oferta pública de suscripción y pago de 77,101,849 CPOs (sin considerar los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación) y 88,667,123 CPOs (considerando los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación) que la Compañía realiza a través de la Bolsa en los términos del presente Prospecto.
50. "Opción de Sobreasignación" La opción que Proteak ha otorgado al Intermediario Colocador Líder a efecto de que cubra las sobreasignaciones que, en su caso se realicen una o varias ocasiones, según lo considere conveniente, en relación con la Oferta, a un precio igual al Precio de Colocación.
51. "OIMT" o "ITTO" Organización Internacional de las Maderas Tropicales (*International Tropical Timber Organization, ITTO*), una institución intergubernamental que promueve la conservación y el manejo sustentable, el consumo y el comercio de los recursos forestales tropicales.

52. "Patrimonio del Fideicomiso"

Significa:

(i) 266,001,369 Acciones Suscritas, de las cuales 88,667,123 Acciones corresponden a la Serie "T" y 177,334,246 Acciones corresponden a la Serie "K", mismas que han sido suscritas por la Fiduciaria en virtud del Contrato de Fideicomiso, las cuales serán representadas por los CPOs que formen parte de la Oferta y que fueron entregadas por Proteak Uno a la Fiduciaria en términos de la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, mismas que serán pagadas por la Fiduciaria a la Compañía con el Producto Neto de la Colocación.

(ii) 222,680,877 Acciones de Canje, de las cuales 74,226,959 Acciones corresponden a la Serie "T" y 148,453,918 Acciones corresponden a la Serie "K", íntegramente suscritas y pagadas, las cuales serán endosadas en propiedad a favor de la Fiduciaria conforme a lo señalado en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso.

(iii) El Producto Neto de la Colocación de los CPOs.

(iv) Las Acciones que reciba la Fiduciaria, de manera enunciativa, como resultado de cualquier pago de dividendos en Acciones o multiplicación de éstas (split), decretados por los accionistas de Proteak Uno, por la capitalización de primas sobre Acciones, la capitalización de aportaciones previas, la capitalización de utilidades retenidas o reservas, o por la suscripción de Acciones, con motivo de aumentos en su capital social que tengan lugar en el futuro.

(v) En caso de que, por cualquier causa, se lleve a cabo la substitución, intercambio o canje de los títulos de las Acciones, la Fiduciaria efectuará la substitución, intercambio o canje de los títulos correspondientes y conservará los nuevos títulos en el Patrimonio del Fideicomiso.

(vi) Los recursos aportados por los Tenedores de CPOs para suscribir y pagar futuros aumentos de capital social de la Compañía.

(vii) Los recursos que la Fiduciaria reciba por concepto de dividendos pagados por la Compañía y/o reducciones al capital social de dicha sociedad.

(viii) En general, los demás bienes y derechos derivados de los activos mencionados en los numerales anteriores, o que se reciban o incorporen para o como consecuencia del cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Ver sección II "La Oferta" numeral 1.24 "Fideicomiso".

53. "Pesos" o "MXN"

Moneda de curso legal en México.

54. "Precio de Colocación" o "Precio"

\$10.25 (diez Pesos 25/100 Moneda Nacional) por CPO.

|  |  |
|--|--|
| 55. "Propiedad"                          | Los predios o bienes inmuebles propiedad de Proteak, incluyendo los predios arrendados, ver III "La Compañía", numeral 1.1 "Proteak".  |
| 56. "Prospecto"                          | El presente prospecto de colocación, conjuntamente con sus anexos.   |
| 57. "Proteak" o "La Compañía"            | Proteak Uno, S.A.P.I.B. de C.V.  |
| 58. "Proteak Renewable Forestry" o "PRF" | Proteak Renewable Forestry, L.L.C. empresa subsidiaria de Comefor basada en Estados (Austin, TX)   |
| 59. "Recursos Netos de la Colocación"    | Significa el Producto de la Colocación menos la comisión por colocación pagadera a BullTick menos los costos y gastos relacionados con la colocación.  |
| 60. "Representante Común" o "Monex"      | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.   |
| 61. "RNV"                                | Registro Nacional de Valores.  |
| 62. "SAGARPA"                            | Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación.  |
| 63. "SAI"                                | SAI Consultores, S.C.  |
| 64. "SEMARNAT"                           | Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.   |
| 65. "Teca"                               | Especie de árboles cuyo nombre científico es " <i>Tectona grandis</i> ".   |
| 66. "Tenedores"                          | Persona que el cualquier momento sea titular de uno o más CPOs, según conste en los registro del Indeval o de los Intermediarios Colocadores, según sea el caso.   |
| 67. "TIR"                                | Tasa Interna de Retorno.   |
| 68. "Troza"                              | <i>Logs</i> en inglés, el tronco de árbol después de que ha sido cortado en segmentos típicamente de entre 2.0 y 2.4 metros de longitud y que se utiliza como materia prima para producir leña, Madera Aserrada, tablas, tablones, chapados, contrachapados y otros productos de madera. El término "Trozado" tendrá un significado correlativo. |



## 2. Resumen Ejecutivo

El resumen que se presenta a continuación no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión. Por lo tanto, los inversionistas potenciales deberán leer el presente Prospecto en su totalidad, incluyendo la sección titulada “Factores de Riesgo”, antes de tomar una decisión de inversión.

### 2.1 Proteak

Proteak es una de las empresas más importantes en el sector forestal en México. La Compañía se dedica principalmente a la siembra de árboles para su eventual explotación forestal, esta se concentra en plantaciones de árboles de madera tropical de la especie Teca, árboles cuyo nombre científico es “*Tectona grandis*”.

Desde su fundación en 2001, Proteak ha experimentado un crecimiento mediante la adquisición de pequeñas propiedades en tres estados de la Republica Mexicana. Al día de hoy cuenta con 3,905 hectáreas en Nayarit, Jalisco y Tabasco. De las cuales 3,496.2 hectáreas son propiedad de Proteak y mantiene un esquema de arrendamiento bajo contratos de 30 años para 409.21 hectáreas. Hasta la fase dos, que concluye en a la fecha del Prospecto, cuenta con un total de 2,686.18 hectáreas efectivas plantadas de Teca de edades que van desde uno hasta nueve años.

Actualmente, de las 2,686.18 hectáreas plantadas con Teca, 1,850 hectáreas cuentan con la certificación del FSC, máximo órgano certificador a nivel internacional lo que genera un sobreprecio en el mercado. Las restantes 856 hectáreas se encuentran en proceso de certificación. Proteak se ha destacado como plantador en México y como consecuencia ha logrado ganar subsidios por parte del programa ProÁrbol de CONAFOR nueve años seguidos (2001 – 2009) y el Premio Nacional al Mérito Forestal en 2009.

Al identificar la necesidad de comercializar sus productos, Proteak creó a Comefor, subsidiaria que se encarga de la distribución de sus productos y comercialización de madera de terceros. El principal mercado en el que Comefor ha concentrado sus esfuerzos es Estados Unidos; adicionalmente mantiene operaciones en países de Europa y Sudamérica. Comefor fabrica los productos en su aserradero ubicado en Nayarit.



Proteak es una empresa basada en tres pilares: ambientalmente responsable, socialmente responsable y rentable, para cumplir con lo anterior, Proteak creó un plan de desarrollo el cual se puede segmentar en tres etapas:

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

En esta fase se realizó un estudio estratégico financiero en el cual se contrató a ingenieros y consultores forestales y se establecieron las bases de la etapa inicial del proyecto. Al momento de establecer qué tipo de madera tenía más sentido comercializar desde el punto de vista económico se analizaron las TIRs para distintos tipos de maderas, obteniendo tasas por abajo del 16% para maderas suaves o industriales, y para las maderas duras o finas, especialmente de rápido o mediano crecimiento, el retorno observado era superior a 20%. Dentro de las maderas duras, se definió a la Teca como la madera a plantar ya que se determinó como la madera con mayor viabilidad económica en plantación.

También se definió a Nayarit como estado base para establecer la plantación piloto. Esto debido a las características climáticas y geológicas del estado, las cuales se asemejan a las de Myanmar, de donde proviene la Teca.

## **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 (Héctor Bonilla). Adicionalmente, se añadieron otros inversionistas interesados en el proyecto.

Los recursos se obtuvieron año con año a la par de las necesidades del negocio y se fue recaudando el capital entre los inversionistas. Todas las plantaciones de esta fase se llevaron a cabo en Nayarit, creándose un pequeño equipo de operaciones alrededor del núcleo de plantaciones.

En esta etapa se plantaron 580 hectáreas de Teca en distintos ranchos y se inició el certificado del FSC, Proteak fue la primera plantación forestal en México en conseguir la certificación.

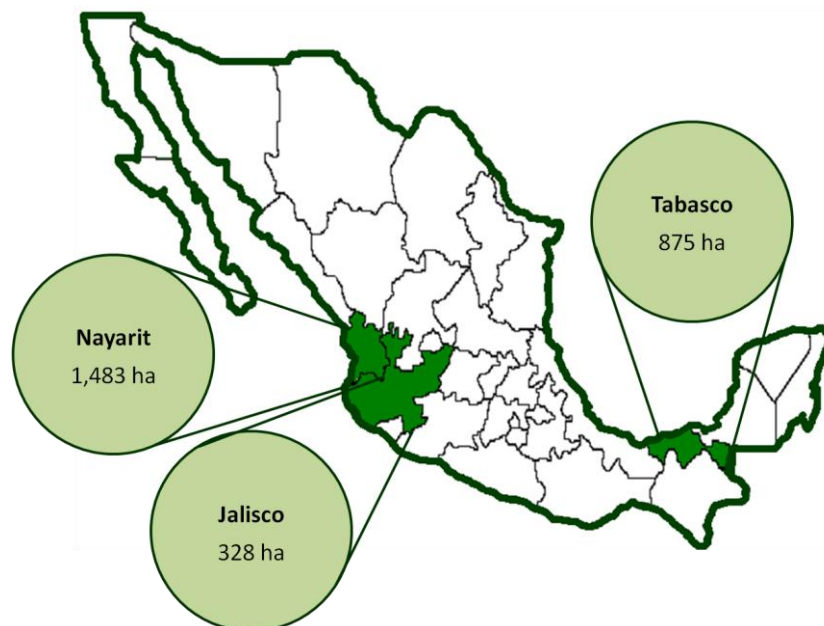
## **Fase Dos, Creación de Escala y Área Comercial (2007 – 2009)**

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 adecuado. El objetivo era plantar más de 675 hectáreas por año, de esta manera llegar a establecer una plantación de 2,700 hectáreas en 4 años y demostrar la capacidad de la Compañía en la operación de la plantación. Para esto se realizaron aportaciones adicionales de los socios y se decidió ampliar las opciones de compra de tierras incluyendo, aparte de Nayarit, los estados de Jalisco, Tabasco y Veracruz.

La decisión de abrir diferentes núcleos incrementó la complejidad de la operación. Sin embargo, era necesaria para demostrar la capacidad de la Compañía de manejar operaciones distantes de manera eficiente y aprovechar la diversificación en la posibilidad de compra de tierras, una de las barreras más importantes para el éxito del negocio forestal.

A diciembre de 2009, dentro de la fase dos, Proteak cuenta con 2,686.18 hectáreas efectivas de Teca en 23 diferentes plantaciones en los estados de Nayarit, Jalisco y Tabasco, con aproximadamente 2,287,976 árboles de Teca plantados, cumpliendo con los objetivos de esta fase en cuanto ejecución, costos y crecimiento de los árboles dentro de los parámetros esperados.

**Ilustración 1: Distribución de Hectáreas plantadas por Proteak**



El 90% de los terrenos donde se encuentran las plantaciones son pequeña propiedad de Proteak y el 10% restante son tierras ejidales en proceso de ingresar al régimen de dominio pleno para convertirse en pequeña propiedad que actualmente se ocupan en virtud de ciertos contratos de arrendamiento con plazos forzosos de 30 años (se estima que este proceso de conversión durará aproximadamente 24 meses a partir de la fecha de este Prospecto).

A partir de la tercera fase, después de la Oferta, Proteak tendrá la capacidad de plantar entre 1,200 y 1,500 hectáreas por año. La Compañía ha desarrollado los procesos y la experiencia para lograr el establecimiento de las plantaciones. Solamente las hectáreas plantadas en esta fase entrarán en el programa de bonos de carbono.

Proteak logró desarrollar personal local especializado con capacidad en la supervisión de las plantaciones.

Durante esta fase se establecieron las bases de los inicios de comercialización de madera de Teca en los mercados internacionales, para lo cual en 2007 se estableció Comefor con el objetivo de crear productos especializados con madera del primer Aclareo y la capacidad de mercadeo de madera de terceros de etapas avanzadas. En octubre de 2009, Proteak adquirió el 99.5% de las acciones de Comefor, como consecuencia a partir de dicho momento se considera subsidiaria de Proteak.

Desde sus orígenes Proteak ha hecho énfasis en el retorno sobre la inversión, por lo que ha mantenido una política de bajos costos y baja inversión con altos rendimientos. La principal inversión ha sido en los terrenos para las plantaciones. Proteak cuenta con pocos activos fijos debido a que ha subcontratado las operaciones que requieren mayor capital como la limpieza y preparación de terrenos.

## **2.2 Descripción de la Especie a Plantar y su Mercado**

La Teca constituye el principal Activo Forestal de Proteak y la principal especie cultivada en sus plantaciones. La Teca es originaria de los bosques semi-húmedos de la India y Myanmar. La Teca es un árbol tropical de gran altura, del cual se obtiene una de las maderas más valoradas y preciosas en el mundo por algunas de sus características como su color, fibra y durabilidad. Es de fácil rebanado, clavado y atornillado y es excelente para lijado y barnizado. Dado lo anterior, esta especie de madera se utiliza comúnmente como parámetro para medir la calidad y utilización de otras maderas duras. Según uno de los expertos más reconocidos en la ciencia forestal, Dietrich Brandis, "La Teca, entre las maderas, ocupa el lugar de los diamantes en las piedras preciosas".<sup>1</sup>

Algunos de los usos de la Teca por sus propiedades físicas son pisos, muebles de exteriores e interiores, productos de ebanistería, instrumentos musicales, postes y pilotes, aplicaciones estructurales, construcción de barcos y vehículos, artículos de deporte, chapados y contrachapados.

### ***Selección de la Teca como especie a plantar***

Existen tres razones por las cuales Proteak seleccionó a la Teca como la especie que planta y comercializa:

- **La viabilidad técnica.** Para determinar la viabilidad técnica es necesario considerar distintos factores, como la sustentabilidad y el crecimiento, entre otros. El crecimiento en maderas duras tienen IMAs (Índice medio anual de crecimiento del volumen generado en las plantaciones, expresado en m<sup>3</sup>) comerciales extremadamente bajos, como el árbol amapa (IMA de 7, Índice medio anual de crecimiento del volumen generado en las plantaciones, expresado en m<sup>3</sup>). La

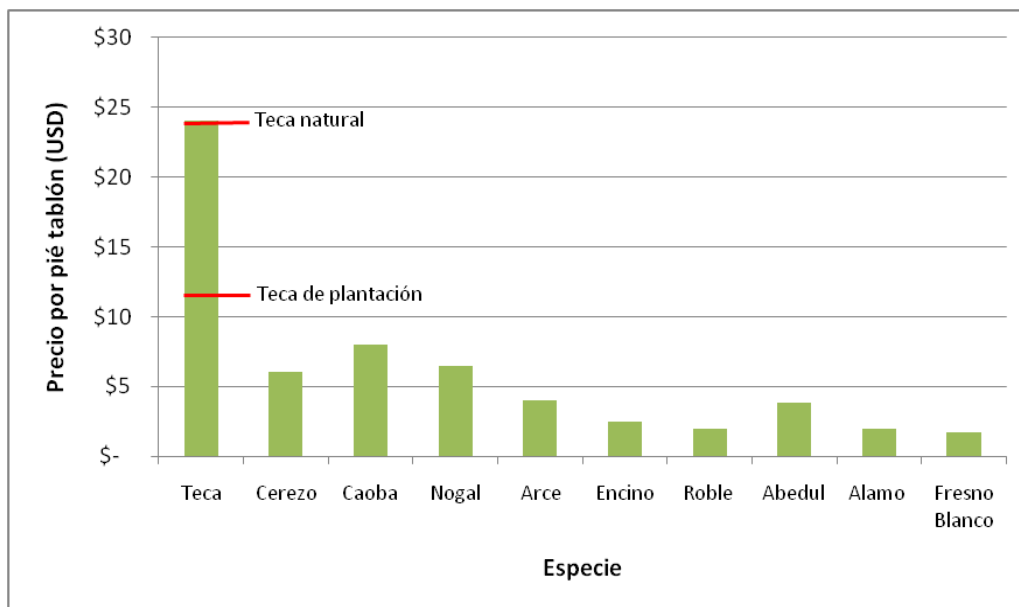
---

<sup>1</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, pág. 3

Teca tiene la ventaja de que en América no se conoce una plaga que la ataque en plantación y el IMA comercial en ciclos de 20 a 30 años es de poco menos de 15 m<sup>3</sup> por año.

- **Precios.** La madera de Teca es actualmente una de las maderas preciosas con precios altos en el mercado. Existen precios diferentes para la madera de Teca de plantación y la madera de Teca de bosque natural. Las dos tienen características físicas similares aunque la de bosque natural tiene una estructura celular más cerrada, debido a la edad. La Teca de bosque natural en su mayoría es un recurso no renovable.

**Gráfica 1: Precios por Pie Tablón de las Maderas Preciosas<sup>2</sup>**



Fuente: Mason's Mill and Lumber Co. Houston, TX

- **Reconocimiento del mercado de la madera de Teca.** La madera de Teca es una de las maderas de mayor reconocimiento en el mundo. Actualmente en occidente la utilización de la madera de Teca tiene énfasis en muebles de exterior y para uso naval. Sin embargo, también es usada en interiores. Existen otras maderas que tienen características similares en el mercado a la Teca pero sin el reconocimiento de la Teca, tales como el ipe y el tzalam.

### **Mercado de La Teca**

“La Teca, entre las maderas, ocupa el lugar de los diamantes en las piedras preciosas”.<sup>3</sup>

La Teca es originaria de India y de Asia sudoriental, (Myanmar, Tailandia, Laos). 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.

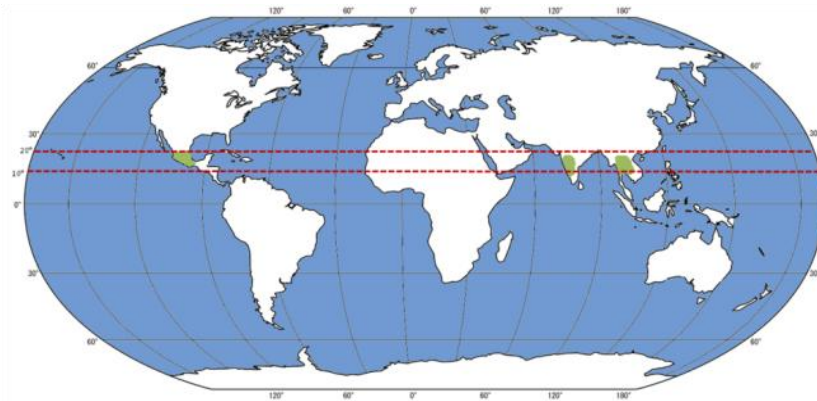
<sup>2</sup> Medida de volumen equivalente a una tabla de 1 pie de ancho por 1 pie de largo y 1 pulgada de espesor (altura).

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



### **Área de Distribución Natural y de Naturalización**

La teca crece de manera natural desde la latitud 23° a la 10° N, aproximadamente, en el Sudeste de Asia, en un área que comprende la mayoría de la India peninsular, gran parte de Myanmar (conocida previamente como Burma) y partes de Laos y Tailandia. Hoy en día se encuentran plantaciones bien establecidas que se extienden desde la latitud 28° N a la 18° S en el Sudeste de Asia, Australia, África y Latinoamérica.



### **Crecimiento**

A pesar de que el crecimiento depende de muchos factores como localidad, la edad, la densidad de la plantación y el manejo del rodal, el incremento anual promedio de la teca se reporta generalmente como de entre 10 a 25 m<sup>3</sup> por hectárea por año (IMA), con la mayoría de los cálculos tendiendo hacia la parte inferior de ese intervalo.

### **Usos**

La teca se usa para hacer muebles finos, pisos, ensambladuras, terminaciones de interior, dinteles, puertas, entrepaños, tallados, artículos torneados, tanques y tapones de gran tamaño, e instalaciones de laboratorio. Se ha reportado que la teca también es usada para mástiles y perchas, puntales en minas de carbón, traviesas de ferrocarril, chapa ornamental, pianos, órganos y armonios, llaves para violines y pipas de tabaco (de nudos en la teca). La madera también rinde un valioso aceite de brea después de la destilación.

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

La Teca es una de las maderas tropicales con mayor valor agregado 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, donde a principio de los noventa, existía una extensión de 28 millones de hectáreas de bosque tropical en la India, Laos, Myanmar y Tailandia. De igual manera, en Asia la Teca se planta en alrededor de 6 millones de hectáreas de plantaciones comerciales, según estimó la FAO en el 2000.<sup>4</sup> La producción mundial de la Teca en forma de Troza se estima que asciende de 9 a 10 millones de m<sup>3</sup> al año.<sup>5</sup>

Los bosques naturales que pertenecen a Myanmar siguen siendo la fuente principal de Teca en el mundo.<sup>6</sup> Dentro del territorio forestal total, 9.7 millones de hectáreas están designadas como bosques de producción,<sup>7</sup> siendo la Teca la principal madera obtenida. Myanmar permite la exportación legal de Teca en Trozas, a diferencia de otros países donde se ha prohibido. Aunque no existen datos exactos de la producción de Teca en Myanmar, se estima<sup>8</sup> que en el 2005 las exportaciones de Teca en los países miembros de la ITTO fueron de 729,763m<sup>3</sup>, volumen que se solía rebasar en décadas anteriores. Para 2007 esta cifra se redujo a 178,000m<sup>3</sup>, esto se debe a las restricciones de exportación que se le ha puesto a los países asiáticos. A la producción legal de Teca se añade la que se extrae ilegalmente de bosques protegidos y se transporta a China, sin que estos montos sean cuantificables.

Las demás naciones en donde la Teca se obtiene de bosques naturales trabajan para la conservación de la planta, restringiendo su comercialización. En la India, la exportación de Teca está prohibida, además de que la producción local es restringida, por lo que ese país importa madera de otras naciones para cubrir sus necesidades. Tanto Laos como Tailandia prohíben la extracción de Teca de los bosques naturales, aunque se ha detectado tala ilegal.

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, los precios de la Teca se han incrementado constantemente desde la década de los setenta. De acuerdo a estimaciones de la OIMT, los precios de la Teca de alta calidad, en Rollo, superan los USD \$2,400<sup>9</sup> por m<sup>3</sup> en Myanmar.

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, incluso al necesitar de altas inversiones y tiempo para recuperarlas 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 relativamente rápidos.<sup>10</sup> 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.

---

<sup>4</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 6

<sup>5</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 11

<sup>6</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, pág.14

<sup>7</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, pág.14

<sup>8</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2007, tabla 3-2-a

<sup>9</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2008 gráfica 4-1-c

<sup>10</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI 2004, pág. 3

La Teca se planta en el 8% de la superficie total de las plantaciones forestales a nivel mundial y se cultiva en 36 países con características tropicales. Se estima que existen alrededor de 3 millones de hectáreas utilizadas para las plantaciones forestales de Teca, un gran número de estas hectáreas no están en condiciones óptimas de crecimiento y calidad.<sup>11</sup>

El establecimiento de la Teca fuera de su área de distribución natural es un fenómeno relativamente reciente. El 92% de la superficie de plantaciones de Teca del mundo se encuentra en la zona tropical de Asia (en su mayoría se localizan en la India e Indonesia), 4.5% se encuentra plantado en la región tropical de África (principalmente en Costa de Marfil y Nigeria), el 3.5% restante se encuentra plantado en las regiones tropicales de América, sobresaliendo Panamá, Costa Rica, Trinidad y Tobago y Brasil.<sup>12</sup> Se estima que en Latinoamérica se encuentran sembradas cerca de 100,000 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 800,000 m<sup>3</sup>.<sup>13</sup>

Costa Rica es un país con una historia reciente de producción de Teca de manera exitosa. La extensión de 2,500 hectáreas en 1997 se ha ido incrementando gradualmente, pues la producción está subsidiada por el gobierno.

Las compañías de Costa Rica han intentado crear mercado para la Teca joven y lo han logrado en Estados Unidos, pues ésta se ha utilizado para la elaboración de sofá-camas, componentes de muebles para computadoras, pisos y madera para lámparas. Por su parte, el área de plantación de Teca en Panamá para 1997 cubría 13,135 hectáreas.<sup>14</sup> La Teca panameña ha sido aceptada en su mercado nacional y se exporta a China y Japón.

Una vez que la madera de Teca se ha cosechado, es exportada a naciones que se dedican a la comercialización de productos finales, entre los que se encuentra el aserrado de la madera y la fabricación de muebles. Los principales fabricantes de productos de Teca son Indonesia, Tailandia, India y China. La mayor parte de la producción se exporta a la Unión Europea, Estados Unidos y Canadá en forma de artículos de consumo como muebles y Madera Aserrada destinada principalmente para usos decorativos y para aplicaciones en embarcaciones, como el revestimiento de cubiertas y cascos.

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.

### **Producción Nacional de la Teca**

México produce alrededor 9.4<sup>15</sup> millones de m<sup>3</sup> de madera al año de acuerdo a las estimaciones de la OIMT para el año 2007. Dicha cantidad es insuficiente para cubrir la demanda nacional estimada de 12.5<sup>16</sup> millones de m<sup>3</sup> anuales, por lo que el restante se importa de otras naciones.

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,

---

<sup>11</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 18.

<sup>12</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI 2004, pág. 3

<sup>13</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 7

<sup>14</sup> FAO Forest Plantations Working Paper., Teak (Tectona grandis) in Central America, May 2002, pág. 2

<sup>15</sup> OIMT Annual Review and Assesment of the World Timber Situation 2006, tabla 1-1-c, pág. 80

<sup>16</sup> OIMT Annual Review and Assesment of the World Timber Situation 2006, tabla 1-1-c, pág. 81

Colima, Nayarit y Tamaulipas, las cuales también contemplan la siembra de otras maderas preciosas, tales como el cedro rojo, caoba, primavera, etc.<sup>17</sup>

## **Demanda de Mercados Potenciales**

México es un consumidor incipiente de productos derivados de la Teca, como lo son la Madera en Rollo, Madera Aserrada, tablones, paneles y muebles acabados, entre otros; y aunque el mercado mexicano de Teca es relativamente pequeño, no deja de ser prometedora su comercialización dada la demanda insatisfecha y las necesidades del mercado mexicano de madera de calidad.

Cabe recalcar que la mayor parte de la producción de la madera en México proviene de bosques templados, por lo que las maderas tropicales son importadas de otros países productores. De igual forma, México es uno de los principales importadores de productos secundarios forestales de madera tropical, con importaciones por USD \$486 millones<sup>18</sup> en el 2005.

Otro mercado particularmente interesante para México es Estados Unidos por su cercanía. Este mercado importa Teca en Rollo, en gran parte limitado por las restricciones impuestas a la Teca de Myanmar. Por esas restricciones, las importaciones de Teca se hacen a través de productos procesados y secundarios, como muebles, postes, vigas, etc. En 2005, Estados Unidos importó USD \$23,827 millones de productos secundarios de madera.<sup>19</sup> La Teca en particular es muy apreciada en el mercado de mobiliario exterior.

Además del mercado norteamericano, Europa resulta un mercado muy atractivo pues es el mayor importador de productos secundarios de madera, con cerca de USD \$30,000 millones para el año 2005.<sup>20</sup> Estos productos incluyen muebles, pisos, chapas, etc. Finalmente, no deben descartarse las necesidades de Teca de la misma Asia, en particular la India, la cual compra madera de Centroamérica para cubrir sus propios faltantes (la OIMT ha señalado a la Teca joven de Guatemala como una madera que se exporta a la India). Dicho mercado, aunque remoto, podría convertirse en un destino significativo de la madera de Teca de México.

## **Tendencias de Mercado**

Estimaciones de la FAO, indican que el mercado mundial de las maderas tropicales experimentará un crecimiento del 60% en los siguientes 25 años. Como se menciona en las secciones anteriores, la mayoría de la madera proviene de fuentes naturales no sustentables, por lo que la porción de producción que corresponde a madera de plantación aumentará como se muestra en la siguiente Gráfica:

---

<sup>17</sup> SAGARPA. Plan de Negocios, Fumiaf, noviembre de 2005, pág. 26

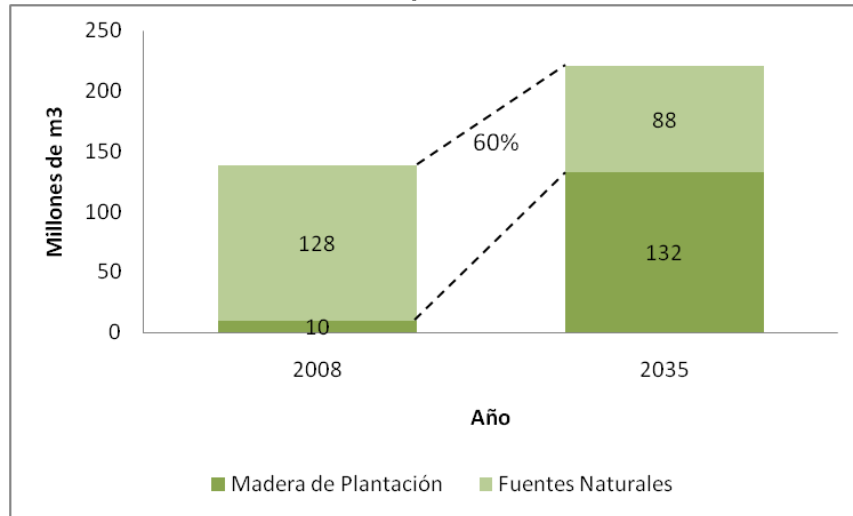
<sup>18</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2006, pag. 24

<sup>19</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2006, pág. 185, tabla 5-1

<sup>20</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2006, Ibid



**Gráfica 2: Participación de la madera de plantación dentro del mercado de maderas tropicales**



Fuente: FAO, análisis Proteak

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

### 2.3 Modelo de Negocios de Proteak

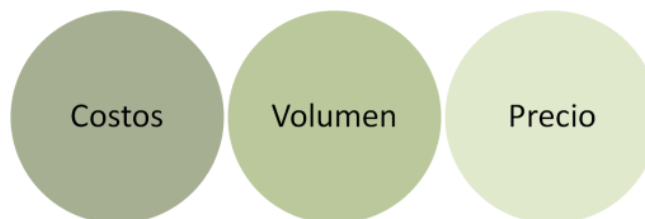
Los tres pilares en los que Proteak ha basado su modelo de negocios, son los siguientes:

*Responsabilidad ambiental:* Proteak convierte tierra degradada (principalmente de actividades ganaderas) en bosques de Teca, protegiendo selva primaria dentro de sus terrenos (una tercera parte de las propiedades de Proteak son selva primaria protegida) y desarrollando políticas forestales de punta.

*Responsabilidad social:* Proteak crea empleo en zonas marginadas, tratando a los empleados de una manera justa, otorgando posiciones con seguridad social y capacitando constantemente a los trabajadores. Proteak comparte con la comunidad los logros obtenidos a través de estabilidad laboral, seguro social y compras locales, generando el desarrollo de la economía de la región.

*Rentabilidad:* Proteak es una empresa enfocada a la productividad, utilizando los recursos otorgados por los socios e inversionistas de una manera responsable generando un negocio de alta rentabilidad anteponiendo siempre los intereses de sus Accionistas.

Desde sus orígenes, Proteak ha hecho énfasis en el retorno sobre la inversión, por lo que ha mantenido una política de bajos costos y baja inversión. Dado los años de experiencia de Proteak en el sector Forestal, ha podido identificar las tres variables claves del negocio:



De estas tres variables, Proteak puede controlar dos de ellas:

(i) **Volumen:** el volumen lo controla al escoger las tierras apropiadas para la plantación de Teca, esto lo logra mediante estudios de suelo detallados, los cuales ha mejorado a lo largo de los años. Adicionalmente, Proteak mediante podas, Raleos y mantenimiento ha logrado que sus plantaciones desarrollen volumen conforme a lo esperado.

(ii) **Costos:** los costos son la otra variable controlable por parte de Proteak, ya que cuenta con una administración sólida que se enfoca en utilizar los recursos de la manera más eficiente posible.

Para llevar a cabo una plantación exitosa, Proteak sigue un proceso que consta de 5 fases:

1. **Selección del Terreno** – Proteak, después de analizar más de 100 opciones, adquirió 23 propiedades, con lo que ha generado la experiencia necesaria para buscar los terrenos correctos.

Para la selección de los terrenos Proteak ha creado un mapa de México, utilizando un software especializado, el cual sobrepone diferentes mapas con cada una de las características con las que tienen que contar los terrenos (tales como altitud, nivel de lluvia, temperatura promedio, química de suelos, etc.). En este mapa observa los puntos de intersección y así define las zonas para empezar a buscar terrenos.

2. **Preparación del terreno y plantación** – En la mayoría de los casos los terrenos son limpiados de la maleza y pastos que normalmente tienen. En paralelo se produce en un vivero (en el sitio de la plantación) la plántula donde una vez que se tenga el tamaño correcto y la cantidad de humedad adecuada se procede a la plantación.
3. **Mantenimiento** – En los primeros dos años la planta compete con las malezas y los pastos, siendo indispensable limpiar el área para su desarrollo. Durante estos primeros dos años el gasto en mantenimiento es mayor y se pueden llegar a requerir fertilizaciones subsecuentes. El gasto en mantenimiento de los años posteriores se concentra en podas de ramas y evitar rebrotes.
4. **Aclareo** – Proteak planea realizar 5 Aclareos por cada ciclo de plantación en los años 5, 9, 12, 15 y 20. En los Aclareos se talan los árboles de menor calidad por hectárea y así se favorecen a los árboles que se quedan plantados.
5. **Cosecha Final** – Proteak tiene planeado plantar en ciclos de 25 años. Sin embargo, si las condiciones del mercado no son aptas, los árboles pueden seguir creciendo y esperar condiciones de comercialización más favorables. A la fecha del Prospecto Proteak ha operado bajo los requerimientos de la FSC.

### **Estrategia actual costos de Proteak**

Proteak, desde su origen, tomó la decisión de desarrollar un modelo de negocio de bajo costo, siendo así consistente con uno de los pilares sobre los cuales se fundó, que es el de ofrecer la mayor rentabilidad a los socios e inversionistas. Esta decisión tuvo repercusiones prácticas en la manera de implementar el plan de negocios, entre ellas:

- **No invertir en sistemas de riego:** Proteak compra terrenos con suficiente precipitación para no necesitar un sistema de riego. Esta decisión acotó considerablemente las tierras aptas para la Teca y en muchos casos incrementó el precio de compra de la tierra, pero a largo plazo disminuye la inversión por hectárea, debido a los altos costos de inversión y mantenimiento en sistemas de riego. Otra de las razones por las que no se invirtió en sistemas de riego es porque regar, aunque aumenta el crecimiento puede perjudicar la calidad de la madera.
- **Dispersión de las propiedades:** Al no invertir en ningún tipo de seguro, se decidió distribuir el riesgo entre varias propiedades y no tener en una sola propiedad que represente más del 20% de la plantación total. Es por eso que se tienen más de 23 propiedades. Este esquema incrementa algunos de los costos como los de mantenimiento y vigilancia. Sin embargo, se han

logrado acotar significativamente los riesgos del negocio como el de fuego y plagas. La razón por la cual no se contrataron seguros para las plantaciones es porque no existe un seguro razonable para inversiones forestales de largo plazo. El seguro típico en proyectos agrícolas tiene un costo de 5% del valor total de la producción, que proyectado a veinte años implica el pago del 100% del valor total de la plantación.

- **No invertir en caminos al inicio de la plantación:** La preparación de la tierra es clave para el buen desarrollo de la plantación, y dentro de esta preparación el trazado y proyección de los caminos es una pieza importante. Los caminos son utilizados durante la plantación para el mantenimiento, Aclareo y cosecha final. Los caminos pueden subir el costo inicial por hectárea tanto como el valor mismo del terreno. Se decidió no invertir en caminos pavimentados o terracería revestida ya que durante la plantación y mantenimiento del primer y segundo año se pueden emplear los caminos básicos trazados durante la época de lluvias. El mantenimiento se planea realizar a partir del tercer año en época de secas, lo mismo para los primeros y segundos Aclareos, por lo que no es necesario contar con caminos desde un inicio. Para las extracciones finales se considera en invertir en la elaboración de caminos de mejor calidad (en el año 18 de la plantación) ya que será necesario trabajar durante todo el año, y será una inversión justificada dados los rendimientos obtenidos de la venta de la madera de las extracciones finales.
- **Baja inversión en activos depreciables:** Los terrenos que ha comprado Proteak habían sido en su mayoría ranchos ganaderos que deben ser preparados para la plantación de Teca. Esta preparación normalmente incluye el pase de rastra para voltear la tierra y descompactarla; el subsolado, que ayuda a que las raíces de los árboles tengan un crecimiento adecuado y, por último el enlomado, que ayuda en terrenos planos a disminuir el riesgo de inundaciones. Adicionalmente, algunas veces hay que limpiar los terrenos previo pase de rastra, ya que pueden ser ranchos ganaderos abandonados y no se les ha dado limpieza en más de 3 ó 4 años. La limpieza de los terrenos normalmente se realiza con maquinaria pesada y tractores forestales o agrícolas. Proteak ha tenido por política contratar los servicios de terceros para la preparación de los terrenos, pagando normalmente por hectárea preparada y en algunos casos por día. La única maquinaria que se ha comprado consiste en dos tractores que se utilizan durante todo el año. La razón de no tener maquinaria propia es por los costos asociados con el mantenimiento de la misma, además de que estas máquinas estarían ociosas una buena parte del año, creando costos que se pueden eliminar o disminuir mediante la contratación de terceros.
- **Costos de administración bajos:** Proteak tiene una estructura administrativa sencilla dado que siempre se han mantenido procesos simplificados.
- **Infraestructura simple:** Actualmente, en Nayarit, la empresa cuenta con una bodega forestal y la oficina forestal (dentro de la planta de producción), una oficina en la Ciudad de México y en Tabasco, utilizando una de las edificaciones existentes, se estableció una oficina forestal para el sureste. Actualmente Proteak se encuentra en la etapa inicial del plan clonal<sup>21</sup> para lo que se contará con un nuevo vivero de alta tecnología en Nayarit en la plantación “El Capitán”.

## Estrategia de Costos a Futuro

Proteak continuará con su estrategia de bajo costo a largo plazo. Sin embargo, realizará ciertas adaptaciones tomando en cuenta la expansión considerable de área plantada, la estabilidad del número de hectáreas a plantar, los reportes financieros que debe elaborar (siendo una empresa con requerimientos de transparencia y gobierno corporativo de una empresa pública) y la

---

<sup>21</sup> Proteak se ha centrado en la "Silvicultura Clonal", la cual busca replicar los mejores especímenes de sus plantaciones con el objetivo de lograr plantaciones con una mayor productividad, mayor homogeneidad y controlar diversos aspectos relacionados a la calidad de los árboles.

complejidad inherente a una operación con un mínimo de tres frentes (Nayarit, Jalisco y Tabasco) y potencialmente también Chiapas, Campeche y Veracruz.

### **Bonos de Carbono**

Una iniciativa para compensar los gases de efecto invernadero que los seres humanos emiten a la atmósfera es crear un balance al incentivar a las personas que más emiten gases a comprar bonos a personas o empresas que capturen los contaminantes o reduzcan su emisión de sustancias contaminantes. Este sistema económico se llama comúnmente bonos de carbono.

Para lo cual, se está considerando la obtención de ingresos por la venta de bonos de carbono en las plantaciones realizadas con los recursos de la Oferta, es decir en la tercera fase del proyecto. En las proyecciones financieras se ha incorporado un monto conservador por tonelada capturada ya que estos valores han sido muy volátiles en los últimos meses. En el modelo financiero se proyecta entre USD \$8 por hectárea al año, lo cual supone que captura 3 toneladas únicamente por hectárea.

### **Programa de Plantación y Aclareos**

El programa de plantación para la tercera fase de expansión consiste en plantar entre 1,200 y 1,700 hectáreas por año, plantando 8,700 hectáreas nuevas para llegar a un total de 11,556 hectáreas efectivas plantadas en 6 años incluyendo las hectáreas maduras descritas en el punto siguiente. El programa de plantación por año es el siguiente:

**Tabla 1: Programa de Plantación**

| <b>Año</b> | <b>Hectáreas Plantadas</b> | <b>Hectáreas Acumuladas</b> |
|------------|----------------------------|-----------------------------|
| 2010       | 700                        | 3,556                       |
| 2011       | 1,200                      | 4,756                       |
| 2012       | 1,700                      | 6,456                       |
| 2013       | 1,700                      | 8,156                       |
| 2014       | 1,700                      | 9,856                       |
| 2015       | 1,700                      | 11,556                      |

Fuente: Modelo Financiero

### **Esquema esperado de plantación y Aclareos**

El Programa de plantación considera 890 árboles por hectárea con un plan de manejo forestal que incluye Aclareos y cosecha final, el manejo forestal se llevará a cabo de la siguiente manera:

**Tabla 2: Número de Árboles**

|               | <b>Año</b> | <b># árboles</b> |
|---------------|------------|------------------|
| Inicio        | 1          | 890              |
| 1er Aclareo   | 5          | 300              |
| 2do Aclareo   | 9          | 190              |
| 3er Aclareo   | 12         | 120              |
| 4to Aclareo   | 15         | 90               |
| 5to Aclareo   | 20         | 50               |
| Cosecha Final | 25         | 140              |

Fuente: Modelo Financiero

Estas proyecciones se realizaron con base a lo observado en la experiencia adquirida por Proteak en sus plantaciones actuales y en la suma de expertos forestales con experiencia en Teca a nivel mundial.

## **Adquisición de propiedad adicional**

Para cumplir el plan de expansión de 8,700 hectáreas adicionales se han establecido los siguientes parámetros para tierras susceptibles para utilizarse en plantaciones de Teca:

- Precipitación.
- Tiempo de lluvia y de secas.
- Suelos limo arcillosos no tóxicos.
- Altos contenidos de calcio y presencia de magnesio y potasio.
- No inundables.
- Terrenos limpios al punto de asegurar la certificación por parte del FSC.
- Precio dentro de los parámetros del modelo de negocio.

Actualmente se tienen establecidas áreas potenciales para comprar terrenos adicionales con las características anteriormente mencionadas. Estas son el este de Tabasco en la zona denominada como Balancán/Tenosique, al centro del estado de Jalisco en Villa Purificación/Casimiro Castillo, en el sur del estado de Veracruz y en Chiapas en la zona de Palenque y Tapachula. No se ha descartado que existan otras áreas en el país propias para plantaciones de Teca pero en este momento no se considera necesario ampliar las áreas de búsqueda. En estas áreas existen más de 200,000 hectáreas de pequeñas propiedades, aunque no todas cumplirán los requerimientos necesarios.

El proceso de compra de terreno empieza con una visita a la zona de manera general que cumple con los mínimos de precipitación y época de secas. Se establecen relaciones con organizaciones relevantes para la búsqueda (e.g. Asociación Ganadera Local) y se busca a corredores de bienes raíces. Como siguiente paso, se visitan las diferentes propiedades y se realizan muestreos de suelos de manera aleatoria. Dichos muestreos son básicos y sólo incluyen tipo de suelo y PH. Una vez obtenidos los resultados de varias propiedades, se hace un mapa de suelos de la zona para establecer los diferentes tipos de suelos y determinar un área objetivo. Dentro de este análisis se van fijando los precios máximos de compra y se eliminan las propiedades que superan el máximo de precio a pagar. Se vuelven a visitar las propiedades con mejores prospectos de suelos y precio, y se muestrean nuevamente los suelos sistemáticamente para luego mandar analizar las muestras y establecer sus propiedades físicas y químicas. Una vez que se conocen las deficiencias (si es que hubiera alguna) se establecen las necesidades potenciales de fertilizantes y se establece un porcentaje de área útil total del terreno. Se realiza una auditoría legal de la propiedad y, en caso de que no existan impedimentos y la tierra cuente con las cualidades para llevar a cabo la plantación de Teca, se procede a la negociación final y compra del predio.

## **Adquisición de Plantaciones de Terceros**

Proteak contempla la posibilidad de buscar plantaciones de madera madura (superiores a 10 años) en México y en el extranjero para su adquisición. Existen numerosas ventajas en la compra de las plantaciones maduras, como contar con madera más próxima a la cosecha final que da como resultado mayores ingresos en los primeros años provocando un adelanto en flujos para los Accionistas y generar mayor experiencia en cuanto al manejo de plantaciones maduras.

También se diversifica el riesgo al no concentrar el negocio en un mismo país y obtener experiencia en el manejo y comercialización de hectáreas maduras.

A la fecha del Prospecto, Proteak se encuentra en la negociación de un contrato de una opción de compra de los árboles de Teca de alrededor de 150 hectáreas de una plantación de Teca de 17 años.

En Centroamérica existen aproximadamente 76,000 hectáreas de Teca, de las cuales 22,000 hectáreas tienen más de 15 años; el resto, 54,000 hectáreas, tienen menos de 15 años<sup>22</sup>. En Centroamérica los países con mayor superficie plantada son Panamá con 30,000 hectáreas y Costa Rica con 26,000 hectáreas. En la Isla de Trinidad se encuentran las plantaciones más antiguas de América con una superficie aproximada de 7,000 hectáreas.

Otros países en América que cuentan con superficies importantes de plantaciones de Teca son Colombia, Ecuador y Brasil con una superficie en el año 2000 de más de 17,000 hectáreas<sup>23</sup>.

Para la compra de plantaciones maduras se cuenta con un sistema cartográfico avanzado (GIS) y la experiencia de los ingenieros forestales en la toma de inventarios con certeza estadística elevada. La mayoría de estas pequeñas plantaciones se venden con descuentos importantes ya que sus actuales dueños no tienen suficiente escala para comercializar correctamente sus productos.

A continuación se presenta una tabla con las superficies de Teca de plantación alrededor del mundo:

**Gráfica 3: Superficie plantada de Teca en el 2000<sup>24</sup>**

| Región               | Ha               |
|----------------------|------------------|
| Asia                 | 5,409,131        |
| África               | 206,550          |
| Centroamérica        | 76,000           |
| América del Sur      | 17,500           |
| Oceanía              | 7,022            |
| <b>Total Mundial</b> | <b>5,716,203</b> |

## Banco de Tierra

Para el 2010, Proteak tiene contemplado adquirir parcelas para generar un banco de tierra equivalente al número de hectáreas requeridas para plantar durante el siguiente año. Es decir, Proteak plantará 1,200 hectáreas durante el 2011, la tierra necesaria para plantar las adquirirá durante 2010.

A continuación se muestra el plan de adquisición de tierras:

**Tabla 3: Banco de Tierra para la tercera fase**

| Año  | Número de Hectáreas a adquirir | Hectáreas a Plantar |
|------|--------------------------------|---------------------|
| 2010 | 1,900                          | 700                 |
| 2011 | 1,700                          | 1,200               |
| 2012 | 1,700                          | 1,700               |
| 2013 | 1,700                          | 1,700               |
| 2014 | 1,700                          | 1,700               |
| 2015 | 0                              | 1,700               |

Fuente: Modelo Financiero

<sup>22</sup> ISTF special report December 2009 with data of FAO 2001

<sup>23</sup> ISTF special report December 2009 with data of FAO 2001

<sup>24</sup> ISTF special report December 2009 with data of FAO 2001

## **2.4 Comercialización – Comefor**

Proteak ha creado una empresa comercial denominada Comefor S.A. de C.V., la cual a partir de octubre de 2009 es subsidiaria de Proteak, cuyo objetivo es generar mercado para la venta de la madera proveniente de los Raleos y la cosecha final de Proteak. Esta empresa opera tanto en México como en los Estados Unidos a través de su subsidiaria, Proteak Renewable Forestry, L.L.C.

Los inversionistas, consejo de administración y cuerpo directivo están convencidos que la inversión realizada hasta el momento en Comefor y sus subsidiarias ha cumplido con su objetivo al poder tener una idea clara de la manera en que funcionan los mercados internacionales de la madera de Teca. Este esfuerzo comercial, al momento, ha representado un costo para los Accionistas. Actualmente se espera tener utilidades a partir del 2010 y aumentando conforme Proteak se consolide en el mercado y sea la fuente principal de madera.

Comefor, al igual que Proteak, tiene bases y objetivos bien definidos. Desde su origen, Comefor ha mantenido estos tres objetivos:

- Elaborar productos con la madera proveniente de los primeros Raleos y desarrollar canales de distribución para la venta de dichos productos y de madera de terceros.
- Entender con más claridad el mercado mundial de la Teca de tal manera que se puedan sustentar los supuestos financieros del modelo de negocios de Proteak.
- Posicionarse en el mercado mundial de la madera e ir abriendo el camino para comercializar internacionalmente los productos de Proteak.

Desde un inicio los esfuerzos se han enfocado en el mercado internacional, ya que en la planeación a mediano y largo plazo se contempla que los mercados internacionales tienen la capacidad suficiente para absorber volúmenes importantes de producción.

### **Proteak Renewable Forestry, L.L.C.**

Comefor cuenta con una empresa subsidiaria en Estados Unidos (Austin, TX) de nombre Proteak Renewable Forestry, L.L.C. que se dedica a la comercialización tanto de producto terminado como de Madera en Aserrada. Esta empresa fue fundada en 2007 e inició su esfuerzo de ventas en mayo de 2008. La empresa tiene una pequeña oficina que cuenta con un total de dos empleados de tiempo completo, un asistente administrativo y un director de ventas. Además de la oficina existen dos bodegas de almacenaje rentadas. Una de las bodegas almacena producto terminado y la otra bodega almacena Madera en Aserrada.

Las empresas del grupo han desarrollado la capacidad de llevar a cabo su propia logística, por lo que no cuentan con un servicio de terceros, y así logran los resultados esperados evitando ineficiencias en el proceso generado por los terceros.

### **Los Productos de Comefor**

La actividad principal de Comefor es el procesamiento, fabricación, transformación, compraventa, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación de cualquier tipo de maderas, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos.

### **Venta de producto terminado**

Comefor comercializa productos elaborados con la madera que resulta de los primeros Aclareos, diseñando productos decorativos y útiles para el hogar. Debido a que las plantaciones de Proteak no generan el suficiente volumen, Comefor actualmente compra madera de plantaciones de terceros en México, Centroamérica y Sudamérica.

Una vez obtenida la madera, Comefor la transporta al aserradero ubicado en Nayarit y ahí la seca y corta para transformarla en producto terminado.

**Línea de bienes para el hogar (Housewares).** La fabricación de estos productos se hace principalmente con madera de los primeros Raleos ya que la madera proveniente de estos árboles

es demasiado delgada y contiene una proporción demasiado alta de albura contra duramen (madera clara contra madera oscura) (ver Ilustración 2 en la sección III “La Compañía”, numeral 2.10.1 “La Teca”). La línea está compuesta por tablas para picar, carros de cocina, otros muebles de cocina, comedor y artículos para diseño de interiores.

El mercado más importante para las ventas de Comefor es Estados Unidos. En los doce meses previos al Prospecto, se ha logrado establecer relaciones con algunos de los vendedores más importantes de Estados Unidos como Williams Sonoma, Sur La Table, Bloomingdales, Amazon y más de 300 tiendas independientes en ese país. Comefor atiende esta red de distribución mediante una fuerza de ventas independiente compuesta de 52 vendedores que cubren los 48 estados continentales estadounidenses, Hawaii y Alaska.

Adicional a Estados Unidos y México, Comefor cuenta con distribuidores en Canadá, Francia, Reino Unido y próximamente Rusia e Israel.

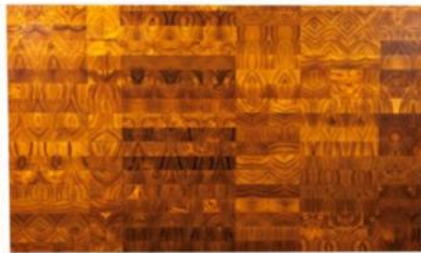


Los productos de Proteak han sido mencionados en más de 50 artículos de revistas de la industria y dos libros de cocina, además de que existe un proceso de evaluación para ser parte de la línea de productos de Martha Stewart en Macy's.

Para alcanzar un crecimiento en ventas se necesitará un volumen de madera mayor al volumen proveniente de las plantaciones de Proteak, por lo que la estrategia en los próximos 2-3 años es la de enfocar los esfuerzos no tanto en crecer las ventas totales sino en mover el mercado hacia la línea de productos más rentable y posicionar a Proteak como una marca reconocida en el mercado. Esta estrategia permitirá llevar a cabo la expansión según se vaya teniendo más producción de madera joven en el futuro. Adicionalmente, permitirá a Comefor estar bien posicionada en los distintos canales de distribución y simplemente sustituir proveedores externos por abasto interno una vez que las plantaciones de Proteak generen el volumen necesario.

**Línea de cubiertas para cocina, baño y tapas para mesas.** El segmento de mercado de cubiertas para cocina y baño actualmente se valúa en más de USD \$11,000 millones. De ese total se estima que el mercado de cubiertas de madera es de alrededor de 2% ó USD \$220 millones y que está creciendo a cerca de 15% anual conforme más gente se interesa en usar materiales naturales en su casa.

Para la venta de esta línea, se está estableciendo una red de distribuidores en Estados Unidos y Canadá. Actualmente, Comefor cuenta con tres distribuidores que cubren 14 estados de Estados Unidos y con un distribuidor que cubre todas las provincias de Canadá. Se planea tener una cobertura de todo Estados Unidos para mediados de 2010.



La comercialización de cubiertas de cocina de madera es un nicho muy especializado y difícil de penetrar, ya que requiere moverse en una red de arquitectos y diseñadores que es difícil de identificar. Los productos de Proteak están en una situación privilegiada para ganar participación en el mercado, ya que sólo ofrecen productos de calidad al ofrecer madera que cuenta con la certificación FSC que es cada vez más importante en proyectos de construcción.



Uno de los productos de Comefor con más reconocimiento en el mercado es la línea “Jauría de Perros”, la cual fue lanzada en 2007 en el *Salone Satélink* de Milán. Cada modelo fue nombrado en honor a los famosos luchadores mexicanos como: “El Santo”, “Aguayo”, “Alushe”, etc. Estas piezas se comercializan en México y Estados Unidos a través de tiendas de diseño y sitios en internet.



## Comercio de madera madura

Con la intención de comprobar los precios teóricos del mercado, Comefor inició la comercialización de madera madura (mayor a 15 años) proveniente de plantaciones de terceros para conocer el mercado.

La madera es secada y cortada en tablones con tamaños comerciales, y es exportada en su mayoría a EUA para su venta.



**Madera Aserrada.** Para Comefor la venta de Madera Aserrada, además de ser un negocio potencial, es un efectivo mecanismo para probar los supuestos de su modelo financiero. Adicionalmente, la venta de Madera Aserrada pretende ir desarrollando los canales de distribución que en el futuro se utilizarán para comercializar la madera proveniente de las plantaciones de Proteak.

El mercado mundial de madera tropical aserrada es de cerca de 36 millones de m<sup>3</sup> con un valor que puede alcanzar los USD \$15,000 millones.

Comefor compra madera madura (más de 15 años) y la importa a su planta en Nayarit donde es tableada, categorizada según su calidad y posteriormente secada. Una vez hecho lo anterior se procede a su comercialización utilizando al mismo vendedor que los productos de cocina.

Proteak, a través de Comefor, ha desarrollado una red de proveedores en distintos lugares de México y en otros países capaces de proveer madera de Teca madura. Al mismo tiempo, se está estableciendo una red de distribuidores en todo Estados Unidos.

## Canales de Distribución.

A la fecha del Prospecto, Proteak solo ha comercializado Madera Aserrada en Estados Unidos a través de sus tres canales básicos de comercialización:

(i) Maderas especializadas. El canal de madererías especializadas el cual se estima que existen más de 500 negocios establecidos con más de 1,500 puntos de venta y con ventas de alrededor de 500,000 m<sup>3</sup> de madera tropical aserrada. Como parte del plan de mercadeo se ha desarrollado una base de datos con 150 madererías en las 50 ciudades más importantes de los Estados Unidos y que se empezará a atacar una vez que se tenga disponibilidad de producto en 2010. Los primeros esfuerzos en este segmento han arrojado resultados muy positivos. Se ha establecido el primer pedido en California el cual se surtió en Noviembre de 2009. Para atender este mercado se está estableciendo una red de representantes en todo Estados Unidos y Canadá la cual se espera tener establecida a finales de 2010.

(ii) Mercado de pisos. El mercado de pisos de madera en Estados Unidos es de USD \$2.5 billones por año y creciendo a una tasa estimada de 4% por año. También hay una tendencia cada vez más marcada de alejarse de productos tradicionales como el encino hacia madera más sofisticadas como cerezo, ipe y, en menor medida Teca, dado su alto precio. Creemos que la posición de costo

de Proteak y la belleza natural de la madera y el piso de Teca nos permitirán penetrar el mercado y tomar participación de otras maderas. Los primeros esfuerzos en este frente han sido también exitosos y se han logrado ventas con un fabricante de pisos y pisos de exteriores (*decks*) en Texas.

(iii) Pequeños consumidores. Finalmente, está el mercado de pequeños consumidores formado por cientos de miles de personas cuyo pasatiempo es la carpintería y que son consumidores de maderas sofisticadas. Una prueba de mercado que se llevó a cabo hace algunos meses consistió en la publicación de un pequeño anuncio en una revista especializada, con ello se logró una venta a un precio promedio de USD \$4,400 por m<sup>3</sup>.

Para atender a los clientes se han desarrollado varios sitios en internet.

En [www.proteak.com](http://www.proteak.com) se ofrece una vista a los productos terminados y también una tienda en donde los clientes pueden comprar directamente. En el mes de septiembre de 2009 se recibieron más de 1,800 visitas individuales al sitio.

Para atender a nuestros clientes de Madera en Aserrada se ha creado [www.teakyard.com](http://www.teakyard.com) que permitirá a Proteak con el tiempo posicionarse como el líder en la proveeduría de madera de Teca de plantación. Por medio del sitio se pretende atraer tanto a clientes grandes como a clientes individuales interesados en comprar desde 20 pies tablón.

La venta de Madera en Rollo que produzcan las plantaciones de Proteak, se espera realizar en los mercados asiáticos, donde se encuentran los grandes consumidores de esta madera. Actualmente existen intermediarios que recorren las diferentes plantaciones, cierran las ventas y embarcan las Trozas a Asia sin agregar valor a las mismas. Proteak, pretende vender su producto en rollo con este tipo de intermediarios. En su momento, una oportunidad para elevar los ingresos puede ser integrarse verticalmente y llegar directamente a los mercados asiáticos sin la necesidad de intermediarios.

## **2.5 Resumen de la información financiera**

Proteak tiene como actividad principal plantaciones de maderas duras con periodos de maduración de más de 20 años. Por la naturaleza misma de Proteak, esta ha reportado escasas ventas del producto de sus actividades forestales. La operación hasta el momento se ha concentrado en dos actividades principales: la plantación de Teca y el mantenimiento de dichas plantaciones. Por plantación, se entiende incluida la compra del terreno, la preparación de la tierra, la producción de la planta, la plantación o siembra y el mantenimiento del primer año. Los mantenimientos posteriores se componen principalmente del control de malezas, podas y cuidados generales de la plantación.

Comefor tiene como actividad principal la elaboración de productos de madera terminados, madera aserrada y seca en tablón y la comercialización de los mismos, tanto en México como en EU, a través de PRF. Esta actividad empezó en el 2007 y se encuentra actualmente en fase de inversión.

La información financiera se presenta de manera aislada para Proteak los años 2007 a 2009, y a manera de comparación, se presentan los estados financieros consolidados a partir de Octubre de 2009 entre Proteak y Comefor.

| Balances Generales   | Consolidado    |                | Individual     |               |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 (En pesos)         | 2009           | 2009           | 2008           | 2007          |
| <b>ACTIVO</b>  |                |                |                |               |
| <b>Circulante</b>  |                |                |                |               |
| Efectivo e inversiones temporales                          | \$ 2,343,425   | \$ 1,525,233   | \$ 1,094,807   | \$ 6,240,680  |
| Cientes  | 1,237,758      |                |                |               |
| Impuestos por recuperar                                    | 4,320,025      | 4,328,134      | 4,013,318      | 1,303,758     |
| Partes relacionadas por cobrar                             |                | 29,331,314     | 17,937,380     | 5,486,523     |
| Deudores diversos  | 4,318,663      | 2,031,041      | 912,546        | 1,145,019     |
| Inventario de madera y madera procesada                    | 7,509,029      |                |                |               |
| Suma del activo circulante                                 | \$ 19,728,900  | \$ 37,215,722  | \$ 23,958,051  | \$ 14,175,980 |
| Activos biológicos consumibles inmaduros - Neto            | 59,508,982     | 59,508,982     | 45,235,401     | 26,634,374    |
| Inmuebles y equipo - Neto                                  | 76,079,860     | 74,099,494     | 53,625,832     | 30,934,818    |
| Pagos anticipados  | 2,016,000      | 2,016,000      | 2,090,666      | 2,165,333     |
| Suma el activo   | \$ 157,333,742 | \$ 172,840,198 | \$ 124,909,950 | \$ 73,910,505 |
| <b>PASIVO</b>  |                |                |                |               |
| <b>A corto plazo</b>                                       |                |                |                |               |
| Proveedores  | 1,823,812      | 436,620        | 125,686        | 72,390        |
| Acreedores diversos  | 5,504,828      | 3,834,192      | 2,247,154      | 1,225,693     |
| Partes relacionadas por pagar                              |                | 4,965,875      | 3,598,112      | 356,607       |
| Suma el pasivo a corto plazo                               | 7,328,640      | 9,236,687      | 5,970,952      | 1,654,690     |
| Obligaciones laborales                                     | 231,418        |                |                |               |
| Socios acreedores  |                |                | 197,368,824    | 99,857,670    |
| Inversión permanente de acciones de compañías subsidiarias |                | 13,829,827     |                |               |
| Suma el pasivo a largo plazo                               | 231,418        | 13,829,827     | 197,368,824    | 99,857,670    |
| Suma el pasivo   | 7,560,058      | 23,066,514     | 203,339,776    | 101,512,360   |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                    |                |                |                |               |
| Capital social suscrito                                    | 207,619,289    | 207,619,289    | 2,394,307      | 2,394,307     |
| Capital social suscrito no exhibido                        | (6,250,000)    | (6,250,000)    | (75,201)       | (75,201)      |
|  | 201,369,289    | 201,369,289    | 2,319,106      | 2,319,106     |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital              | 87,785,621     | 87,785,621     |                |               |
| Déficit  | (141,383,479)  | (141,383,479)  | (80,748,932)   | (31,449,026)  |
| Exceso en la actualización del capital                     |                |                |                | 1,528,065     |
| Efecto de conversión                                       | 2,002,253      | 2,002,253      |                |               |
| Suma el capital contable                                   | 149,773,684    | 149,773,684    | (78,429,826)   | (27,601,855)  |
| Suma el pasivo y el capital contable                       | \$ 157,333,742 | \$ 172,840,198 | \$ 124,909,950 | \$ 73,910,505 |

Con respecto a los activos, los socios de Proteak cada año realizan aportaciones y con eso se determina la cantidad de hectáreas a plantar en el año. También de esas aportaciones se han fondeado las pérdidas acumuladas de Comefor. La posición de efectivo e inversiones fue disminuyendo conforme se fueron plantando más hectáreas y creciendo la operación de Comefor. En el transcurso normal del negocio, Proteak y Comefor fueron generando una cuenta de impuestos por recuperar, principalmente de IVA (ver Nota 5 de los estados financieros auditados) que ha ido creciendo importantemente entre el 2007 y el 2009. Este impuesto por recuperar se generó principalmente en los años 2008 y 2009 como consecuencia de que PROTEAK ha incurrido en adquisiciones de activo fijo así como gastos y al no tener un ingreso el saldo de IVA por recuperar se ha incrementado.

En relación con los activos biológicos, es importante ver la nota completa en referencia a los activos biológicos (ver Sección III “La Compañía”, numeral 2.12 “Descripción de los principales activos”). Hasta el 2009 las plantaciones de Proteak utilizan la regla de la valuación de activos biológicos donde se reconoce que hasta el momento la transformación de valor en los árboles es relativamente pequeña y reconoce como valor justo de su activo biológico para plantaciones de 8 o menos años el costo de preparación de terreno, vivero (elaboración de la planta a ser sembrada), plantación y mantenimientos subsecuentes. Todos estos gastos se compensan parcialmente con los subsidios recibidos por CONAFOR (Ver nota 8 de los estados financieros auditados). Estos activos biológicos se han ido incrementando conforme Proteak ha empezado nuevas plantaciones y ha ido manteniendo sus plantaciones ya establecidas. A partir del año 2010 Proteak comenzará a contar con plantaciones de más de 8 años en donde el reconocimiento del valor justo del activo biológico se realizará según la metodología de la nota antes mencionada.

Los inmuebles y equipo son principalmente el reflejo de la adquisición de los terrenos de pequeña propiedad con los que cuenta Proteak y donde establece sus operaciones forestales. Los gastos pre operativos son gastos relacionados también con el establecimiento de la plantación y amortizados en el tiempo.

En cuanto a los Pasivos, el monto más importante hasta Diciembre de 2008 era con los mismos socios de Proteak. La empresa hasta Junio de 2009 se financió de los socios capitalistas donde se reconocía un porcentaje muy alto de su aportación como una deuda en dólares que generaba intereses con una tasa de 8 ó 10% según la fecha de la aportación. En Junio de 2009, la empresa dentro de su proceso de preparación de colocación decidió capitalizar las aportaciones originales, dejando como aportaciones para futuros aumentos de capital los intereses generados hasta Diciembre de 2009 y las diferencias cambiarias acumuladas. Proteak no tiene pasivos con instituciones financieras y sólo utiliza líneas normales de crédito con proveedores. Los impuestos por pagar se compensan en su mayoría con los impuestos por recuperar que la misma empresa tiene.

Los estados de resultados de Proteak, se presentan a continuación:

| Estado de resultados   |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Por los años terminados  | Consolidados |              | Individuales |              |
| el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 (En pesos)   | 2009         | 2009         | 2008         | 2007         |
| <b>Gastos de operación:</b>  |              |              |              |              |
| Ventas   | 3,279,095    |              |              |              |
| Costo de ventas  | 4,484,800    |              |              |              |
| Gastos de operación  | 10,277,255   | 9,745,505    | 3,723,818    | 7,827,553    |
| Pérdida de operación   | (11,482,960) | (9,745,505)  | (3,723,818)  | (7,827,553)  |
| Otros productos, neto  | (969,846)    | (1,032,745)  | 115,023      | 240,374      |
| <b>Costo integral de financiamiento:</b>   |              |              |              |              |
| Intereses devengados a cargo - Neto  | (25,650,821) | (25,366,356) | (14,675,482) | (6,355,275)  |
| Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta  | 1,330,382    | 1,342,139    | (32,543,694) | (1,471,539)  |
| Ganancia por posición monetaria  |              |              |              | 1,948,425    |
|  | (24,320,439) | (24,024,217) | (47,219,176) | (5,878,389)  |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad y participación en las pérdidas de compañías subsidiarias | (36,773,245) | (34,802,467) | (50,827,971) | (13,465,568) |
| Impuestos a la utilidad  |              | (1,970,778)  |              |              |
| Participación en los resultados de compañías   |              |              |              |              |
| Pérdida neta del año   | (36,773,245) | (36,773,245) | (50,827,971) | (13,465,568) |

La actividad forestal en la especie de Teca representa una inversión a largo plazo. Los primeros ingresos de una plantación se monetizan entre el año 9 y 12, con la venta de madera proveniente del primer Raleo comercial. Hasta el 2009 los activos biológicos eran un reflejo con el gasto invertido en las plantaciones ya que todas las plantaciones tenían menos de 8 años, por lo que no generaba ni una pérdida o ganancia en el estado de resultados ya que se disminuía el activo circulante (i.e. bancos) contra un aumento en el activo biológico, sin impacto alguno en resultados, utilidades operativas e ingresos del área forestal y por eso Proteak no ha facturado montos importantes hasta Diciembre de 2009.

La plantación más antigua de Proteak se estableció en el 2002 por lo que no será hasta el año 2010 donde esperamos recibir ingresos o pérdidas operativas por la revaluación de los activos biológicos a su valor justo como lo dicta el boletín E-2 de las NIF, ya que cumplan más de 8 años según la metodología presentada en la Sección III "La Compañía", numeral 2.12 "Descripción de los principales activos". El movimiento contable para reconocer año con año el valor justo en las plantaciones mayores a 8 años es un aumento o disminución en el activo biológico (Activo) contra un ingreso o pérdida operativa en el Estado de Resultados (Capital).

En cuanto a los resultados de Comefor, tenemos que hacia finales de 2007 empezó a operar Comefor con ventas limitadas y en 2008, con una operación incipiente, tuvo su primer año de operación completo. El año 2009 tuvo incrementos importantes, porcentualmente hablando, tanto en sus ingresos como en sus costos, pero siguió reflejando una pérdida operativa. Comefor existe en gran medida, y como lo explica el Prospecto, como una estrategia de comercialización adelantada a nuestras cosechas con el objetivo de intentar monetizar el primer Raleo pre comercial que sucede entre el año 5 al 7 y ganar una experiencia comercial en el manejo de madera madura y con cierto grado de valor agregado de plantaciones donde Proteak no es plantador original.

Los costos de ventas incluyen la operación de la planta y la compra de madera a terceros. Comefor se propuso desarrollar un canal de ventas en EU y para ello invirtió en muestras una cantidad considerable de recursos. Los gastos de administración se han incrementado conforme la operación ha ido en aumento.

En cuanto a los gastos financieros, son el reflejo de los intereses que se les reconocían a los socios año con año y el efecto en la ganancia o pérdida cambiaria. Los gastos financieros en el 2008 tienen un aumento importante debido principalmente al efecto devaluatorio entre el peso mexicano y el dólar americano. En el año 2009 los gastos financieros sólo reflejan los intereses devengados y diferencias en tipos de cambio por los primeros 6 meses del año.

En el acta de asamblea del 12 de Junio de 2009 se capitalizó la deuda de la compañía, emitiendo para ello 2,091,995 Acciones de serie A y serie B que representaban, en ese momento, el 20.4% de las Acciones totales de la Compañía. Todos los accionistas de la Compañía que eran acreedores capitalizaron la parte histórica de la deuda y dejaron pendiente por capitalizar los intereses acumulados.

La gran mayoría de ventas de Proteak es a través de su subsidiaria PRF, las cuales se generan en el extranjero.

**Tabla 4: Información sobre Adquisiciones de Inmuebles Maquinaria y Equipo:**

| Consolidados | Individual   | Individual   | Individual   |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2009         | 2009         | 2008         | 2007         |
| \$22,688,398 | \$20,708,032 | \$22,895,239 | \$15,467,195 |

Las principales adquisiciones de los tres años corresponden a Terrenos y equipo Agrícola.

**Tabla 5: Información sobre Depreciación y Amortización:**

| Consolidados | Individual | Individual | Individual |
|--------------|------------|------------|------------|
| 2009         | 2009       | 2008       | 2007       |
| 499,631      | 499,631    | 303,709    | 145,554    |

**Tabla 6: Razones Financieras del 2009:**

| Razón                          | # Veces |   |
|--------------------------------|---------|---|
| Rotación de Cuentas por Cobrar | 2.6     | Representa que PROTEAK está recuperando sus cuentas por cobrar cada 138 días en promedio, esto como consecuencia de que es el primer año de ventas formales y en promedio el plazo de crédito otorgado por la compañía es de 90 días. |
| Rotación de Inventarios        | 0.59    | Representa que la compañía no ha vendido la totalidad del inventario esto está representado básicamente porque al cierre del año la compañía  |

Para los años anteriores no se pueden proporcionar razones financieras debido a que no existieron ventas ni costos.

La razón de no capitalizar los intereses acumulados de los acreedores que se convirtieron en socios fue principalmente por convenir a sus intereses y mantener las opciones abiertas. Los intereses se encuentran reflejados en el balance de la compañía como futuros aumentos de capital los cuales de adjuntan al presente Prospecto como ANEXO 1.

## 2.5.1 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados

### 2.5.1.1 Resultados de operación

Proteak es una empresa forestal con una perspectiva de largo plazo. Hasta al momento Proteak se ha desempeñado como una empresa en su fase de inversión, donde sus activos van a generar flujo de efectivo en el mediano plazo, aunque se va a reconocer como ingreso operativo el cambio de los activos biológicos. Las inversiones en Proteak fueron de pocas hectáreas en los primeros años de vida de la empresa (2002 a 2006) aumentando considerablemente en el periodo 2007 a 2009 (ver Tabla 7 en la Sección III “La Compañía”, numeral 1.1 “Proteak”).

Los gastos tanto de operación como de administración aumentaron significativamente en el 2007 al momento que los socios decidieron aumentar las hectáreas plantadas por año. Esto derivó en un aumento de personal delante de la curva de crecimiento para poder manejar tanto la cantidad de hectáreas ya plantadas como la plantación en curso.

Comefor también es un negocio que está en su etapa de inversión, al tener que desarrollar productos, mercado e inclusive proveeduría de materiales. Esta etapa de inversión se ha mantenido en el 2009.

El rubro más importante de gastos en el 2008 y 2009 son los gastos financieros que son el reconocimiento del efecto devaluatorio en las aportaciones de los socios reconocidas como deuda en dólares hasta Junio del 2009 y sus intereses devengados también en dólares. Los intereses también han aumentado por que los montos aportados se han incrementado año con año.

En el caso de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2009, no es factible realizar un comparativo porque a partir de octubre de 2010 Proteak empezó a consolidar a Comefor y sus subsidiarias, al pasar a ser tenedor mayoritario de las acciones representativas del capital social, como resultado del incremento en el capital social que realizó Proteak en Comefor por \$10,000,000, mediante capitalización de deuda. Por lo que hace a las ventas consolidadas, éstas

representan las ventas correspondientes al período octubre -diciembre que realizó PRF en el extranjero, asimismo, el costo de ventas está asociado a estas ventas. Sin embargo, derivado de la afinación del nivel de operaciones comerciales en el extranjero, el costo ha sido superior a las ventas realizadas.

En el caso de Proteak como entidad legal independiente el incremento en los gastos entre 2009 y 2008 corresponde a honorarios por servicios profesionales relacionados con abogados, auditores y otros servicios profesionales. Por aproximadamente 6 millones de pesos. El incremento en los intereses devengados a cargo, es resultado de los préstamos otorgados a la compañía por parte de los accionistas. Estos préstamos devengaron un mayor costo financiero durante 2009 ya que la deuda era mayor. El decremento del diferencial cambiario entre 2009 y 2008 es derivado de la apreciación que tuvo el peso en 2009 respecto al tipo de cambio que se tenía al 31 de diciembre de 2008 afectando en términos de pesos el nivel de la deuda contraída con los accionistas, misma que se encuentra denominada en dólares. Por último, como hemos mencionado anteriormente, en octubre de 2009 la Proteak realizó una aportación de capital en Comefor mediante la capitalización de deuda, pasando a ser Proteak poseedor de la mayoría de las acciones representativas del capital social de Comefor. A partir de entonces, Proteak participó en los resultados de su subsidiaria presentándose en el estado de resultados en el rubro denominado "Participación en los resultados de compañías subsidiarias"

#### **2.5.1.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

La inversión en hectáreas plantadas, mantenimiento de las mismas, administración y la inversión en el desarrollo de un negocio comercial como es Comefor, se ha fondeando con las aportaciones de socios y algunos recursos obtenidos de subsidios. Como se ha mencionado con anterioridad, el negocio forestal de maderas duras es un negocio con ciclos largos, donde los primeros ingresos forestales se reciben entre el año 9 y 12 del ciclo.

A la fecha del presente Prospecto no se han identificado tendencias, compromisos o acontecimientos que puedan afectar significativamente la liquidez, resultados de la operación o situación financiera de la Compañía.

De igual manera, a la fecha del presente Prospecto no existen transacciones relevantes no registradas en el balance o estado de resultados.

Con fecha 19 de mayo de 2010, Proteak celebró un contrato de crédito simple con garantía prendaria y fiduciaria con Financiera Rural por la cantidad de \$35, 977,911.00 pesos (el "Crédito"), el cual deberá invertirlo en la adquisición, establecimiento y mantenimiento de 700 hectáreas de plantaciones de teca. Proteak podrá disponer del Crédito en una o varias disposiciones de acuerdo a las siguientes fechas: (i) en el segundo trimestre de 2010, recibirá \$26, 750,000.00 pesos; (ii) en el segundo trimestre de 2011 recibirá \$4,446,000.00 pesos; (iii) en el segundo trimestre de 2012 recibirá \$3,382,000.00 pesos; y (iv) en el segundo trimestre 2013 recibirán \$1,399,911.00 pesos. (Ver Sección III "La Compañía" numeral 2 "Descripción del negocio" inciso 2.4 "Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos" sub incisos 2.4.1 "Extracto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía pendaria" y 2.4.2 "Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias".)

Las condiciones generales del crédito incluyen un costo de apertura equivalente a 1% más IVA y una tasa de interés anual fija sobre saldos insolutos del crédito de 9.9%, en caso de que el crédito sea otorgado con recursos de Financiera Rural. En caso de que el crédito sea otorgado con recursos del Fondo Especial para Financiamientos Agropecuarios, la tasa de interés fija anual aplicable será la que se pacte individualmente en cada uno de los pagarés que se suscriban al efecto.

La Compañía ha tenido una política de tesorería conservadora al invertir todo su exceso de caja en inversiones gubernamentales de corto plazo. La Compañía contempla mantener una política de tesorería donde los recursos de la colocación se mantengan en la moneda en la que estamos



esperando invertir el dinero. Las inversiones se harían en instrumentos de renta fija con grado de inversión y diversificados.

### **2.5.1.3 Controles Internos**

Debido al tamaño de la Compañía y al involucramiento en el día a día de la operación por parte de altos directivos de la Compañía, los controles internos son los adecuados al tamaño y al nivel de operaciones de la empresa.

La Compañía ha aumentado considerablemente la cantidad de empleados administrativos y el nivel de experiencia de los mismos. La empresa se encuentra trabajando en la elaboración de un manual de operaciones administrativos.

Existen medidas que toma la Compañía en cuanto a plagas, incendios y factores meteorológicos.

Como medida para mitigar el riesgo de posibles plagas, Proteak cuenta con una superficie considerable de terrenos con vegetación nativa intercalada con la plantación forestal de Teca, que sirve para aislar parcialmente secciones de plantación y funciona como zona de amortiguamiento en caso de la aparición de una plaga.

Asimismo, 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. 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 Forestales. En plantaciones mayores a 5 años, si hubiera un incendio, y dado que la sombra que genera los mismos árboles reduce la cantidad de material combustible y por ende incendios, el impacto de un incendio sería menor; y
3. Dispersión de plantaciones. Al momento, existen 23 plantaciones y la mayoría con varios kilómetros de distancia entre ellos, por lo que existe una reducción de riesgo por la dispersión.

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 el apoyo de las mismas en caso de incendios.

Respecto a los factores meteorológicos, Proteak situó una parte de sus predios y plantaciones en Tabasco, donde la mayor parte de los huracanes que alcanzan a llegar a esta zona, 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.

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

Ver la sección 3 Factores de Riesgo numeral 3.2 Factores de Riesgo relativo a la Propiedad y los Activos Forestales y ver la sección 2 Resumen Ejecutivo el numeral 2.3 Modelo de Negocios de Proteak.

### **2.5.1.4 Información financiera sobre el uso de derivados**

A la fecha del presente Prospecto de Colocación, Proteak no utiliza ni ha utilizado instrumentos financieros derivados de cobertura o especulativos. Por esta razón, no se tienen políticas

relacionadas sobre el uso de instrumentos financieros derivados, ni se ha considerado un Comité encargado en la administración de riesgos relacionado con el uso de derivados.

#### **2.5.1.5 Valor de Mercado de Proteak y Retornos Estimados de la Inversión**

Para obtener el valor de mercado de Proteak se utilizó la metodología de flujos de efectivo descontados, utilizando una tasa de descuento nominal estimada de 23.3% (en pesos)<sup>25</sup>.

Considerando un incremento anual de 1.0% en el precio de la Teca (en esta sección los incrementos que se mencionen en el precio de la Teca son en dólares y en términos reales), se obtuvo un valor de mercado (antes de la oferta) estimado de Proteak de \$860,100,000.00 (ochocientos sesenta millones cien mil pesos 00/100 MN). Dicho valor sirvió para obtener el rango bajo del precio del CPO antes de la oferta. En el rango alto, el valor de mercado estimado de Proteak es de \$946,110,000.00 (novecientos cuarenta y seis millones ciento diez mil pesos 00/100 MN).

Ahora bien, si se considera un incremento anual de 2.5% en el precio de la Teca, el valor de mercado (antes de la oferta) de Proteak sería de \$1,073,844,000.00 (un mil setenta y tres millones ochocientos cuarenta y cuatro mil pesos 00/100 MN). Si dicho incremento fuera del 6.75%, el valor de mercado (antes de la oferta) de Proteak sería de \$2,040,450,000 (dos mil cuarenta millones cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 MN).

Por lo que respecta a la tasa de retorno por dividendos, después de la oferta, y considerando un incremento anual en el precio de la Teca de 1.0%, el retorno estimado sería de 26.5% (en pesos). Si se considera un incremento anual en el precio de la Teca de 2.5%, dicho retorno estimado sería de 29.6% (en pesos). Por último, si se considera un incremento anual de 6.75%, el retorno por dividendos estimado sería de 36.7% (en pesos).

ESTE APARTADO INCLUYE PROYECCIONES FINANCIERAS Y DE OTRA NATURALEZA. NO EXISTE CERTEZA QUE DICHAS PROYECCIONES VAYAN A CUMPLIRSE Y NI PROTEAK UNO, S.A.P.I.B. DE C.V., EL FIDEICOMISO EMISOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AUDITOR EXTERNO, EL ASESOR FINANCIERO O EL REPRESENTANTE COMÚN OTORGAN GARANTÍA ALGUNA AL RESPECTO. EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, EL AUDITOR EXTERNO, EL ASESOR FINANCIERO DE PROTEAK UNO, S.A.P.I.B. DE C.V. Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LAS MISMAS.

TODAS LAS ESTIMACIONES O PROYECCIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE APARTADO 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 DOCUMENTO, SE EFECTÚA CON BASE EN LA INFORMACIÓN DISPONIBLE A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO. 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 UNO, S.A.P.I.B. DE C.V. PODRÍAN SER SUSTANCIALMENTE DIFERENTES A LAS PROYECCIONES AQUÍ MENCIONADAS, DERIVANDO ELLO EN LA OBTENCIÓN DE UN RETORNO MENOR AL ESPERADO.

---

<sup>25</sup> Dicha tasa equivale a 12.19% (estimada) en términos reales en dólares.

## **2.6 Los CPOs y el Fideicomiso**

Los CPOs que son materia de la Oferta en México han sido emitidos por la Fiduciaria a través del Fideicomiso. Los CPOs son instrumentos negociables emitidos por la Fiduciaria, que es una institución financiera actuando como fiduciaria de conformidad con la legislación mexicana. Los CPOs son no amortizables y no existe garantía respecto al pago o reembolso de su valor nominal o respecto a un rendimiento mínimo de los mismos. Los CPOs objeto de la Oferta únicamente podrán adquirirse por inversionistas institucionales y calificados, así como por personas que manifiesten por escrito y de manera expresa conocer las características del régimen corporativo de Proteak, como sociedad anónima promotora de inversión bursátil, así como las diferencias con las sociedades anónimas y las sociedades anónimas bursátiles y los potenciales riesgos que representan las inversiones en ese tipo de valores.

El patrimonio subyacente de cada CPO en circulación está integrado por 1 (Una) Acción Serie "T" y 2 (Dos) Acciones Serie "K" de Proteak.

En virtud de las limitaciones de la legislación agraria y de inversiones extranjeras, los derechos corporativos de los CPOs están limitados para los Tenedores de CPOs de nacionalidad extranjera. En este sentido, los Tenedores de CPOs de nacionalidad mexicana podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto derivado de las Acciones correspondientes a la Serie "T" y a la Serie "K", representados en los CPOs de que sean titulares de conformidad con lo establecido anteriormente, pero los Tenedores de CPOs que sean extranjeros 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 ejercerá los derechos corporativos de las correspondientes Acciones de la Serie "T" que se encuentren incorporadas a CPOs propiedad de Tenedores de CPOs 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.

El Fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y se extinguirá en caso de que (a) los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso sean readquiridos por o de otra forma revertidos a los Fideicomitentes de conformidad con el Fideicomiso; (b) la fecha en la que todos los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos o repartidos por la Fiduciaria, lo que suceda primero; o (c) por cualquiera de las causas previstas en el Artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en vigor (salvo por aquella prevista en la fracción VI de dicho Artículo), en lo que sean compatibles con las estipulaciones del Fideicomiso.

En casos de que, conforme a los términos del Fideicomiso, la Fiduciaria deba cancelar los CPOs y entregar las Acciones del Fideicomiso correspondientes a los Fideicomitentes o a los Tenedores de CPOs, la Fiduciaria deberá observar tanto en la entrega de las Acciones del Fideicomiso respectivas a los Fideicomitentes o a los Tenedores de CPOs, como en la venta de las Acciones, en su caso, que no se viole disposición alguna de la Ley Agraria.

### **3. Factores de Riesgo**

Al evaluar la posible adquisición de CPOs, los posibles inversionistas deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, sobre todo, considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar a los CPOs o a las Acciones subyacentes de dichos CPOs, o a la Compañía. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Compañía, existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían afectar en forma adversa a la Compañía. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, los inversionistas podrían perder la totalidad o parte de la inversión.

El presente Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. En virtud de que la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de adquirir CPOs no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Prospecto.

#### **3.1 Factores de Riesgo relativos a Proteak**

##### *a) Operaciones en el extranjero*

Proteak realizará diversas actividades comerciales en el extranjero. Al respecto, Proteak tiene experiencia limitada realizando sus operaciones fuera del territorio nacional, por lo que existe el riesgo de que los resultados económicos que se obtengan de dichas actividades, incluyendo la adquisición de plantaciones de madera madura en el extranjero, no coincidan con los resultados proyectados o esperados y, por lo tanto, la TIR de las inversionistas se vea afectada de manera adversa.

##### *b) 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 CPOs. No es posible asegurar que Proteak será capaz de retener a su actual equipo gerencial o que será capaz de atraer nuevo talento. (Ver Sección V “Administración”, numeral 1 “Administradores y Accionistas” en este Prospecto). Asimismo, existe una gran dependencia de los expertos forestales que operan Proteak y no es posible asegurar que Proteak será capaz de retener a su actual equipo o que será capaz de sustituir a cualquiera de sus miembros.

##### *c) Cambios en las Políticas y Procedimientos de Proteak*

Las políticas y procedimientos actuales de Proteak han sido desarrolladas por ésta. Por tanto, Proteak tiene el derecho de hacer los ajustes que considere convenientes a dichas políticas y procedimientos, sin restricciones. Si bien el objetivo de cualquier modificación sería incrementar el valor de las Acciones y, por tanto, en el valor de los CPOs y la TIR para los Accionistas, no se puede asegurar que las nuevas políticas y procedimientos resulten, en su caso, igual o más efectivos y/o eficientes que los que actualmente mantiene.

##### *d) Concurso Mercantil de Proteak*

En caso de que Proteak sea sujeta de un procedimiento de concurso mercantil es posible que dicho procedimiento resulte en la incapacidad de Proteak de mantener el curso de su negocio de manera óptima y, como consecuencia, el valor de las Acciones o los dividendos procedentes de éstas puede verse afectado de manera adversa y, por tanto, también resultaría afectado el valor de los CPOs.

e) *El crecimiento de Proteak requiere de la adquisición de Propiedad adicional.*

Los resultados operativos de Proteak, así como su crecimiento, están directamente relacionados con la adquisición de terrenos adicionales. En caso de que dicha adquisición no pueda llevarse a cabo en los términos planeados, existe el riesgo de que dicha situación afecte adversamente el valor de las Acciones y, por tanto, el valor de los CPOs, así como la TIR de los inversionistas.

En este sentido, a pesar de que Proteak tiene años de experiencia comprando tierras y plantándolas, nunca ha adquirido la cantidad de terrenos que se proyecta adquirir. En virtud de dicha situación, existe el riesgo de que la operación de Proteak no sea la esperada y, por tanto, los resultados operativos de Proteak no alcancen esperados y la TIR de los inversionistas se vea afectada de manera adversa.

En relación con lo anterior, existe el riesgo de que Proteak no pueda adquirir los terrenos que planea, a precios razonables y que lo anterior signifique una reducción en sus utilidades y, en consecuencia, el valor de las Acciones y de los CPOs se vea afectado de manera adversa.

f) *Contratos de Arrendamiento con Ejidos.*

En caso de un incumplimiento bajo los contratos de arrendamiento que ha celebrado Proteak con diversos ejidatarios o en caso de que la legislación agraria sufra alguna modificación que tenga como consecuencia la pérdida de dichos terrenos arrendados, existe el riesgo de que el valor de las Acciones y de los CPOs o la TIR de los accionistas se vea afectada adversamente en virtud de que Proteak contará con menos plantaciones y, por lo tanto, con menos Teca que comercializar.

g) *En los años anteriores se han registrado pérdidas.*

Los inversionistas deben considerar que Proteak, desde su constitución, ha registrado pérdidas y no es posible asegurar que registre utilidades. Por lo anterior, existe el riesgo de que los inversionistas no recuperen su inversión y de que el valor de las Acciones y, por tanto, el de los CPOs se vean afectados de manera adversa.

h) *Los estatutos sociales de Proteak requieren la autorización del consejo de administración para la adquisición del 10% o más de las Acciones, o de los títulos de crédito que las representen.*

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 CPOs de adquirir un porcentaje significativo de los CPOs y afectar la liquidez y precio de los CPOs.

i) *Proteak es una sociedad anónima promotora de inversión bursátil y, por tanto, tiene un plazo de tres años para adoptar la modalidad de sociedad anónima bursátil.*

Proteak, al ser una sociedad anónima promotora de inversión bursátil, cuenta con un plazo que no podrá exceder de tres años, contados a partir de que surta efectos la inscripción de las Acciones y de los CPOs en el RNV para adoptar la modalidad de sociedad anónima bursátil y, para ello, cuenta con un programa de adopción progresiva a dicho régimen. A la fecha, Proteak cumple con la mayoría de las características de gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil. Sin embargo, existe el riesgo de que la BMV o la CNBV consideren que Proteak incumple con lo señalado en dicho programa y lo anterior sea causa de suspensión en la cotización de los CPOs o incluso de la cancelación de inscripción en el RNV de las Acciones y los CPOs. En este caso, el valor de las Acciones y, por tanto, el valor de los CPOs podrían verse afectados de manera adversa o, inclusive, no tener liquidez en el mercado. *Los empleados de las subsidiarias de Proteak no son miembros de sindicato alguno*

Los empleados de las subsidiarias de Proteak que le prestan servicios a Proteak no cuentan con un contrato colectivo de trabajo. Aunque a la fecha no existen huelgas, paros técnicos o suspensiones de labores en cualquier instalación de Proteak, la operación de Proteak podría verse afectada en caso de que los empleados de las subsidiarias de Proteak que le prestan servicios a

Proteak constituyan un sindicato o que algún sindicato externo afilie o intente afiliar a los empleados de las subsidiarias de Proteak.

*j) Proteak recibe subsidios por parte de Procampo.*

Proteak recibe subsidios por parte del Programa de Apoyos Directos al Campo (“Procampo”) para financiar su producción. En caso de que Proteak dejara de recibir dichos subsidios sus costos de producción aumentarían resultando en una TIR menor.

*k) Consecuencias de la no obtención de la Constancia de Registro de Plantación Forestal en algún predio o la falta de presentación de informes 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 informes 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 informes 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 CPOs.

*l) Riesgos relacionados con las subsidiarias de Proteak.*

Si bien Proteak espera que la mayoría de sus ingresos provengan del Raleo y la comercialización directa de madera (ya sea Madera Aserrada o Madera en Rollo) lo cual se espera que tenga lugar en el corto y el mediano plazo, una parte importante de los ingresos de Proteak durante el inicio de operaciones de Proteak y el corto plazo, provendrá del desempeño comercial de Comefor, lo que a su vez podría influir en el desempeño financiero de Proteak durante dicho plazo de inicio de operaciones. Si bien Proteak no garantiza ni responde por las operaciones de Comefor y pretende llevar a cabo Raleos y comercialización directa de la madera en el mediano plazo, en caso de que Comefor reduzca el flujo de recursos que entrega a Proteak en el corto plazo, antes de que Proteak comience a comercializar directamente sus productos, Proteak podría experimentar una reducción en sus ingresos, lo que podría afectar la TIR o el valor de los CPOs.

*m) Riesgos relacionados con el acatamiento de las recomendaciones del Auditor Forestal Externo.*

El Auditor Forestal Externo de Proteak ha emitido un Informe de Auditoría Forestal para Proteak (mismo que se adjunta como ANEXO 5 al presente Prospecto), en el que ha emitido diversas sugerencias que deberá adoptar Proteak paulatinamente con el fin de que Proteak alcance sus metas. Dichas recomendaciones incluyen sugerencias de contratación de algunos empleados con conocimiento técnico especializado y asesores externos, así como sobre el manejo de las plantaciones. En caso de que Proteak no acate la totalidad de las sugerencias del Auditor Forestal Externo, o bien, dichas sugerencias resulten insuficientes o imprecisas para el desarrollo de los Activos Forestales, los ingresos de Proteak podrían verse afectados, lo que podría afectar la TIR o el valor de los CPOs.

### **3.2 Factores de Riesgo relativos a la Propiedad y los Activos Forestales**

*a) A la fecha no existen precios de referencia históricos para la madera producida por Proteak.*

Los potenciales inversionistas deben considerar que, a la fecha de este Prospecto, no existen precios de referencia históricos para la madera producida por Proteak. La falta de dichos precios

de referencia podría afectar la exactitud de las proyecciones. Los potenciales inversionistas deben tomar en cuenta este riesgo al momento de tomar una decisión de inversión. En la Gráfica 9 de la sección III “La Compañía”, numeral 2.10.8 “Determinación de precios de la Teca” se señalan los precios históricos de la Teca en Myanmar.

*b) Plagas.*

Los Activos Forestales están sujetos a plagas y enfermedades como cualquier otro recurso forestal. Adicionalmente, toda vez que la mayoría de los Activos Forestales consisten en una sola especie forestal –Teca–, en caso que se presente alguna plaga o enfermedad es posible que la misma se extienda con más rapidez que la que tendría si los Activos Forestales tuviesen mayor diversificación en cuanto a sus especies forestales. Para atender este riesgo, Proteak cuenta con una superficie considerable de terrenos con vegetación nativa intercalada con la plantación forestal de Teca, 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, por lo que minimiza el riesgo de expansión de una plaga. Además, la Teca es una especie forestal con alta resistencia a plagas, comparada con el resto de las especies forestales, y a la fecha no se conocen plagas que afecten a la Teca en Norteamérica, lo cual reduce aún más éste 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 CPOs, podrían ser afectados de manera adversa.

*c) La Teca es el principal activo que comercializa Proteak, es de cultivo cíclico y es un bien de lujo.*

Las ventas de madera de Teca y sus derivados son la principal fuente 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 a largo plazo que implica entre otros factores, la siembra, crecimiento, Aclareo y Raleo 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 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 CPOs deben considerar que la comercialización de la Teca, del cual dependen los ingresos de Proteak, es un negocio cíclico de largo plazo.

La Teca representa un bien económico de lujo y, por tanto, la demanda de dicho producto depende de la estabilidad económica y de la solvencia de los agentes económicos que integran el mercado en donde se comercializa. En caso de que existan condiciones económicas desfavorables, es posible que la demanda de la Teca disminuya y Proteak no tenga los resultados operativos esperados y, por lo tanto, el valor de las Acciones y, por tanto, el valor de los CPOs se vea afectado de manera adversa.

*d) Fenómenos meteorológicos extremos.*

Por la región en la que se localiza una parte de la Propiedad, parte de los Activos Forestales 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.

Por otro lado, no existen sistemas de riego en la Propiedad 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.

En caso que estos riesgos se materialicen, no obstante las medidas preventivas adoptadas por Proteak, es posible que los Activos Forestales se vean afectados de forma negativa, lo cual reduciría – o incluso eliminaría por completo el valor de las Acciones o los dividendos procedentes de éstas y, por tanto, el valor de los CPOs.

e) *Incendio.*

Al igual que cualquier otro recurso forestal, los Activos Forestales están sujetos al riesgo de incendio. Ver sección “0 Controles Internos” del presente Prospecto.

f) *Los Activos Forestales y las Propiedades no se encuentran asegurados.*

No existe ningún tipo de seguro que ampare los Activos Forestales o las Propiedades. 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.

g) *La expropiación o cualquier circunstancia que afecte la titularidad o posesión de la Propiedad podría 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 –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.

h) *Calidad de Producción.*

Existe el riesgo de que la calidad que alcancen los Activos Forestales no sea la esperada, ya sea porque el material genético no sea uniforme, porque no se cuente con las condiciones agroclimáticas óptimas, porque los estudios realizados sean erróneos y la calidad de los suelos no sea la propicia para producir Teca y/o por otras razones que es imposible prever el día de hoy. Para evitar lo anterior, Proteak ha adquirido semilla certificada y desarrollará sus propias variedades genéticas a partir de una selección de sus mejores árboles. No obstante lo anterior y en caso de que la calidad que finalmente alcancen los Activos Forestales no sea la esperada (i.e. categoría SG-3), 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 las Acciones o los dividendos procedentes de éstas y, por tanto, el valor de los CPOs también se podrían ver afectados de manera adversa

i) *Volumen Esperado.*

Existe el riesgo de que el volumen esperado para los Activos Forestales no sea igual al volumen proyectado. En caso de que el volumen que finalmente alcancen los Activos Forestales no sea el esperado, los resultados operativos de Proteak podrían disminuir.



*j) El Mercado Institucional 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 sólo 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 y cuenta 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. En caso que este riesgo se materialice y Proteak no cuente con las certificaciones que aquí se mencionan, el mercado de potenciales compradores de los Activos Forestales podría verse reducido y, en consecuencia, los resultados operativos de Proteak podrían ser afectados adversamente reduciendo sus potenciales ingresos.

*k) 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 o por otras especies de árboles, o por la generación de excedentes de madera, aunque no se conocen sustitutos en este momento, en su caso, tendría el efecto, entre otros, de que los precios de los Activos Forestales podrían disminuir, reduciendo en consecuencia los ingresos de Proteak.

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 TIR 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 el valor de las Acciones y, por tanto, el valor de los CPOs sea vea afectado de manera adversa.

*l) Cumplimiento al Plan de Negocios.*

Proteak ha elaborado un Plan de Negocios (ver Sección III, “la Compañía”, numeral 4, “Plan de Negocios”) bajo el cual pretende llevar a cabo sus operaciones en los años siguientes y a cuya ejecución destinará los recursos obtenidos con motivo de la colocación (ver Sección II, “la Oferta”, numeral 2, “Destino de los Fondos”). Sin embargo, nada asegura que Proteak podrá alcanzar todos y cada uno de los objetivos esperados que se describen en dicho Plan de Negocios o que las condiciones de mercado u otras condiciones o riesgos descritos en esta sección hagan imposible o inviable la ejecución del Plan de Negocios tal y como está descrito. La imposibilidad de alcanzar las metas del Plan de Negocios o la necesidad de modificarlo en virtud de cambios de mercado u otras situaciones ajenas al control de Proteak puede afectar adversamente los resultados operativos de Proteak y, por lo tanto, podría reducir el valor de las Acciones, así como los dividendos provenientes de ellas y, por tanto, también reduciría el valor de los CPOs. En este sentido, Proteak, sus subsidiarias, Accionistas, directores, empleados, asesores externos, representantes legales, así como sus órganos corporativos y los miembros de los mismos, no asumen responsabilidad, compromiso u obligación alguna respecto del cumplimiento, ya sea parcial o total, del plan de negocios descrito en el presente Prospecto.

*m) 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 un solo competidor. 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, por tanto, el valor de las Acciones y, por tanto, el valor de los CPOs se vea afectado adversamente.

### **3.3 Factores de Riesgo relacionados con la Oferta**

*a) Mercado público con respecto a los CPOs.*

No existe un mercado público para los CPOs y, a la fecha, no es posible predecir el desarrollo del mismo ni su liquidez o mantenimiento en caso de que se llegue a desarrollar. En virtud de lo anterior, el precio de los CPOs podría verse afectado.

Asimismo, si los CPOs dejan de estar listados en la BMV o su inscripción ante el RNV es suspendida, es posible que la liquidez y el valor de los CPOs se reduzca.

*b) Volatilidad del Mercado de Valores.*

El precio de mercado de los CPOs es volátil y lo anterior podría dificultar a los potenciales inversionistas la venta de sus CPOs 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 CPOs. 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.

*c) Emisiones o ventas futuras de CPOs o la expectativa de que ocurran pueden reducir el precio de mercado de los CPOs.*

La emisión de nuevos CPOs 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 CPOs.

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

La Ley Agraria y la Ley de Inversiones Extranjera no permiten que la inversión extranjera; es decir, aquélla realizada por inversionistas extranjeros o por sociedades mexicanas con mayoría de capital extranjero, participe en las Acciones Serie "T" en exceso del 49% de dicha serie. Por lo anterior, la participación de los inversionistas en Proteak se llevará a cabo a través del Fideicomiso y de la emisión de CPOs. En caso de que el Fideicomiso deba ser terminado con motivo del artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o por cualquier otra causa, las Acciones deberán afectarse a un nuevo fideicomiso similar al Fideicomiso, con el fin de que todos los inversionistas mantengan su inversión en Proteak sin que se violen las disposiciones de la Ley Agraria. 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 exceda del máximo permitido. No obstante lo anterior, se tiene previsto, para el caso de que se diera una participación de inversión extranjera en las Acciones Serie "T" mayor al 49%, solicitar la autorización de la Secretaría de Economía para que los CPOs 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.

*e) Los tenedores extranjeros de los CPOs de Proteak tendrán derechos de voto limitados.*

Los Tenedores de CPOs 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 ejercerá los derechos corporativos de las correspondientes Acciones de la Serie "T" que se encuentren incorporadas a CPOs propiedad de Tenedores de CPOs 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.

f) *Los resultados reales de Proteak podrían ser inferiores a los resultados estimados y proyecciones mencionadas en el presente Prospecto.*

Todas las estimaciones o proyecciones contenidas en el presente Prospecto 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 Prospecto, se efectúa con base en la información disponible a la fecha del presente Prospecto. 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 III "La Compañía" numeral 2 "Descripción del negocio" inciso 2.4 "Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos" sub incisos 2.4.1 "Extracto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía pendaria" y 2.4.2 "Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias".

### **3.4 Factores de Riesgo relacionados con México**

a) *Las operaciones se realizarán en México.*

Se espera que al menos la mayoría 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 los fenómenos climáticos que lo afecten 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.

b) *Tasas de Interés.*

El incremento en las tasas de interés podrían tener efectos sobre las operaciones y, en particular, incrementar los costos relacionados con el financiamiento de las mismas, lo cual afectaría negativamente el resultado de la operación de Proteak.

c) *Tipo de Cambio y Tasas de Interés.*

Una devaluación del Peso o el incremento en las tasas de interés podrían tener efectos sobre las operaciones y, en particular, incrementar los costos relacionados con el financiamiento de las mismas o la materia prima principal requerida para realizar las operaciones, lo cual afectaría negativamente el resultado de la operación de la Compañía.

d) *Inflación.*

Un aumento en el nivel de precios en México podría tener un efecto negativo respecto de los costos de operación de Proteak, lo cual podría generar una disminución en la utilidad de Proteak.

e) *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 otra regulación aplicable, en materia agraria y forestal, la cual establece diversas restricciones para la tenencia y explotación de Activos Forestales.

En caso de que la Ley Agraria o la legislación en materia ambiental, o cualquier otra disposición aplicable relacionada con los Activos Forestales 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 Forestales 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 CPOs.

f) *Factores Relacionados con Estándares Contables en México.*

De acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, la cual establece que para 2012 las emisoras están obligadas a presentar su información financiera en apego a las Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía se encuentra en proceso de evaluación y revisión de los efectos en la información financiera que puede tener la entrada de dichas normas.

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

a) *Modificaciones en los mercados internacionales.*

En caso de que exista una disminución en las importaciones de los Estados Unidos respecto de maderas tropicales, una disminución en el consumo de dichos productos en el mercado asiático o en cualquier otro mercado internacional donde se comercialicen los productos de Proteak, existe el riesgo de que la TIR de los inversionistas se vea afectado de manera adversa.

### **3.6 Factores de Riesgo relacionados con la Fiduciaria**

a) *Cambios en la regulación a la que está sujeta la Fiduciaria.*

La Fiduciaria está regulada por su ley orgánica, su reglamento orgánico y por la Ley de Instituciones de Crédito. En virtud de lo anterior, en caso de que dicha regulación sufra modificaciones existe el riesgo de que la Fiduciaria no pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y, por tanto el valor de las Acciones y de los CPOs pueden ser afectados de manera adversa.

b) *Instrucciones a la Fiduciaria con respecto al derecho de voto de las Acciones subyacentes a los CPOs.*

En tanto los Tenedores de CPOs tengan derechos de voto respecto de un asunto en particular, podrán instruir a la Fiduciaria que ejerza, en su nombre y representación, dichos derechos relacionados con las Acciones subyacentes a sus CPOs. A solicitud de Proteak, el Fiduciario intentará, en la medida en que sea posible, hacer llegar a los Tenedores de CPOs la documentación correspondiente a la votación. Proteak no puede garantizar que los Tenedores de CPOs recibirán a tiempo la documentación para que puedan emitir al Fiduciario sus instrucciones respecto del sentido de su voto de las Acciones subyacentes a los CPOs. Por lo anterior, existe el riesgo de que los Tenedores de CPOs no ejerzan su derecho de voto en caso de que la Fiduciaria no reciba las instrucciones de voto por parte de los Tenedores de CPOs en tiempo. Asimismo, existe el riesgo de que los Tenedores de CPOs no cuenten con recurso alguno si sus instrucciones de voto no son observadas.

#### **4. Otros Valores Emitidos por la Compañía**

A la fecha de este Prospecto, la Compañía no tiene valor alguno inscrito en el RNV; por lo tanto, actualmente no existe mercado público alguno para las Acciones en México u otros países.

## **5. Documentos de Carácter Público**

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus anexos, así como la información y documentos preliminares y finales que se presentan como parte de la solicitud de inscripción de los CPOs en el RNV, podrá ser consultada o solicitada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500 Ciudad de México, Distrito Federal, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y a través de la página en Internet de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Dicha información también podrá ser consultada en la página de la Compañía: [www.proteak.com](http://www.proteak.com).

De igual manera el inversionista puede solicitar una copia de los documentos presentados al Intermediario Colocador en sus oficinas ubicadas en Paseo de los Tamarindos 400 A, Piso 23 Poniente, Colonia Bosques de las Lomas 05120, Ciudad de México, teléfono (52)5552467001.

La Compañía tendrá obligación de presentar información relevante de la emisión, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de la Compañía es Lucila Prudencia Galicia Esquivel, con domicilio ubicado en Carlos B. Zetina No. 85, Col. Escandón México D.F. Teléfono 5276-4798, y correo electrónico [lg@proteak.com](mailto:lg@proteak.com).

## II. LA OFERTA

### 1. Características de los valores

#### 1.1 Compañía

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

#### 1.2 Clave de Pizarra

“TEAK.CPO”

#### 1.3 Derechos Corporativos que Confieren los CPOs

Según se prevé en el inciso 4 de la Cláusula Sexta del Fideicomiso, el ejercicio de los derechos corporativos derivados de las Acciones del Fideicomiso, incluido el derecho de representar y votar dichas Acciones en las asambleas generales ordinarias o extraordinarias o especiales de accionistas de Proteak, será ejercido por la Fiduciaria conforme a las instrucciones de los Tenedores de CPOs y a través de los representantes que para tal efecto designen.

Para instruir a la Fiduciaria la manera en que deberá ejercitar los derechos corporativos inherentes a las Acciones del Fideicomiso, los Tenedores de CPOs deberán demostrar la titularidad de los mismos y legitimar el ejercicio de los derechos que corresponde a dichas Acciones frente a la Fiduciaria, mediante las constancias que para tal efecto expida el Indeval, en los términos de la LMV, las cuales estarán complementadas con las constancias que expidan los intermediarios bursátiles y otras entidades. En este sentido, la Fiduciaria reconocerá a las personas a que se refieran dichas constancias como las únicas facultadas para instruir a la Fiduciaria el ejercicio del derecho y el sentido del voto de las Acciones del Fideicomiso. Para los efectos de lo establecido anteriormente, la Fiduciaria conforme a las instrucciones de los Tenedores de CPOs, deberá nombrar apoderados que acudan a las asambleas de accionistas de Proteak y ejerzan en su representación los derechos corporativos que correspondan a las Acciones representadas por sus CPOs en el sentido que al efecto le instruyan dichos Tenedores de CPOs.

Los Tenedores de CPOs, o bien, sus representantes, podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto que corresponda a las Acciones del Fideicomiso, a razón de 3 votos por CPO emitido, ya que cada uno de ellos representa 3 Acciones aportadas al Fondo Común de la Emisión, excepto en el caso establecido en el párrafo siguiente.

Los Tenedores de CPOs de nacionalidad mexicana podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto derivado de las Acciones correspondientes a las Acciones Serie “T” y a las Acciones Serie “K”, representados en los CPOs de que sean titulares de conformidad con lo establecido anteriormente, pero los Tenedores de CPOs 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 ejercerá los derechos corporativos de las correspondientes Acciones Serie “T” que se encuentren incorporadas a CPOs propiedad de Tenedores de CPOs de nacionalidad extranjera, votando sistemáticamente en el mismo sentido en que se hayan votado la mayoría de las Acciones Serie “T” representadas en la asamblea de que se trate. Para estos efectos, la Fiduciaria actuará con base en la información sobre la nacionalidad de los Tenedores de CPOs que proporcionen los intermediarios bursátiles al gestionar por cuenta de sus clientes el otorgamiento del poder respectivo, en el entendido de que si no se aporta información tendiente a acreditar la nacionalidad mexicana del Tenedor de CPOs correspondiente, la Fiduciaria entenderá que se trata de Tenedores de CPOs de nacionalidad extranjera. La Fiduciaria no tendrá obligación de verificar o constatar la información referida para el ejercicio del derecho aquí consignado.

En el supuesto de que la Fiduciaria no reciba instrucciones con respecto a la manera en que deberán ejercitarse los derechos de voto correspondientes a las Acciones del Fideicomiso

agrupadas por los CPOs, la Fiduciaria ejercerá los derechos de voto correspondientes, votando sistemáticamente en el mismo sentido en que se hayan votado la mayoría de las Acciones de la serie correspondiente, representadas en la asamblea de que se trate.

#### **1.4 Tipo de Valor**

Certificados de participación ordinarios ("CPOs"), cada uno de los cuales tiene como valor subyacente una (1) Acción Serie "T", sin expresión de valor nominal y de dos (2) Acciones Serie "K" sin expresión de valor nominal, representativas de la parte fija del capital social de Proteak.

#### **1.5 Tipo de Oferta**

Oferta pública 100% primaria Nacional.

#### **1.6 Monto total de la Oferta**

\$908,838,010.75 M.N. (novecientos ocho millones ochocientos treinta y ocho mil diez Pesos 75/100 Moneda Nacional) (incluyendo la Opción de Sobreasignación).

\$790,293,952.25 M.N. (setecientos noventa millones doscientos noventa y tres mil novecientos cincuenta y dos Pesos 25/100 Moneda Nacional) (sin incluir la Opción de Sobreasignación).

#### **1.7 Número de CPOs ofrecidos en la Oferta**

88,667,123 (ochenta y ocho millones seiscientos sesenta y siete mil ciento veintitrés) CPOs, incluyendo los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación, o hasta 77,101,849 (setenta y siete millones ciento un mil ochocientos cuarenta y nueve) CPOs, sin considerar los CPOs materia de la Opción de Sobreasignación. Todas los CPO's estarán representadas en un título definitivo que será depositado en el Indeval.

#### **1.8 Precio de colocación de los valores**

\$10.25 (diez Pesos 25/100 Moneda Nacional) por CPO.

#### **1.9 Opción de Sobreasignación**

Los Accionistas han otorgado al Intermediario Colocador Líder la opción para colocar por única vez, hasta 11,565,274 CPOs adicionales a la Oferta a un precio igual al Precio de la oferta.

La Opción de Sobreasignación será por hasta un 15% de la Oferta. La Opción de Sobreasignación estará vigente hasta por un plazo de 30 días contados a partir de la Fecha de oferta y se ejercerá en una o varias ocasiones, según lo considere conveniente, total o parcialmente.

#### **1.10 Fecha de la Oferta**

30 de junio de 2010

#### **1.11 Fecha de Cierre de Libro**

29 de junio de 2010

#### **1.12 Fecha de Registro en la Bolsa**

30 de junio de 2010

#### **1.13 Fecha de Liquidación**

5 de julio de 2010



#### 1.14 Forma de Liquidación

Los CPOs que sean suscritos y/o adquiridas en la Oferta se liquidarán en efectivo, en pesos Moneda Nacional, a través de Indeval.

#### 1.15 Aprobación de la Asamblea General de Accionistas

Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta, incluyendo, sin limitación, **(i)** la inscripción de los CPOs en el RNV y en el listado de valores autorizados para cotizar en la Bolsa, con el objeto de llevar a cabo la Oferta; **(ii)** la inscripción de las Acciones en el RNV, sin que al efecto medie oferta pública; **(iii)** el aumento en la parte fija del capital social de la Compañía mediante la correspondiente emisión de CPOs para llevar a cabo la Oferta; y **(iv)** la reforma total de los estatutos sociales de Proteak, fueron aprobados por la asamblea general extraordinaria de Accionistas de Proteak celebrada el día 28 de mayo de 2010.

#### 1.16 Posibles Adquirientes

Los valores únicamente podrán adquirirse por inversionistas institucionales y calificados, así como por personas que manifiesten por escrito y de manera expresa, en los formatos establecidos por la comisión para tal efecto mediante disposiciones de carácter general, conocer las características de estas sociedades, así como las diferencias con las sociedades anónimas y las sociedades anónimas bursátiles y los potenciales riesgos que representan las inversiones en ese tipo de valores. Dicho formato se anexa al Prospecto como ANEXO 4.

#### 1.17 Estructura del Capital Social de Proteak

|                                   | Con Sobre asignación |                      |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | Antes de la Oferta   | Después de la Oferta |
| Capital social suscrito y pagado  | \$213,871,389        | \$469,349,463        |
| Capital mínimo fijo               | \$213,871,389        | \$469,349,463        |
| Parte variable del capital social | N/A                  | N/A                  |
| Acciones suscritas y pagadas      | 222,680,880          | 488,682,249          |
| Acciones del capital mínimo fijo  | 222,680,880          | 488,682,249          |
| Acciones de la parte variable     | N/A                  | N/A                  |
| Prima por suscripción             | N/A                  | \$653,359,937        |
| CPOs inscritos                    | 74,226,959           | 162,894,082          |

Nota: Cifras, resultado de las resoluciones tomadas por la Asamblea de Accionistas de fecha 3 de mayo de 2010 y tomando el precio de \$10.25.

|                                   | Sin Sobreasignación |                      |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                   | Antes de la Oferta  | Después de la Oferta |
| Capital social suscrito y pagado  | \$213,871,389       | \$436,026,244        |
| Capital mínimo fijo               | \$213,871,389       | \$436,026,244        |
| Parte variable del capital social | N/A                 | N/A                  |
| Acciones suscritas y pagadas      | 222,680,880         | 453,986,427          |
| Acciones del capital mínimo fijo  | 222,680,880         | 453,986,427          |
| Acciones de la parte variable     | N/A                 | N/A                  |
| Prima por suscripción             | N/A                 | \$568,139,097        |
| CPOs inscritos                    | 74,226,959          | 151,328,808          |

Nota: Cifras, resultado de las resoluciones tomadas por la Asamblea de Accionistas de fecha 3 de mayo de 2010 y tomando el precio medio de 10.25.

### 1.18 Múltiplos

| Múltiplos de Proteak   | Antes de la Oferta | Después de la Oferta |
|------------------------|--------------------|----------------------|
| Precio/Valor en libros | 3.6x               | 0.8                  |
| Precio/Utilidad        | N/A                | N/A                  |

### 1.19 Política de Dividendos

Después de efectuar las separaciones necesarias para el pago de impuestos, reparto de utilidades a los trabajadores, creación o aumento del fondo de reserva legal hasta que éste alcance la quinta parte del capital social, las utilidades que obtenga la Sociedad de acuerdo con estados financieros aprobados y que se consideren repartibles, conforme al párrafo inmediato siguiente, se aplicarán conforme lo resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas / distribuirán a los accionistas en proporción a su tenencia accionaria durante los primeros cuatro meses calendario de cada ejercicio.

Para efectos de la presente Sección, se considerarán utilidades repartibles a toda aquella utilidad que permanezca en la caja de la Sociedad y que se haya obtenido exclusivamente de los resultados operativos de la Sociedad, sin considerar cantidad alguna derivada de préstamos a la Sociedad y/o aumentos al capital social, menos \$5,000,000.00 (cinco millones de dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) menos las deudas y/o las inversiones que deba realizar la Sociedad en el ejercicio en curso.

### 1.20 Autorización CNBV

Oficio de la CNBV 153/3614/2010 de fecha 28 de junio de 2010, mediante el cual autorizó la emisión y la inscripción de los CPOs en el RNV y su oferta pública.

### 1.21 Acta de Emisión

El acta de emisión en virtud de la cual la Fiduciaria emitió los CPOs que se incluye como

ANEXO 6 de este prospecto.

Antes de la Oferta, existen en circulación 222,680,880 Acciones. Con posterioridad a la Oferta, existirán 488,682,249 Acciones, las cuales excepto tres (2 (dos) Acciones Serie "K" y 1 (una) Acción Serie "T"), estarán representadas por 162,894,082 (ciento sesenta y dos millones ochocientos noventa y cuatro mil ochenta y dos) CPOs. Cada CPO estará integrado por 1 (una) Acción Serie "T" y 2 (dos) Acciones Serie "K".

El múltiplo Precio/Valor en Libros antes de la Oferta asciende a 3.6X y después de la Oferta será equivalente a 0.8X.

### **1.22 Dictamen Valuatorio**

El dictamen valuatorio al cual se refiere el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores que fue emitido por Nafin puede consultarse en el

ANEXO 7 de este Prospecto.

### **1.23 Régimen Fiscal**

El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de los CPOs a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 24, 60, 109, 154 y 190 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

### **1.24 Fideicomiso**

La Emisión de los CPOs se realiza de conformidad con lo establecido en el contrato de fideicomiso número 80614 de fecha 24 de junio de 2010, celebrado por Proteak en su carácter de Fideicomitente A, Nafin, en su carácter de Fiduciario y Monex en su carácter de Representante Común.

#### **Constitución del Fideicomiso**

El Fideicomitente A y la Fiduciaria comparecen a celebrar el Fideicomiso, por lo que el Fideicomitente A afecta en fideicomiso y transmiten a la Fiduciaria, y la Fiduciaria suscribe y recibe, en fideicomiso irrevocable conforme al Fideicomiso, la plena propiedad sin limitación de dominio alguna de 266,001,369 Acciones Suscritas que, hasta el momento en que fueron suscritas por la Fiduciaria en cumplimiento del Fideicomiso, se encontraban depositadas en la tesorería de Proteak Uno. De tal forma, de las Acciones Suscritas, 88,667,123 corresponden a la Serie "T" y 177,334,246 corresponden a la Serie "K". Las Acciones Suscritas serán pagadas con el Producto Neto de la Colocación.

Asimismo, las partes hacen constar que, una vez transcurrido el Periodo de Bloqueo, los Fideicomitentes B, podrán transmitir la Fiduciaria la plena propiedad sin limitación de dominio alguna y mediante endoso en propiedad, las 222,680,877 Acciones de Canje íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales 74,226,959 corresponden a la Serie "T" y 148,453,918 corresponden a la Serie "K".

3 Acciones, 1 Acción de ellas representativas de la Serie "T" y 2 de ellas representativas de la Serie "K" deberán mantenerse en propiedad del Sr. Héctor Eduardo Bonilla Castañeda sin aportarse al Fideicomiso.

Por su parte, la Fiduciaria acepta su cargo y protesta el fiel desempeño del mismo y recibe los títulos representativos de las Acciones Suscritas (y, en su caso, recibirá los títulos de las Acciones de Canje), para proceder a su depósito ante Indeval en términos del Fideicomiso.

Las Partes convienen en identificar al Fideicomiso que se constituye bajo la denominación "Proteak Uno CPOs", en lo sucesivo el Contrato, el Contrato de Fideicomiso o el Fideicomiso, indistintamente.

#### **Patrimonio**

El patrimonio del Fideicomiso se integra por los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

- a) 266,001,369 Acciones Suscritas, de las cuales 88,667,123 Acciones corresponden a la Serie "T" y 177,334,246 Acciones corresponden a la Serie "K", mismas que han sido suscritas por la Fiduciaria en virtud del Fideicomiso, las cuales serán representadas por los CPOs que formen parte de la Oferta y que fueron entregadas por Proteak a la Fiduciaria en términos de la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismas que serán pagadas por la Fiduciaria a Proteak con el Recursos Netos de la Colocación.
- b) Previa celebración de los Convenios de Adhesión respectivos, hasta 222,680,877 Acciones de Canje, que una vez transcurrido el Periodo de Bloqueo, sean transmitidas por parte de los Fideicomitentes B, de las cuales hasta 74,226,959 Acciones corresponderán a la Serie "T" y hasta 148,453,918 Acciones corresponderán a la Serie "K", íntegramente suscritas y pagadas,

las cuales serán endosadas en propiedad a favor de la Fiduciaria conforme a lo señalado en la Cláusula Segunda del Fideicomiso. Como contraprestación por las Acciones de Canje, la Fiduciaria entregará los CPOs correspondientes a los Fideicomitentes B en las proporciones que a cada uno les corresponda, en término del Convenio de Adhesión respectivo.

- c) El Producto Neto de la Colocación de los CPOs.
- d) Las Acciones que reciba la Fiduciaria, de manera enunciativa, como resultado de cualquier pago de dividendos en Acciones o multiplicación de éstas (split), decretados por los accionistas de Proteak Uno, por la capitalización de primas sobre Acciones, la capitalización de aportaciones previas, la capitalización de utilidades retenidas o reservas, o por la suscripción de Acciones, con motivo de aumentos en su capital social que tengan lugar en el futuro.
- e) En caso de que, por cualquier causa, se lleve a cabo la sustitución, intercambio o canje de los títulos de las Acciones, la Fiduciaria efectuará la sustitución, intercambio o canje de los títulos correspondientes ante el Indeval.
- f) Los recursos aportados por los Tenedores de CPOs para suscribir y pagar futuros aumentos de capital social de Proteak Uno.
- g) Los recursos que la Fiduciaria reciba por concepto de dividendos pagados por Proteak Uno y/o reducciones al capital social de dicha sociedad.
- h) En general, los demás bienes y derechos derivados de los activos mencionados en los numerales anteriores, o que se reciban o incorporen para o como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- i) En ningún caso la Fiduciaria podrá disponer del Patrimonio del Fideicomiso en forma distinta de la que determine el Comité Técnico y tampoco podrá destinarlo para otros fines que no sean los contemplados en el Fideicomiso.

### **Fines**

El Fideicomiso tiene como principales fines: (i) emitir los CPOs cuyo subyacente sean las Acciones del Fideicomiso; (ii) llevar a cabo los actos que resulten necesarios o convenientes para que los CPOs cuyo subyacente sean las Acciones de Canje, sean registrados en el RNV y listados en la BMV sin oferta pública; y (iii) llevar a cabo los actos que resulten necesarios o convenientes para que los CPOs cuyo subyacente sean las Acciones Suscritas, sean registrados en el RNV y listados en la BMV para llevar a cabo la Oferta, en los términos del Fideicomiso, el prospecto de colocación correspondiente y los demás documentos que la CNBV y la BMV autoricen para dichos efectos.

Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Fiduciaria realizará las siguientes actividades:

- a) Conservar la exclusiva y plena propiedad del Patrimonio del Fideicomiso, transmitido en esta fecha a la Fiduciaria, y/o transmitido en cualquier momento posterior al mismo conforme a los términos del Fideicomiso, durante la vigencia del Fideicomiso;
- b) Recibir y conservar la plena y exclusiva propiedad y titularidad de las Acciones que sean aportadas al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes o que la Fiduciaria reciba con posterioridad a la fecha del Fideicomiso, para que las integre y conserve en el Fondo Común de la Emisión establecido conforme a la Cláusula Décimo Tercera del Fideicomiso, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso establecidos a continuación.
- c) Una vez transcurrido el Periodo de Bloqueo, celebrar los Convenios de Adhesión y reconocer a nuevos fideicomitentes como Fideicomitentes B, respecto de la proporción de Acciones que les corresponda del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con su aportación al mismo y entregarles los CPOs correspondientes.
- d) Ejercer los derechos corporativos y patrimoniales derivados de las Acciones del Fideicomiso en términos de lo establecido en la Cláusula Séptima del Fideicomiso.

- e) Mantener la plena y exclusiva titularidad del Patrimonio del Fideicomiso y de las Acciones que formen parte del Fondo Común de la Emisión integrado conforme a la Cláusula Décimo Tercera del Fideicomiso. Con base en ello la Fiduciaria deberá emitir CPOs de conformidad con las instrucciones que para tal efecto le indique el Comité Técnico, mismos que incorporarán los derechos corporativos y los patrimoniales o pecuniarios derivados de las Acciones del Fideicomiso, en el entendido de que la Fiduciaria deberá expedir y entregar CPOs, a razón de 3 Acciones por CPO, de las cuales 1 Acción corresponderá a la Serie "T" y 2 Acciones a la Serie "K", a favor de personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera.
- f) Emitir los CPOs, siempre y cuando cada uno de ellos represente 1 Acción de la Serie "T" y 2 Acciones de la Serie "K".
- g) Sujeto a lo establecido en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, llevar a cabo a todos los actos que resulten necesarios o convenientes para realizar el registro de los CPOs en el RNV, el listado de los CPOs en la BMV y la Oferta, en términos de la LMV y la Circular Única y entregar a Proteak Uno el Producto Neto el mismo día en que los reciba por parte de BullTick, y si ello no fuera posible, a más tardar en el día hábil siguiente.
- h) Celebrar los contratos o convenios que resulten necesarios o convenientes para que el Representante Común actúe con tal carácter en representación de los Tenedores de los CPOs.
- i) Que la Fiduciaria celebre con BullTick Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ("BullTick"), o con la persona que le indique el Comité Técnico, los convenios o contratos que resulten necesarios o convenientes para que BullTick, o la persona que le indique el Comité Técnico, actúe como intermediario colocador de los CPOs materia de la oferta en la BMV y en otros mercados reconocidos, en su caso, para lo que la Fiduciaria otorgará a BullTick, o la persona que Comité Técnico le indique, una comisión mercantil con amplias facultades de representación.
- j) Que la Fiduciaria abra, mantenga y administre las cuentas bancarias que resulten necesarias o convenientes, incluyendo aquellas para el depósito de valores, para cumplir con los Fines del Fideicomiso;
- k) Que la Fiduciaria invierta los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso en los términos que le indique el Comité Técnico y pague los Gastos de Emisión.
- l) Que entregue a cada uno de los Fideicomitentes B los CPOs que a cada uno de ellos les correspondan y que representen las Acciones de Canje por ellos aportadas en términos del Convenio de Adhesión respectivo una vez transcurrido el Periodo de Bloqueo, para lo cual cada uno de ellos notificará a la Fiduciaria su número de cuenta a la cual se le depositarán los CPOs, así como la cuenta de su intermediario y cada Fideicomitente B será responsable de avisar a su ejecutivo de cuenta sobre el depósito correspondiente.
- m) Que una vez que se realice la Oferta, la Fiduciaria realice todos los actos que resulten necesarios o convenientes a fin de mantener todos los CPOs listados en la BMV. Asimismo, la Fiduciaria deberá realizar todos los actos y cumplir con todas las obligaciones establecidas en la LMV, en la Circular Única y en el Reglamento Interior de la BMV, en su calidad de emisora.
- n) Que la Fiduciaria cancele los CPOs y distribuya a los Tenedores de CPOs, las Acciones que constituyan el Fondo Común de la Emisión en el caso de terminación del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el Fideicomiso. En caso de que por cualquier causa no se realice la Oferta, en términos del Fideicomiso, la Fiduciaria cancelará todos los CPOs, junto con su registro y listado correspondientes y entregará a Proteak Uno el o los títulos que amparen las Acciones Suscritas.

- o) Que la Fiduciaria lleve a cabo todos los trámites y obtenga todas las licencias, autorizaciones y concesiones que resulten necesarias o convenientes para cumplimiento de los fines previstos en la Cláusula Sexta del Fideicomiso.
- p) Que la Fiduciaria lleve a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para conservar y proteger el Patrimonio del Fideicomiso.
- q) Que la Fiduciaria celebre convenios modificatorios para modificar o reformular los términos del Fideicomiso y cualquiera de sus anexos, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la parte correspondiente, ya sean del Representante Común, de los Tenedores de CPOs o del Comité Técnico, así como celebrar convenios modificatorios para modificar, reformular o modificar y reformular los términos de cualquier otro documento en que la Fiduciaria sea parte y cualquiera de sus anexos, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la parte correspondiente, ya sean del Representante Común, de los Tenedores de CPOs o del Comité Técnico.

Que conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico del Fideicomiso, la Fiduciaria realice todos aquellos actos no previstos en el Fideicomiso, que sean necesarios o convenientes para la realización de los Fines del Fideicomiso o que sean consecuencia de los mismos.

### **Ejercicio de derechos**

Tomando en cuenta la participación que tienen los Tenedores de CPOs respecto de las Acciones del Fideicomiso, durante la vigencia del Fideicomiso el ejercicio de los derechos que corresponden a las Acciones del Fideicomiso, se llevará a cabo de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Derechos Corporativos. Según se prevé en el inciso 4 de la Cláusula Sexta del Fideicomiso, el ejercicio de los derechos corporativos derivados de las Acciones del Fideicomiso, incluido el derecho de representar y votar dichas acciones en las asambleas generales ordinarias o extraordinarias o especiales de accionistas de Proteak Uno, será ejercido por la Fiduciaria conforme a las instrucciones de los Tenedores de CPOs y a través de los representantes que para tal efecto designen.

Para instruir a la Fiduciaria la manera en que deberá ejercitar los derechos corporativos inherentes a las Acciones del Fideicomiso, los Tenedores de CPOs deberán demostrar la titularidad de los mismos y legitimar el ejercicio de los derechos que corresponde a dichas acciones frente a la Fiduciaria, mediante las constancias que para tal efecto expida el Indeval, en los términos de la LMV, las cuales estarán complementadas con las constancias que expidan los intermediarios bursátiles y otras entidades. En este sentido, la Fiduciaria reconocerá a las personas a que se refieran dichas constancias como las únicas facultadas para instruir a la Fiduciaria el ejercicio del derecho y el sentido del voto de las Acciones del Fideicomiso. Para los efectos de lo establecido anteriormente, la Fiduciaria conforme a las instrucciones de los Tenedores de CPOs, deberá nombrar apoderados que acudan a las asambleas de accionistas de Proteak Uno y ejerzan en su representación los derechos corporativos que correspondan a las Acciones representadas por sus CPOs en el sentido que al efecto le instruyan dichos Tenedores de CPOs.

Los Tenedores de CPOs, o bien, sus representantes, podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto que corresponda a las Acciones del Fideicomiso, a razón de 3 votos por CPO emitido, ya que cada uno de ellos representa 3 Acciones aportadas al Fondo Común de la Emisión, excepto en el caso establecido en el párrafo siguiente.

Los Tenedores de CPOs de nacionalidad mexicana podrán instruir a la Fiduciaria la manera de ejercer el derecho de voto derivado de las Acciones correspondientes a la Serie "T" y a la Serie "K", representados en los CPOs de que sean titulares de conformidad con lo establecido anteriormente, pero 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 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. Para estos efectos, la Fiduciaria actuará con base en la información sobre la nacionalidad de los Tenedores de CPOs que proporcionen los intermediarios bursátiles al gestionar por cuenta de sus clientes el otorgamiento del poder respectivo, en el entendido de que si no se aporta información tendiente a acreditar la nacionalidad mexicana del Tenedor de CPOs correspondiente o que la inversión de dicho Tenedor de CPOs no es "inversión extranjera" en términos de la LIE, la Fiduciaria entenderá que se trata de Tenedores de CPOs de nacionalidad extranjera. La Fiduciaria no tendrá obligación de verificar o constatar la información referida para el ejercicio del derecho aquí consignado.

En el supuesto de que la Fiduciaria no reciba instrucciones con respecto a la manera en que deberán ejercitarse los derechos de voto correspondientes a las Acciones del Fideicomiso agrupadas por los CPOs, la Fiduciaria ejercerá los derechos de voto correspondientes, votando sistemáticamente en el mismo sentido en que se hayan votado la mayoría de las Acciones de la serie correspondiente, representadas en la asamblea de que se trate.

- b) Derechos Patrimoniales. La Fiduciaria entregará por conducto de Indeval a los Tenedores de CPOs, el importe de los productos (incluyendo dividendos en efectivo) que reciba como consecuencia del ejercicio de los derechos patrimoniales derivados de aquellas Acciones del Fideicomiso con base en las cuales se expidieron los CPOs de que se trate.

Tratándose de dividendos en Acciones, la Fiduciaria recibirá dichas Acciones integrándolas al Patrimonio del Fideicomiso, emitiendo un CPO por cada grupo de Acciones, conformado por 1 Acción de la Serie "T" y 2 Acciones de la Serie "K" y entregará estos CPOs por conducto de Indeval a los Tenedores de CPOs en el número que corresponda de acuerdo al número de CPOs de que sean tenedores.

Si como consecuencia del ejercicio de los derechos patrimoniales o pecuniarios mencionados, la Fiduciaria recibe nuevas Acciones derivadas de aumentos de capital, con base en dichas nuevas Acciones emitirá CPOs adicionales que representen esas nuevas Acciones y entregará a los Tenedores de CPOs existentes (con anterioridad a la fecha del aumento de capital de que se trate y en la proporción que les corresponda) nuevos CPOs representando las nuevas Acciones, una vez que obtenga la autorización correspondiente.

La emisión de CPOs se realizará sin requerir pago alguno por parte de los Tenedores de CPOs en el caso que las nuevas Acciones con base en las cuales se hubieren emitido los nuevos CPOs representen aumentos de capital por capitalización de primas de capital, utilidades y otras partidas del capital contable legalmente susceptibles de ser capitalizadas de Proteak Uno.

Tratándose de aumentos de capital pagaderos en efectivo, la Fiduciaria suscribirá los aumentos de capital decretados por los accionistas de Proteak Uno, siempre y cuando reciba los fondos suficientes para ello con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba realizarse el pago por el referido aumento y suscripción. En este caso, la Fiduciaria ofrecerá a los Tenedores de CPOs el derecho de realizar aportaciones al Fideicomiso, a ser destinadas a que la propia Fiduciaria suscriba proporcionalmente y pague las Acciones correspondientes. Lo anterior en el entendido de que la Fiduciaria únicamente liberará un CPO precisamente por cada 1 Acción Serie "T" y 2 Acciones Serie "K" que pague el Tenedor de los CPOs correspondientes y que la Fiduciaria suscriba y se entreguen para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso. La Fiduciaria entregará los CPOs, por conducto de Indeval a los Tenedores de CPOs que hayan provisto a la Fiduciaria con los recursos necesarios para que ésta lleve a cabo la suscripción y pago de las Acciones y una vez que las Acciones que integren cada CPO se encuentren afectadas a los Fines del Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.



En el supuesto de pagos de dividendos en Acciones o aumentos de capital social de Proteak Uno que resulten en una proporción de Acciones de la Serie "T" y la Serie "K" que no le permita a la Fiduciaria emitir CPOs conforme a la proporción que se establece en el párrafo anterior, la Fiduciaria deberá actuar de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico.

En el caso que la Fiduciaria no pueda emitir el número de CPOs necesario para representar proporcionalmente las Acciones recibidas como resultado de pagos de dividendos en Acciones o de aumentos de capital, la Fiduciaria efectuará emisiones adicionales de CPOs. En estos casos, la Fiduciaria, con la comparecencia de la CNBV y del Representante Común modificará el acta de emisión de los CPOs para hacer constar el nuevo número de CPOs emitidos, en el entendido que en dichos supuestos no se requerirá del consentimiento de los Tenedores de CPOs toda vez que sus derechos permanecerán salvaguardados sin menoscabo alguno.

Una vez que la Fiduciaria haya emitido los CPOs adicionales en los términos de los párrafos anteriores, las Acciones referidas en dicho párrafo serán consideradas como Acciones del Fideicomiso para los efectos del Fideicomiso y las mismas formarán parte del Fondo Común de la Emisión, por lo que les serán aplicables las disposiciones del Fideicomiso.

En el supuesto de que Proteak Uno amortice Acciones con utilidades repartibles, reduzca su capital social, o de cualquier otra forma cancele una porción de las Acciones, la Fiduciaria, en caso de que se amortice o cancele cualquier número de Acciones del Fideicomiso, procederá a retirar de circulación los CPOs que correspondan a dicho número de Acciones y distribuirá las cantidades correspondientes entre los Tenedores de CPOs, tomando en cuenta las particularidades de las amortizaciones o cancelaciones de que se trate debiendo otorgar siempre un trato equitativo y proporcional a los Tenedores de CPOs y conforme a la instrucción que para tal efecto emita el Comité Técnico.

Asimismo, la Fiduciaria recibirá el importe correspondiente a cualquier dividendo en efectivo y al reembolso derivado de cualquier reducción en el capital social de Proteak Uno, y lo entregará, por conducto de Indeval, a cada uno de los Tenedores de CPOs en proporción al porcentaje que les corresponda, en un plazo máximo de 3 (tres) días naturales contados a partir de la fecha en que los hubiere recibido, así como los rendimientos que hubiere generado.

En el supuesto que los accionistas de Proteak Uno decreten la multiplicación por fraccionamiento de las Acciones de la misma (*split*), la Fiduciaria canjeará el o los títulos de los CPOs que anteriormente se hayan depositado en el Indeval por nuevos títulos en los que se asiente el número de acciones por CPO que correspondan en función de la multiplicación de Acciones. Para asentar el nuevo número de acciones por CPO, se multiplicará el anteriormente emitido por el mismo múltiplo utilizado para las Acciones, debiendo dar aviso a la CNBV. En la medida que sea necesario, la Fiduciaria con la comparecencia de la CNBV y del Representante Común, por declaración unilateral de voluntad otorgada ante fedatario público, modificará el acta de emisión de los CPOs, para hacer constar el nuevo número de acciones por CPO emitido, en el entendido que en este supuesto no se requerirá del consentimiento de los Tenedores de CPOs, toda vez que sus derechos permanecerán salvaguardados sin sufrir menoscabo alguno.

En el caso que sea necesario conforme a los sanos usos y prácticas bursátiles o conforme a la regulación aplicable, en cualquiera de los supuestos previstos en esta Cláusula, la Fiduciaria estará autorizada para canjear el o los títulos de los CPOs que hubiera depositado en Indeval o entregado físicamente a los Fideicomitentes B, por nuevos títulos en los que se asiente el número de CPOs o de Acciones por CPO que correspondan en función del cambio en el número de Acciones de Proteak Uno.

En el supuesto que cualquier incremento en el número de Acciones del Fideicomiso resulte en una proporción de Acciones de la Serie "T" y la Serie "K" que no le permita a la Fiduciaria emitir CPOs conforme a la proporción que se establece en los párrafos anteriores, la Fiduciaria deberá actuar de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico.

En cualquier caso de sustitución de los títulos de las Acciones del Fideicomiso, la Fiduciaria efectuará el canje correspondiente ante el Indeval.

### **Comité Técnico**

De conformidad con el Artículo 80, Párrafo Tercero, de la Ley de Instituciones de Crédito, el Comité Técnico del Fideicomiso se constituirá con 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes y entrará en funciones a partir de la fecha de firma del Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico, duraran en sus cargos de manera indefinida o bien hasta que se designen formalmente a las personas elegidas para reemplazarlos y tomen posesión de sus cargos.

- a) Integración. **(a)** Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta en tanto se realice la emisión de los CPOs y la Oferta, el Comité Técnico estará integrado por 3 (tres) miembros designados por los Fideicomitentes. Dichos miembros se señalan en el inciso 3 de la Cláusula Octava del Fideicomiso. **(b)** A partir de la fecha en que se liquide la Oferta y en adelante, el Comité Técnico estará integrado por 3 (tres) miembros, 2 (dos) de ellos designados por el Representante Común y 1 (un) miembro designado por Proteak Uno.

A las reuniones del Comité Técnico podrá concurrir un representante de la Fiduciaria con voz, pero sin voto. Por cada miembro propietario se podrá nombrar un miembro suplente, quien podrá actuar en caso de falta temporal o definitiva del propietario. Los miembros suplentes serán nombrados por las personas que conforme al Fideicomiso nombran al correspondiente miembro propietario. Deberá notificarse por escrito a la Fiduciaria de la designación de cada uno de los miembros del Comité Técnico y de sus suplentes.

- b) Operación. El Comité Técnico del Fideicomiso operará y actuará de acuerdo con las siguientes reglas:

1) Resoluciones. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sus miembros se reúnan, mediante simple comunicado por escrito que remita a la Fiduciaria, que sea firmado o confirmado a la Fiduciaria por la totalidad de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes. La confirmación correspondiente podrá ser realizada a través de fax. Presidirá el Comité Técnico del Fideicomiso alguno de los miembros designados por los Fideicomitentes hasta en tanto se liquide la Oferta y en adelante por alguno de los miembros designados por el Representante Común. Fungirá como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso el miembro de éste que designen por mayoría de votos los miembros de dicho Comité. El Presidente no tendrá voto de calidad.

2) Quórum de las Sesiones. Para que el Comité Técnico del Fideicomiso pueda actuar válidamente se requerirá la presencia de 2 (dos) de sus 3 (tres) miembros; y sus acuerdos se tomarán por mayoría de cuando menos 2 (dos) de los miembros del Comité. Cada miembro propietario tendrá derecho a un voto y los suplentes tendrán tal derecho sólo en caso de ausencia de la persona a quien suplan. El Comité Técnico podrá invitar a sus sesiones, cuando así lo considere conveniente, a cualquier persona que tenga relación con algún asunto del orden del día correspondiente, quien concurrirá con voz, pero sin voto.

3) Reglas. El Comité Técnico tendrá las siguientes reglas de funcionamiento:

- (i) Las convocatorias a sesiones del Comité Técnico serán hechas por el secretario del Comité Técnico, a petición de cualquiera de los miembros del mismo, por lo menos con 3 (tres) días hábiles de anticipación, mediante escrito, medio electrónico o telefax dirigido a los miembros del Comité, a los domicilios que éstos hubieren indicado a la Fiduciaria. La Convocatoria deberá indicar el lugar, fecha y hora de la sesión y los asuntos a tratar en la misma. En caso de encontrarse presentes todos los miembros del Comité Técnico, la sesión será válida sin necesidad de convocatoria.
- (ii) El Comité Técnico estará facultado para dar a la Fiduciaria las instrucciones para que realice las actividades que se prevén en la Cláusula Sexta del Fideicomiso, así

como cualesquiera otras instrucciones que fueren necesarias para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso. Ante cualquier falta de los miembros del Comité Técnico o del Representante Común y, hasta en tanto no sean designados nuevos miembros del Comité Técnico o un nuevo Representante Común que los sustituyan, éstos continuarán en el ejercicio de sus funciones hasta que quien deba de substituirles no tome formal posesión de su cargo.

- 4) Actas de las Sesiones. De cada sesión del Comité Técnico será levantada un acta que deberán firmar todos los asistentes y quedará en poder de la Fiduciaria. El Secretario del Comité Técnico podrá expedir las copias certificadas de las actas que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso le soliciten. El Presidente de cada sesión tendrá la obligación de hacer llegar a la Fiduciaria un ejemplar del acta correspondiente.
- 5) Facultades. El Comité Técnico, en forma no limitativa, tendrá las siguientes facultades:
  - (i) Instruir a la Fiduciaria para que ésta celebre los actos jurídicos y suscriba los contratos y los convenios que sean necesarios y realice los trámites y gestiones que correspondan, a efecto de llevar a cabo la emisión de los CPOs, conforme al Fideicomiso.
  - (ii) Designar, en su caso, apoderados para el ejercicio de los derechos corporativos de las Acciones correspondientes al Fondo Común de la Emisión, conforme al Fideicomiso.
  - (iii) Instruir a la Fiduciaria respecto de las personas a quienes deberán conferirse poderes para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y respecto de cualquier otra instrucción para su administración adecuada.
  - (iv) El Comité Técnico, previa resolución al respecto de la Asamblea de Tenedores, podrá en cualquier momento acordar la designación de una nueva institución fiduciaria que desempeñe el cargo de fiduciaria, o acordar e instruir a la Fiduciaria que se transfiera el Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sustituto de que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores determinen, con fines substancialmente iguales a los previstos en el Fideicomiso, quien a partir de ese momento tendrá el carácter de "Fiduciaria" para los fines del Fideicomiso, en el concepto de que los CPOs que emita la nueva fiduciaria en base al patrimonio del nuevo fideicomiso, serán canjeados por los CPOs que se hubieren emitido por la Fiduciaria a favor de los Tenedores de CPOs que correspondan de conformidad con los registros del Indeval, en el entendido que tanto el canje de los CPOs emitidos por la Fiduciaria al amparo del Fideicomiso como la emisión de los CPOs por parte de la nueva fiduciaria se realizará simultáneamente. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de informar a los Tenedores de CPOs la substitución de la Fiduciaria y que dicha substitución no afectará en forma alguna el Patrimonio del Fideicomiso, ni la emisión de los CPOs, por medio de los sistemas electrónicos de información que determine la BMV.
  - (v) Resolver todo aquello que sea de su competencia de conformidad con los términos del Fideicomiso.
  - (vi) Resolver e instruir a la Fiduciaria respecto de cualquier situación no prevista expresamente en el Fideicomiso.
- c) Miembros Propietarios y Suplentes. (a) Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta en tanto se realice la emisión de los CPOs y la Oferta, el Comité Técnico estará integrado por las personas que se señalan en el Anexo "B" del Fideicomiso. (b) A partir de la fecha en que se liquide la Oferta y en adelante, el Comité Técnico estará integrado inicialmente por las personas que se señalan en el Anexo "C" del Fideicomiso.

## **Duración**

El Fideicomiso tendrá una duración de 50 (cincuenta) años, contados a partir de la firma del presente Contrato.

Llegada la fecha límite de duración del presente Fideicomiso, las partes, de común acuerdo y con la participación del Representante Común, podrán acordar la celebración de un nuevo fideicomiso en términos sustancialmente idénticos a los del presente Contrato, al cual la Fiduciaria transmitirá el Patrimonio del Fideicomiso en la forma en que el Comité le instruya

El presente Fideicomiso se extinguirá en caso de que (a) se cumplan las finalidades previstas en la Cláusula Sexta del Fideicomiso; (b) los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso sean readquiridos por o de otra forma revertidos a los Fideicomitentes de conformidad con el Fideicomiso; (c) la fecha en la que todos los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos o repartidos por la Fiduciaria, lo que suceda primero; o (d) por cualquiera de las causas previstas en el Artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en vigor (salvo por aquella prevista en la fracción VI de dicho Artículo), en lo que sean compatibles con las estipulaciones del Fideicomiso.

Sin embargo, en caso de que no se cumplan con los supuestos y condiciones señalados en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso para la realización de la Oferta en el plazo ahí mismo indicado, se tendrá por terminado el Fideicomiso. En dicho supuesto, la Fiduciaria llevará a cabo los actos a que se refiere el numeral 14 de la Cláusula Sexta, sin necesidad de instrucciones del Comité Técnico. Ahora bien, si la emisión de los CPOs no se hubiere llevado a cabo en el mencionado plazo, la Fiduciaria revertirá a los Fideicomitentes la propiedad de las Acciones en la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en virtud de las aportaciones que hubieren realizado al Patrimonio del Fideicomiso.

En casos de que, conforme a los términos del Fideicomiso, la Fiduciaria deba cancelar los CPOs y entregar las Acciones del Fideicomiso correspondientes a los Tenedores de CPOs, la Fiduciaria deberá observar las siguientes reglas:

- (i) En el caso que las Acciones respectivas o algunas de ellas no puedan ser entregadas a los Tenedores de CPOs (en virtud de la nacionalidad de los mismos o por cualquier otra razón), la Fiduciaria deberá llevar a cabo la venta de las Acciones respectivas (en los términos que le instruya el Comité Técnico) y entregará el producto de la venta de las mismas a los Tenedores de CPOs respectivos, según sea el caso; y

Se deberá observar (por quien esté obligado en los términos de las disposiciones aplicables), tanto en la entrega de las Acciones del Fideicomiso respectivas a los Tenedores de CPOs como en la venta de las Acciones que, en su caso, se lleve a cabo en los términos del inciso (i) anterior, las disposiciones previstas en los Artículos 119, 126, 127, 129, 130, 132 y 133 de la Ley Agraria que (a) establecen que las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad y deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 126 de la Ley Agraria, (b) al liquidarse la sociedad solo los titulares de acciones de la Serie T tendrán derecho a recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social considerando que ningún individuo directamente o a través de una sociedad podrá tener más acciones de la Serie T que equivalgan a la extensión de la pequeña propiedad y ninguna sociedad podrá detentar más acciones de la Serie T que las que equivalgan a una superficie igual a veinticinco veces la pequeña propiedad; (c) las personas físicas o morales extranjeras no podrán tener una participación que exceda del 49% (cuarenta y nueve por ciento) de las acciones de la Serie T; (d) cuando una sociedad rebasa los límites a la extensión de tierra permitidos por la Ley Agraria la Secretaría de la Reforma Agraria previa audiencia le ordenara a la sociedad que en un plazo de un año, fraccione en su caso y enajene los excedentes o regularice su situación. Si transcurrido el plazo la sociedad no lo hubiere hecho, dicha dependencia seleccionará discrecionalmente las tierras que deban ser enajenadas y notificará a la autoridad estatal correspondiente para que aplique el procedimiento a que se refiere el artículo 124 de la Ley Agraria; y (e) las acciones de la

Serie T que un individuo tenga en exceso de lo establecido en el artículo 129 de la Ley Agraria deberán ser enajenadas por su propietario o se ordenara su enajenación en los términos que para la enajenación de tierras establece el artículo 132 de la Ley Agraria.

#### **Emisión, oferta pública primaria y distribución de los CPOs**

- a) Inscripción de los CPOs. Los CPOs se inscribirán en el RNV y se listarán en la BMV, de conformidad con la LMV y la Circular Única, así como a las otras reglas que aprueben la CNBV y las demás autoridades reguladoras del mercado de valores dentro del ámbito de su competencia legal.
- b) Emisión de los Títulos. La Fiduciaria expedirá uno o varios títulos que amparen los CPOs en términos del artículo 228-N de la LGTOC y de la LMV.

Los CPOs se emitirán con un subyacente de 3 Acciones del Fideicomiso, de las cuales 1 corresponderá a la Serie "T" y 2 corresponderán a la Serie "K". Para este efecto, se emitirá un número máximo de CPOs equivalente al número de Acciones del Fideicomiso en que se divida el total del capital social de Proteak Uno, en el entendido de que solamente podrán ponerse en circulación los CPOs que correspondan a las Acciones que sean efectivamente aportadas al Fondo Común de la Emisión y, siempre y cuando se guarde la proporción de 3 Acciones del Fideicomiso a un CPO de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, en el entendido además, que en todo momento, el Sr. Héctor Eduardo Bonilla Castañeda deberá ser titular de Acciones Privadas.

- c) Colocación de los CPOs. El Comité Técnico instruirá a la Fiduciaria para que ésta, conforme a los Fines del Fideicomiso, celebre con BullTick, o la persona que éste le indique un Contrato de Colocación con facultades de representación en relación con la colocación de los CPOs cuyo subyacente sean las Acciones Suscritas e instruya a ésta última para que realice la Oferta entre inversionistas nacionales y extranjeros, de conformidad con los términos y limitaciones que para tal efecto establezca el Comité Técnico. La Fiduciaria procederá a instruir al Indeval, a efecto de que dicha institución distribuya los mencionados CPOs a las personas que los hubieren adquirido durante la Oferta y recibirá por dicha transmisión los recursos que se deriven de la colocación, debiendo entregar el Producto Neto de la Colocación a Proteak Uno el mismo día en que los reciba por parte de BullTick, y si ello no fuera posible, a más tardar en el día hábil siguiente..

Con el objeto de que la Fiduciaria lleve a cabo los actos que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la colocación los CPOs materia de la Oferta en la BMV, que se le haya instruido colocar, en términos de lo establecido en el Fideicomiso por conducto del BullTick, deberán de cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones a más tardar el día 31 de diciembre de 2010:

- i. Que se cumplan los requisitos para y se obtengan las autorizaciones necesarias de conformidad con la legislación vigente aplicable en materia de valores y el Reglamento Interior de la BMV, así como con la Circular Única, con el objeto de llevar a cabo la Oferta.
- ii. Que no ocurra cualquiera de los supuestos establecidos en el Contrato de Colocación que llegue a celebrar la Fiduciaria con BullTick a que se refiere la Cláusula Décima Primera, en virtud de los cuales la colocación de los CPOs correspondientes pudiera no llevarse a cabo.

La Fiduciaria no será responsable en caso de que por cualquier causa o motivo no se cumpla alguno de los supuestos señalados en los incisos i) y ii) anteriores de la Cláusula Décima Primera y, como consecuencia de ello, no se realice la Oferta.

- d) Entrega de los CPOs a los Fideicomitentes B. Los accionistas de Proteak Uno, únicamente podrán transmitir sus Acciones a la Fiduciaria a cambio de CPOs una vez transcurrido el Periodo de Bloqueo, para lo cual deberán suscribir un Convenio de Adhesión, endosar en

propiedad y entregar las Acciones antes descritas a la Fiduciaria, recibiendo a cambio el número de CPOs que les corresponda considerando la proporción de 1 Acción de la Serie "T" y 2 Acciones de la Serie "K" por cada CPO. La Fiduciaria no celebrará ningún contrato o convenio, incluyendo Convenios de Adhesión, antes de que concluya el Periodo de Bloqueo, en virtud del cual reciba Acciones por parte de los Fideicomitentes B.

Dichos accionistas podrán aportar Acciones de Canje siempre que cumplan con el múltiplo de Acciones representadas, que se establece en el párrafo anterior, por cada CPO.

La Fiduciaria, en dicho carácter, integrará al Fondo Común de la Emisión las Acciones de Canje recibidas conforme a este numeral 4, a más tardar dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes al día en que le sean entregadas dichas Acciones de Canje siempre y cuando se cumpla con lo previsto en este párrafo respecto del Periodo de Bloqueo. La Fiduciaria realizará el registro correspondiente, de tal suerte que tanto ella como Proteak Uno lleven un control de los CPOs que se entreguen a los titulares de las Acciones de conformidad con el párrafo anterior.

Los accionistas de Proteak Uno que opten por endosar en propiedad y entregar sus Acciones de Canje convendrán expresamente que las Acciones de Canje transmitidas a cambio de CPOs serán consideradas como Acciones para los Fines del Fideicomiso y, por lo tanto, formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso y una vez endosadas y entregadas no podrán solicitar su devolución, sino hasta en tanto se cancele la totalidad de la emisión de CPOs de acuerdo con lo dispuesto por la Cláusula Sexta del Fideicomiso.

En el caso que la Fiduciaria no cuente con disponibilidad de CPOs para representar Acciones recibidas conforme a los párrafos anteriores, la Fiduciaria, efectuará emisiones adicionales de CPOs. En estos casos, previa instrucción del Comité Técnico, la Fiduciaria, con la comparecencia del Representante Común y la autorización de la CNBV modificará el acta de emisión de los CPOs para hacer constar el nuevo número de CPOs emitidos, en el entendido que en dichos supuestos no se requerirá del consentimiento de los Tenedores de CPOs, toda vez que sus derechos permanecerán salvaguardados sin menoscabo alguno.

En el caso que sea necesario conforme a los sanos usos y prácticas bursátiles o conforme a la regulación aplicable, en el supuesto previsto en esta Cláusula, la Fiduciaria estará autorizada para canjear los títulos de los CPOs que hubiera depositado en Indeval o entregado físicamente a los accionistas de Proteak Uno que hubieren aportado sus Acciones al Fideicomiso, por nuevos títulos.

e) Depositario de los CPOs. En tanto los CPOs emitidos por la Fiduciaria no sean colocados en la BMV o entregados a sus titulares (incluyendo todos los supuestos previstos en ésta Cláusula), la Fiduciaria mantendrá dichos CPOs en su carácter de depositario en los términos de las disposiciones aplicables.

f) Depósito de las Acciones del Fideicomiso. El Fiduciario depositará en el Indeval el título de las Acciones Suscritas antes de la Oferta. Al momento en que la Fiduciaria entregue a los Fideicomitentes B los CPOs que les correspondan deberá hacer ante el Indeval los trámites correspondientes a fin de depositar los títulos de las Acciones de Canje aportados por dichos Fideicomitentes B. Fondo Común.

Las Acciones afectadas al Patrimonio del Fideicomiso que sean representadas por CPOs constituirán el Fondo Común de la Emisión. Derechos de los Tenedores.

Los derechos de los Tenedores de CPOs se establecerán en el Fideicomiso, en el acta de emisión que sea suscrita por la Fiduciaria conforme a las instrucciones del Comité Técnico y en el título o títulos que amparen los CPOs. Lo anterior en el entendido que los Tenedores de CPOs gozarán de los derechos corporativos y patrimoniales correspondientes a las Acciones representadas en sus CPOs conforme a lo previsto en el Fideicomiso.

### **Representante Común**

El Representante Común acepta su encargo y se obliga a ratificar la aceptación de su cargo en el acta de emisión de los CPOs, como Representante Común de los Tenedores de CPOs; por lo que asume las obligaciones y derechos que derivan de tal aceptación en términos de ley. Adicionalmente, el Representante Común ratificará dicha aceptación, por medio de su representante, estampando su firma autógrafa en el título o títulos que representen los CPOs.

Los honorarios que corresponden al Representante Común son los indicados en el **Anexo “D”** del Fideicomiso, el cual debidamente firmado por las partes forma parte integrante del mismo.

El Representante Común tendrá las siguientes facultades, en adición a las que le son inherentes de conformidad con las disposiciones legales:

- a) Revisar en cualquier momento el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.
- b) Solicitar a la Fiduciaria cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su encargo.
- c) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Fideicomiso.
- d) Las demás que le confiera el Acta de Emisión, el Fideicomiso y el o los títulos que amparen los CPOs.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de CPOs, en los términos de los documentos de la emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores de CPOs.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Fideicomiso, cualquier otro documento relacionado con la Oferta y la legislación aplicable. Transmisión de Acciones o CPOs

- a. Las Acciones del Fideicomiso o los CPOs sólo podrán ser transmitidos cuando se cumplan con las reglas que para el efecto establecen los estatutos sociales de Proteak Uno y se cumpla con lo dispuesto por el Fideicomiso. En tanto, las Acciones del Fideicomiso permanecerán afectadas al Fideicomiso.
- b. Igualmente, cualquier transferencia de Acciones del Fideicomiso o CPOs que se realice en los términos del Fideicomiso deberá cumplir con los requisitos y limitantes previstos en la Ley Agraria, la LMV, la Circular Única y demás disposiciones legales, administrativas y contractuales aplicables, así como con aquellas establecidas en los estatutos sociales de Proteak Uno.

De manera enunciativa, deberán observarse, por quien esté obligado a ello conforme a los términos de las mismas, las disposiciones previstas en los Artículos 119, 126, 127, 129, 130, 132 y 133 de la Ley Agraria que establecen que (i) las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad y deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 126 de la Ley Agraria, (ii) al liquidarse la sociedad solo los titulares de acciones de la serie T tendrán derecho a recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social considerando que ningún individuo directamente o a través de una sociedad podrá tener más acciones de la Serie T que equivalgan a la extensión de la pequeña propiedad y ninguna sociedad podrá detentar más acciones de la Serie T que las que equivalgan a una superficie igual a veinticinco veces la pequeña propiedad; (iii) las personas físicas o morales extranjeras no podrán tener una participación que exceda del 49% (cuarenta y nueve por ciento) de las acciones de la Serie T; (iv) cuando una sociedad rebase los límites a la extensión de tierra permitidos por la Ley Agraria la Secretaria de la Reforma Agraria previa audiencia le ordenará a la sociedad que en un plazo de un año, fraccione en su caso y enajene los excedentes o regularice su situación. Si transcurrido el plazo la sociedad no lo hubiere hecho, dicha dependencia seleccionará discrecionalmente las tierras que deban ser enajenadas y notificará a la autoridad estatal correspondiente para que aplique el procedimiento a que se refiere el artículo 124 de la Ley

Agraria, y; (v) las acciones de la Serie T que un individuo tenga en exceso de lo establecido en el artículo 129 de la Ley Agraria deberán ser enajenadas por su propietario o se ordenara su enajenación en los términos que para la enajenación de tierras establece el artículo 132 de la Ley Agraria.

#### Jurisdicción y Competencia

Para todos los efectos de interpretación, cumplimiento o ejecución del Fideicomiso, las partes convienen expresamente que el mismo se regirá por las leyes aplicables en la Ciudad de México, Distrito Federal y se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes en esta ciudad, renunciando al beneficio de cualquier otro fuero o legislación que tengan o llegasen a adquirir en virtud de sus domicilios presentes o futuros.

#### **1.25 Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.



## 2. Destino de los Fondos

La Compañía estima que, en caso de que no se ejerza la Opción de Sobreasignación, obtendrá la cantidad aproximada de \$742,495,760.87 M.N. como Recursos Netos de la Oferta, es decir, después de deducir los descuentos, comisiones de colocación y demás gastos en que Proteak incurra con motivo de la Oferta (ver Sección II “La Oferta”, numeral 4. “Gastos relacionados con la Oferta”). Esta estimación está basada en un Precio de Colocación de \$10.25 M.N. por CPO. El monto de los Recursos Netos que la Compañía recibiría podría variar en caso que el Precio de Colocación fuere distinto. En caso de que se ejerza la Opción de Sobreasignación, la Compañía obtendrá la cantidad aproximada de \$854,816,256.30 M.N. como Recursos Netos.

Los siguientes datos muestran el destino de los fondos considerando la Opción de Sobreasignación:

- \$440,590,080 M.N. que representa el 48.5% de los Recursos Netos serán destinados a la adquisición entre 1,400 y 1,800 hectáreas de plantaciones maduras de Teca en México y Latinoamérica.
- \$342,913,809 M.N. que representa el 37.7% de los Recursos Netos serán destinados a la adquisición de tierras, plantación de árboles y mantenimiento de los mismos. En el modelo financiero se considera que Proteak adquirirá 8,700 hectáreas. para nuevas plantaciones, las cuales serán adquiridas en el tiempo (en promedio 1,450 hectáreas. al año)
- \$71,312,367 M.N. que representa el 7.8% será destinado para la expansión de Comefor.
- \$54,021,754 M.N. que representa el 5.9% restante será destinado para otros gastos (colocación y asesoría).

Los siguientes datos muestran el destino de los fondos sin considerar la Opción de Sobreasignación:


- \$ 328,269,552 M.N. que representa el 41.5% de los Recursos Netos serán destinados a la adquisición entre 1,400 y 1,800 hectáreas de plantaciones maduras de Teca en México y Latinoamérica.
- \$ 342,913,842 M.N. que representa el 43.4% de los Recursos Netos serán destinados a la adquisición de tierras, plantación de árboles y mantenimiento de los mismos. En el modelo financiero se considera que Proteak adquirirá 8,700 hectáreas. para nuevas plantaciones, las cuales serán adquiridas en el tiempo (en promedio 1,450 hectáreas. al año)
- \$ 71,312,367 M.N. que representa el 9.0 % será destinado para la expansión de Comefor.
- \$47,798,191 M.N. que representa el 6.0 % restante será destinado para otros gastos (colocación y asesoría).

A la fecha del Prospecto, ninguna de las tierras que se planea adquirir es propiedad de alguna parte relacionada.

### 3. Plan de Distribución

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, es decir, el 29 de junio de 2010, Proteak celebró con el Intermediario Colocador Líder un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”), bajo la modalidad de mejores esfuerzos, para la colocación de hasta 77,101,849 (setenta y siete millones ciento un mil ochocientos cuarenta y nueve) CPOs, sin considerar las CPOs objeto de la Opción de Sobreasignación, o hasta 88,667,123 (ochenta y ocho millones seiscientos sesenta y siete mil ciento veintitrés) CPOs, en caso de que el Intermediario Colocador Líder ejerza dicha Opción de Sobreasignación. Dicha Opción de Sobreasignación será hasta por el 15% (quince por ciento) adicional de CPOs, a un precio por CPO igual al Precio de Colocación. El plazo para ejercer dicha Opción de Sobreasignación, será a más tardar 30 (treinta) días calendario posteriores a la Fecha de Liquidación. El Intermediario Colocador Líder está facultado para ejercer la Opción de Sobreasignación en una o varias ocasiones, o no ejercerla del todo, según lo considere conveniente, limitado al monto y al plazo estipulado en el Contrato de Colocación. El Precio de Colocación de la Oferta es de \$10.25 por CPO.

La tabla siguiente muestra el número de CPOs a ser distribuidos por el Intermediario Colocador Líder.

| Intermediarios  | Número de CPOs a Colocar | Porcentaje  |
|---|--------------------------|-------------|
| <b>Intermediario Colocador Líder</b>  |                          |             |
|  | 77,101,849               | 100%        |
| <b>Total</b>  | <b>77,101,849</b>        | <b>100%</b> |

El Intermediario Colocador Líder distribuirá 100% del total de los CPOs de la Oferta. La presente Oferta de CPOs contempla la participación Bulltick Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Intermediario Colocador Líder. Adicionalmente, el Intermediario Colocador Líder está facultado para celebrar contratos de sub-colocación o de sindicatos de colocadores, según lo considere conveniente, de conformidad con el Contrato de Colocación. Con ese carácter el Intermediario Colocador Líder ofrecerá los CPOs de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos. A la presente fecha el Intermediario Colocador Líder no ha celebrado contratos de sub-colocación o contratos para formar sindicatos de colocadores.

Los CPOs contarán con un plan de distribución que tiene como objetivo primordial, pero no exclusivo, a inversionistas institucionales y calificados, fondos de inversión tanto nacionales como extranjeros, a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro y otros inversionistas sofisticados. No obstante lo anterior, si bien los CPOs pueden ser adquiridos por cualquier persona a la que su régimen de inversión se lo permita, los CPOs podrían ser adquiridos únicamente por inversionistas institucionales y calificados, tales como instituciones de seguros y de fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige, considerando sus propios regímenes de inversión. Así como personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera que manifiesten por escrito y de manera expresa, en los formatos establecidos por la CNBV para tal efecto mediante disposiciones de carácter general, conocer las características de estas sociedades, así como las diferencias con las sociedades anónimas y las sociedades anónimas bursátiles y los potenciales riesgos que representan las inversiones en ese tipo de valores, mismo que se adjunta como Anexo “4” de este Prospecto.

Asimismo y, dependiendo de las condiciones de mercado, los CPOs podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano. Al tratarse de una oferta pública, cualquier

persona que desee invertir en los CPOs podrá hacerlo, en igualdad de condiciones que cualquier inversionista, a menos que su régimen de inversión no lo permita.

Los inversionistas diferentes de inversionistas institucionales o calificados (según dichos términos se define en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular Única de Emisoras), antes de adquirir los CPOs, deberán firmar el modelo de declaración que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 4 , en el que manifiestan conocer los riesgos que implica la inversión en los CPOs emitidos por la Fiduciaria, en donde la Compañía como Sociedad Promotora de Inversión Bursátil actúa como Fideicomitente del Fideicomiso, que conocen las características con éstas sociedades y sus diferencias con una Sociedad Anónima y una Sociedad Anónima Bursátil, que son adecuados para su perfil, y que además han llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos en el anexo S de la Circular Única.

Para efectuar la colocación de los CPOs, el Intermediario Colocado Líder espera realizar uno o varios encuentros bursátiles, ya sea de manera conjunta o separada, con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la información de demanda y colocación de los CPOs, el Intermediario Colocador Líder utilizará los medios comunes para recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes irrevocables de compra entre las 9:00 y las 11:00 horas. El Intermediario Colocador Líder informará a los potenciales inversionistas las características generales de los CPOs mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través del EMISNET con por lo menos un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de los CPOs. La Fecha de cierre de libro es el día 29 de junio de 2010.

No existirá un número máximo o mínimo de CPOs que pueda adquirir un inversionista, ni se tiene la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo, primero en derecho. El Intermediario Colocador Líder llevará cabo la asignación de las posturas conforme al mecanismo de construcción de libro mediante asignación por monto, pero en todo caso vigilando que se cumpla con la diversificación requerida en la regulación aplicable. Al ingresar sus órdenes de compra, los inversionistas se someten a las prácticas de mercado respecto de la modalidad de asignación discrecional por parte del Intermediario Colocador Líder. Asimismo, tanto la Compañía como el Intermediario Colocador Líder se reservan el derecho de declarar desierta la Oferta de los CPOs y la consecuente construcción del libro.

A más tardar en la Fecha de liquidación, a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores), se publicará un aviso de colocación con fines informativos que incluya el monto efectivamente colocado de CPOs.

La operación de registro de los CPOs en la BMV, así como la liquidación de los CPOs, se realizará en la Fecha de liquidación, es decir 3 (tres) Días Hábiles posteriores a la Fecha de cierre del libro.

El Intermediario Colocador Líder, mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con la Compañía, y prestarle a cualquiera de ellos diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador Líder por la colocación de los CPOs). El Intermediario Colocador Líder estima que no tienen conflicto de interés alguno con la Compañía respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los CPOs.

Hasta donde el Intermediario Colocador Líder tiene conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Compañía y "Personas Relacionadas" con los mismos, no suscribirán CPOs objeto de la presente Oferta. Adicionalmente, el Intermediario Colocador Líder deberá revelar si tienen conocimiento de alguna persona que pretenda suscribir más del 5% de la oferta, en lo individual o en grupo. El Intermediario Colocador Líder podría

colocar los CPOs entre sociedades afiliadas del grupo al que pertenecen quienes, en su caso, participarían en los mismos términos que los demás inversionistas.

Al día de hoy, no se tiene previsto que en los próximos tres años exista algún programa para apoyar la liquidez de Proteak o de los CPOs.

El Intermediario Colocador Líder podrá ejercer la Opción de Sobreasignación para atender la demanda adicional de los inversionistas, usando para ello CPOs emitidos por la Emisora conforme a las disposiciones aplicables. El Intermediario Colocador Líder mantendrá en su posesión los CPOs relacionados con la Opción de Sobreasignación y devolverá a la Emisora para su cancelación, los CPOs que no hubiera colocado como resultado del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, al término del plazo de la misma. A su vez, el Intermediario Colocador Líder mantendrá la posesión de los fondos resultantes de la colocación de los CPOs objeto de la Opción de Sobreasignación y podrá usarlos para operaciones de estabilización de precios. Al término del plazo de la Opción de Sobreasignación, el Intermediario Colocador Líder devolverá a la Emisora: **(i)** las cantidades que obren en su poder resultantes de la Opción de Sobreasignación o las actividades de estabilización, según sea el caso; y/o **(ii)** los CPOs que obren en su poder, según sea el caso, ya sea que **(a)** no hubieren sido colocados entre el gran público inversionista como resultado de la Opción de Sobreasignación; y/o **(b)** que hubiere adquirido como resultado de las actividades de estabilización. El Intermediario Colocador Líder obrará a nombre y cuenta de la Emisora, y no tendrá responsabilidad personal alguna por el resultado que se obtenga en relación con las actividades de Sobreasignación y estabilización mencionadas en la presente Prospecto.

Como se mencionó anteriormente, con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de CPOs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CPOs, Bulltick podrá, pero no estará obligado a, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV mediante posturas de compra durante el período de 30 días de vigencia para el ejercicio de la Opción de Sobreasignación conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización las llevará a cabo el Intermediario Colocador con recursos provenientes de la colocación de los CPOs objeto de la Opción de Sobreasignación en su posesión, y previo a su entrega a la Emisora.

A la fecha de elaboración de este Prospecto no se ha distribuido información adicional a la contenida en el mismo a ningún tercero.

El Intermediario Colocador, no tiene conocimiento de que los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración vayan a suscribir más del 5% de la Oferta, en lo individual o en grupo.

#### 4. Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos aproximados relacionados con la presente oferta con la opción de sobreasignación son:

| <b>Gastos Relacionados con la Oferta</b>       |                      |
|--|----------------------|
| <b>Gastos</b>                                  | <b>Pesos sin IVA</b> |
| Comisión por Intermediación y Colocación       | \$34,081,425         |
| Gastos Legales del Intermediario Colocador     | 1,950,000            |
| Gastos de Asesoría Financiera (Estructurador)  | 13,632,570           |
| Gastos y Honorarios de la Fiduciaria           | 100,000              |
| Honorarios a Nafin por el Dictamen Valuatorio  | 341,040              |
| Fiscalista                                     | 390,000              |
| Audidores Externos                             | 1,560,000            |
| Abogado Independiente                          | 130,000              |
| Gastos del Representante Común                 | 120,000              |
| Notarios                                       | 400,000              |
| Gasto del Road Show                            | 700,000              |
| Publicación e impresión del Prospecto y avisos | 195,000              |
| Estudio y trámite ante la CNBV                 | 15,708               |
| Inscripción al RNV                             | 376,011              |
| Inscripción a la BMV                           | 30,000               |
| <b>Total</b>                                   | <b>\$54,021,754</b>  |

Las cantidades anteriores no incluyen el Impuesto al valor Agregado Correspondiente.

El Recursos Netos de la Colocación que corresponde a la Emisora serán de \$854,816,256.30 (considerando la Opción de Sobreasignación) y de \$742,495,760.87 (sin considerar la Opción de Sobreasignación), es decir, el Monto de Oferta Total después de deducir los descuentos, comisiones de colocación y demás gastos en que Proteak incurra con motivo de la Oferta.

Los gastos relacionados con Auditores Externos incluyen solamente los gastos derivados de la auditoría contable.

## 5. Estructura de Capital después de la Oferta

| Proteak Uno SAPIB de CV   |                    |                      |
|---|--------------------|----------------------|
| Pesos (cifras consolidadas al 31 de Mayo de 2010)                       |                    |                      |
| Con Opción de Sobreasignación   | Antes de la oferta | Después de la oferta |
| Pasivos a Largo Plazo (Financiera Rural)                                | \$ -               | \$ 26,750,000        |
| Deuda Total   | \$ -               | \$ 26,750,000        |
| Capital Social Nominal  | \$ 213,871,389     | \$ 469,349,463       |
| Acumulaciones de Capital Social   | \$ 184,235         | \$ 184,235           |
| Prima en suscripción de Acciones  | \$ 2,253,769       | \$ 825,411,247       |
| Déficit acumulado   | -\$ 53,597,860     | -\$ 53,597,860       |
| Efecto de conversión  | \$ 2,002,253       | \$ 2,002,253         |
| Pérdida del ejercicio   | -\$ 14,753,408     | -\$ 14,753,408       |
| Total de Capital Contable   | \$ 149,960,378     | \$ 1,228,595,929     |
| Capitalización total (pasivos a corto y largo plazo y capital contable) | \$ 149,960,378     | \$ 1,255,345,929     |

\*Nota: Debido a que el préstamo fue obtenido el 4 de junio de 2010 se incluyó como pasivo después de la Oferta ya que la última información disponible es la del mes de mayo.

| Proteak Uno SAPIB de CV   |                    |                      |
|---|--------------------|----------------------|
| Pesos (cifras consolidadas al 31 de Mayo de 2010)                       |                    |                      |
| Con Opción de Sobreasignación   | Antes de la oferta | Después de la oferta |
| Pasivos a Largo Plazo (Financiera Rural)                                | \$ -               | \$ 26,750,000        |
| Deuda Total   | \$ -               | \$ 26,750,000        |
| Capital Social Nominal  | \$ 213,871,389     | \$ 436,026,244       |
| Acumulaciones de Capital Social   | \$ 184,235         | \$ 184,235           |
| Prima en suscripción de Acciones  | \$ 2,253,769       | \$ 718,042,907       |
| Déficit acumulado   | -\$ 53,597,860     | -\$ 53,597,860       |
| Efecto de conversión  | \$ 2,002,253       | \$ 2,002,253         |
| Pérdida del ejercicio   | -\$ 14,753,408     | -\$ 14,753,408       |
| Total de Capital Contable   | \$ 149,960,378     | \$ 1,087,904,371     |
| Capitalización total (pasivos a corto y largo plazo y capital contable) | \$ 149,960,378     | \$ 1,114,654,371     |

\*Nota: Debido a que el préstamo fue obtenido el 4 de junio de 2010 se incluyó como pasivo después de la Oferta ya que la última información disponible es la del mes de mayo.

## 6. Nombre de las Personas con Participación Relevante a la Oferta

### Por la Compañía:

| Nombre                           | Cargo                                    |
|----------------------------------|--|
| Luis Eduardo Tejado Bárcena      | Director General                         |
| Héctor Eduardo Bonilla Castañeda | Presidente del Consejo de Administración |

### Por Nafin (Fiduciaria):

| Nombre                      | Cargo               |
|-----------------------------|---------------------|
| Juan Manuel Altamirano León | Representante Legal |

### Por Bulltick (Intermediario Colocador Líder):

| Nombre                           | Cargo          |
|----------------------------------|----------------|
| Fernando Prieto Martínez-Zorilla | Director       |
| Víctor Manuel Vázquez Ávila      | Vicepresidente |
| Manuel Ramos León de la Barra    | Asociado       |

### Por SAI (Asesores Financieros):

| Nombre                     | Cargo        |
|----------------------------|--------------|
| Hernán Sabau García        | Socio        |
| Gustavo Meillón San Miguel | Asociado Sr. |

### Por SAI (Asesores Legales Externos de la Compañía):

| Nombre                      | Cargo |
|-----------------------------|-------|
| Juan Pablo Martínez Velasco | Socio |

### Por Jauregui, Navarrete y Nader, S.C (Asesores Legales Externos de Bulltick):

| Nombre            | Cargo |
|-------------------|-------|
| Hans P. Goebel C. | Socio |

### Por Pricewaterhouse Coopers, S.C. (Auditor Externo):

| Nombre                        | Cargo               |
|-------------------------------|---------------------|
| José Carlos del Castillo Díaz | Socio de Auditoría  |
| Humberto Pacheco Soria        | Representante Legal |

**Por Monex (Representante Común):**

| <b>Nombre</b>          | <b>Cargo</b>        |
|------------------------|---------------------|
| Héctor E. Vázquez Aben | Delegado Fiduciario |

**Por Jones Day México, S.C. (Opinión Legal Independiente):**

| <b>Nombre</b>              | <b>Cargo</b> |
|----------------------------|--------------|
| Rafael Iván Pérez Correa   | Asociado     |
| Mauricio Castilla Martínez | Socio        |

**Por Auditor Forestal (Experto Forestal):**

| <b>Nombre</b>       | <b>Cargo</b>   |
|---------------------|--|
| Mauricio Jerez Rico | Profesor Titular de Centro de Estudios Forestales y Ambientales de Postgrado en la Facultad Ciencias Forestales y Ambientales, Universidad de Los Andes, Mérida, Venezuela |

Los señores Luis Eduardo Tejado Bárcena y Héctor Eduardo Bonilla Castañeda, quienes participan en la administración de la Compañía, tienen un interés económico directo en la misma en virtud de que son Accionistas, cuyas Acciones en su conjunto representan el 18.00% del capital social de la Compañía antes de la Oferta y el 8.83% del capital social de la Compañía después de la Oferta sin tomar en cuenta la Opción de Sobreasignación y el 8.20% del capital social de la Compañía después de la Oferta tomando en cuenta la Opción de Sobreasignación.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en la Oferta son propietarios de Acciones.

El funcionario de la Compañía encargado de las relaciones con inversionistas es Lucila Prudencia Galicia Esquivel, con domicilio ubicado en Carlos B. Zetina No. 85, Col. Escandón México D.F. Teléfono 5276-4798, y correo electrónico [lq@proteak.com](mailto:lq@proteak.com).



## 7. Dilución

Los inversionistas que adquieran CPOs en la Oferta sufrirán una dilución de su inversión. Para estos efectos, la dilución representa la diferencia entre el Precio de Colocación pagado por los adquirentes de CPOs en la Oferta y el valor por CPO una vez concluida la Oferta.

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía tenía un valor de \$2.88 por CPO. El valor por CPO representa los activos totales de la Compañía menos los pasivos totales, dividido por el número total de CPOs. Asumiendo un precio en la Oferta de \$10.25 por CPO, la dilución inmediata que sufrirán los adquirentes de CPOs en la Oferta sería de \$8.68 por CPO. El cuadro siguiente muestra la dilución por acción al 31 de diciembre de 2009:

|  |         |
|--|---------|
| Precio en la Oferta.....                                       | \$10.25 |
| Valor por CPO antes de la Oferta .....                         | \$2.88  |
| Incremento en valor atribuible a la Oferta .....               | \$1.31  |
| Valor por CPO pro forma después de dar efecto a la Oferta..... | \$1.57  |
| Dilución para los adquirentes de CPOs.....                     | \$8.68  |

\*Los cálculos realizados en la tabla anterior fueron realizados considerando la Opción de Sobreasignación.

Inmediatamente después de la Oferta, la Compañía tendrá 151,328,808 (ciento cincuenta y un millones, trescientos veintiocho mil, ochocientos ocho) CPOs en circulación en caso de que no se ejerza la Opción de Sobreasignación, o 162,894,082 (ciento sesenta y dos millones, ochocientos noventa y cuatro mil, ochenta y dos) CPOs en circulación en caso de que la Opción de Sobreasignación sea ejercida en su totalidad y una o varias ocasiones. Como resultado de lo anterior, el público inversionista será propietario, en conjunto, de 77,101,849 (setenta y siete millones ciento un mil, ochocientos cuarenta y nueve) CPOs, es decir, del 54.43% de los CPOs en circulación, en caso de que no se ejerza la Opción de Sobreasignación, o de 88,667,123 (ochenta y ocho millones, seiscientos sesenta y siete, ciento veintitrés) CPOs, es decir, del 50.95% de los CPOs en circulación, en caso de que la Opción de Sobreasignación sea ejercida en su totalidad y una o varias ocasiones.

Los administradores adquirieron Acciones a partir del 2007 en adelante a un peso cada una lo que resulta en una diferencia entre el costo de adquisición de las Acciones y el Precio de Colocación igual a 10.25.

## **8. Información del Mercado de Valores**

La Oferta descrita en el presente Prospecto es la primera oferta pública de valores que lleva a cabo la Compañía. La Compañía no ha colocado valores de ninguna clase en mercados extranjeros o nacionales. La Compañía ha solicitado la inscripción de los CPOs en el RNV, y el listado de los CPOs en la Bolsa para que coticen en la misma con la clave de pizarra "TEAK.CPO".

## **9. Formador de Mercado**

Aunque la Emisora podría contratar un formador de mercado para los CPOs en el futuro, antes de la Oferta no se tiene contemplado llevar a cabo dicha contratación.

### **III. LA COMPAÑÍA**

#### **1. Historia y Desarrollo de la Compañía**

##### **1.1 Proteak**

La denominación de la Compañía es Proteak Uno S.A.P.I.B. de C.V. La Compañía es una empresa mexicana conocida comercialmente como "Proteak". Proteak se dedica a la siembra de árboles y su eventual explotación forestal. La Compañía se concentra principalmente en plantaciones de árboles de Teca.

Proteak aún no ha obtenido su registro en el Registro Agrario Nacional de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria y, por lo tanto, ni los predios propiedad de Proteak, ni los Accionistas titulares de las Acciones Serie "T" de Proteak se encuentran inscritos en dicho Registro. No obstante lo anterior, Proteak cumple con los límites de pequeña propiedad y de número mínimo de accionistas que establece la Ley Agraria y se encuentra en proceso de regularización de esta situación ante el Registro Agrario Nacional.

La Compañía 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. El 12 de junio de 2009 Proteak adoptó la modalidad S.A.P.I.B. de C.V. Asimismo el 28 de mayo de 2010, Proteak celebró una asamblea general extraordinaria de Accionistas para la autorización de la Oferta. Proteak cuenta con oficinas administrativas en la Ciudad de México en la calle de Carlos B. Zetina No. 85, Col. Escandón México D.F., teléfono 5276-4798.

Proteak cuenta con tierras en tres estados de la República; Nayarit, Jalisco y Tabasco. De las 4,082.24 hectáreas (excluyendo los Predios La Laguna, ver último párrafo de esta Sección), 3,709.84 hectáreas son propiedad de Proteak y mantiene un esquema de arrendamiento bajo contratos de 30 años para 372.4 hectáreas. Hasta la fase dos, que concluye a la fecha del Prospecto, cuenta con un total de 2,686.18 hectáreas efectivas plantadas de Teca de edades que van desde uno hasta nueve años.

En las siguientes tablas se muestran los inmuebles propiedad de Proteak (excluyendo los Predios La Laguna, ver último párrafo de esta Sección) y los inmuebles arrendados por Proteak descritos en el párrafo que antecede, indicando la superficie total y superficie plantada de cada uno.

**Tabla 7: Relación Propiedades de Proteak<sup>26</sup>**

| Predio           | Escritura  | Fecha               | Descripción Predio  | Superficie de Escritura en HA (Aproximada) | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas plantadas Efectivas |
|------------------|--|---------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>AJENGIBRE</b> | Escritura Pública número 9,112, otorgada ante la fe del licenciado Carlos E. Alfaro López, notario suplente por el notario público número 9 de Tepic, Nayarit.               | 27 de junio de 2008 | Predio Rústico San Miguel, Guate Gordo, Purificación, Jalisco.                                  | 122-50-00                                  | <b>682-13-36.94</b>                 | <b>327.81</b>                 |
|                  | Escritura Pública número 9,003, otorgada ante la fe del licenciado Carlos E. Alfaro López, notario suplente por el notario público número 9 de Tepic, Nayarit. <sup>27</sup> | 23 de abril de 2008 | Predio Rústico denominado Los Mostazos 1, Purificación, Jalisco.                                | 145-07-65.97                               |                                     |                               |
|                  |  |                     | Resto del Predio Rústico denominado Los Mostazos, Purificación, Jalisco.                        | 145-07-65.97                               |                                     |                               |
|                  |  |                     | Fracción IV de las X en las que se dividió el Predio Rústico San Miguel, Purificación, Jalisco. | 194-48-05                                  |                                     |                               |
|                  |  |                     | Fracción de terreno conocida con el nombre Cacerías del Barudo, Purificación, Jalisco.          | 75-00-00                                   |                                     |                               |

<sup>26</sup> Los predios (i) Libertad; (ii) Esperanza; (iii) Ardillas; (iv) Desenredo; (v) Enredo; (vi) Capitán; (vii) Pediatra; y (viii) Empeño, se transmitieron a Financiera Rural, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y garantías inmobiliarias número “66127010548” que garantiza el contrato de crédito que Proteak ha obtenido de Financiera Rural. Proteak mantendrá la posesión de dichos predios y podrá continuar sus operaciones en los mismos, en el entendido que Proteak además ha otorgado una prenda sin transmisión de posesión de los productos maderables producidos en los predios Pediatra, Capitán, Enredo, Victoria 7, Insomnio, Mariachi, Pasión, Ardillas, Esperanza, Victoria, Libertad, Cuate Gordo, Ajenjibre, Empeño Ocho, Cascada y Empeño. Ver Sección III “La Compañía” numeral 2” Descripción del negocio” inciso 2.4 “Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos” sub incisos 2.4.1 “Extracto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía pendaria” y 2.4.2 “Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias”.

<sup>27</sup> La presente escritura se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

| Predio                       | Escritura  | Fecha               | Descripción Predio   | Superficie de Escritura en HA (Aproximada) | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas plantadas Efectivas |
|------------------------------|--|---------------------|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>MARIACHI<sup>28</sup></b> | Escritura Pública número 8,543, otorgada ante la fe del licenciado Carlos E. Alfaro López, notario suplente por el notario público número 9 de Tepic, Nayarit              | 24 de mayo de 2007  | Lote de terreno segregado al predio rústico denominado la Presa, Nayarit.                                | 135-00-00                                  | <b>135-00-00</b>                    | <b>83.26</b>                  |
| <b>DESENREDO</b>             | Escritura Pública número 9,017, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Enrique Alfaro López, notario público suplente de la notaría pública número 9 de Tepic, Nayarit. | 29 de abril de 2008 | Fracción segunda del segundo fraccionamiento del Predio Rústico denominado "Palos Marías", Ruiz, Nayarit | 99-95-85                                   | <b>99-95-85</b>                     | <b>75.39</b>                  |
| <b>LIBERTAD</b>              | Escritura Pública número 2,685, otorgada ante la fe del licenciado Emilio M. González Acosta, notario público número 23 de Tepic, Nayarit.                                 | 25 de marzo de 2002 | Predio Rústico No. 4, del fraccionamiento La Ex-Hacienda de San Lorenzo, Ruiz, Nayarit                   | 166-00-00                                  | <b>166-00-00</b>                    | <b>117.95</b>                 |
| <b>PASIÓN</b>                | Escritura Pública número 7,115, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Pérez Cárdenas, notario público número 9 de Tepic, Nayarit.                                      | 6 de julio de 2002  | Lote No. 3 del Fraccionamiento del Predio Rústico denominado "Palos Marías", Ruiz, Nayarit               | 60-00-00                                   | <b>179-36-48.957</b>                | <b>83.25</b>                  |
|                              | Escritura Pública número 7,380, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Pérez Cárdenas, notario público número 9 de Tepic, Nayarit.                                      | 15 de abril de 2005 | Lote de terreno número 3, del fraccionamiento del predio Rústico denominado Palos Marías, Ruiz, Nayarit  | 119-36-48.957                              |                                     |                               |

<sup>28</sup> Este predio se encuentra en proceso administrativo de regularización por una controversia en materia de colindancias. En virtud de lo anterior, la adquisición de Proteak no ha podido ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Santiago Ixcuintla, Nayarit . Ver Sección "2.13 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales" de este Prospecto.

| Predio            | Escritura  | Fecha               | Descripción Predio  | Superficie de Escritura en HA (Aproximada) | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas plantadas Efectivas |
|-------------------|--|---------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>EMPEÑO</b>     | Escritura Pública número 7,959, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Pérez Cárdenas, notario público número 9 de Tepic, Nayarit.                          | 28 de marzo de 2006 | Predio Rústico denominado Siete Palos, ubicado en el fraccionamiento Ex-hacienda Navarrete, ubicado en la Municipalidad de Tepic, Nayarit (el Empeño Sección Primera)   | 135-00-00                                  | <b>335-50-00</b>                    | <b>184.1</b>                  |
|                   | Escritura Pública número 7,960, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Pérez Cárdenas, notario público número 9 de Tepic, Nayarit.                          | 28 de marzo de 2006 | Terreno formado por las fracciones del lote tres, fracción del lote dos, del Fraccionamiento de Lagunitas, y fracción del lote tres del cuarto fraccionamiento Exhacienda de Navarrete, ubicado en la Municipalidad de Tepic, Nayarit (El Empeño Segunda Sección) | 200-50-00                                  |                                     |                               |
| <b>ARDILLAS</b>   | Escritura Pública número 3,301, otorgada ante la fe del licenciado Rufino Morán Flores, notario público número 2 de Tuxpan, Nayarit.                           | 16 de mayo de 2003  | Fracción de lote 24 y 25, del segundo fraccionamiento de Sauta, Tepic, Nayarit  | 131-20-00                                  | <b>131-20-00</b>                    | <b>65.64</b>                  |
| <b>VICTORIA 2</b> | Escritura Pública número 2,804, otorgada ante la fe del licenciado Emilio M. González Acosta, notario público número 23 de Tepic, Nayarit.                     | 13 de mayo de 2002  | Lote de terreno No. 4, San Blas Nayarit   | 49-01-00                                   | <b>108-10-00</b>                    | <b>83.67</b>                  |
|                   |  |                     | Lote de terreno No. 4, San Blas Nayarit   | 59-09-00                                   |                                     |                               |
| <b>VICTORIA 7</b> | Escritura Pública número 8,959, otorgada ante la fe del licenciado Carlos E. Alfaro López, notario suplente por el notario público número 9 de Tepic, Nayarit. | 28 de marzo de 2007 | a) Fracción de terreno ubicado en San Blas, Nayarit   | 14-00-00                                   | <b>89-12-37</b>                     | <b>63.15</b>                  |
|                   |  |                     | b) Lote de terreno urbano ubicado en el poblado de las Palmas, San Blas, Nayarit  | 23-27-28                                   |                                     |                               |
|                   |  |                     | c) Fracción número 11, 12 y 13 correspondientes al predio 9, Sociedad Agrícola Las Palmas 3, San Blas, Nayarit  | 5-30-53                                    |                                     |                               |

| Predio           | Escritura  | Fecha                   | Descripción Predio   | Superficie de Escritura en HA (Aproximada) | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas plantadas Efectivas |
|------------------|--|-------------------------|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|
|                  |  |                         | d) Predio Rústico marcado con el número 14 de la Sociedad Agrícola Las Palmas 3, San Blas, Nayarit                 | 23-27-28                                   |                                     |                               |
|                  |  |                         | e) Lote de Terreno marcado con el número 12 de la Sociedad Las Palmas número 1, San Blas, Nayarit                  | 23-27-28                                   |                                     |                               |
| <b>PEDIATRA</b>  | Escritura Pública número 5,145, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Soltero García, notario público número 22 de Tepic, Nayarit.                                | 14 de mayo de 2008      | Terreno conocido como Fracción No. 3 del predio Segundo Fraccionamiento de Sauta, Tepic, Nayarit                   | 135-00-00                                  | <b>235-00-01.0064</b>               | <b>137.67</b>                 |
|                  | Escritura Pública número 5,146, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Soltero García, notario público número 22 de Tepic, Nayarit.                                | 14 de mayo de 2008      | Predio Rústico ubicado al Sur del poblado El Jicote, Tepic, Nayarit  | 100-00-01.0064                             |                                     |                               |
| <b>ESPERANZA</b> | Escritura Pública número 1,559 de fecha 6 de abril de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Héctor M. Bejar Fonseca, notario público número 26 de Tepic, Nayarit. | 6 de abril de 2004      | Fracción de terreno del lote de terreno número 23 Segunda Fracción de Sauta, en el Ejido el Jicote, Tepic, Nayarit | 69-60-00                                   | <b>69-60-00</b>                     | <b>51.67</b>                  |
| <b>CAPITÁN</b>   | Escritura Pública número 4,976, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Soltero García, notario público número 22 de Tepic, Nayarit.                                | 17 de diciembre de 2007 | Predio Rústico ubicado en el Fraccionamiento de la Ex Hacienda de San Lorenzo, Santiago Ixcuintla, Nayarit         | 80-00-00                                   | <b>253-00-00</b>                    | <b>187.37</b>                 |
|                  | Escritura Pública número 4,977, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Soltero García, notario público número 22 de Tepic, Nayarit.                                | 17 de diciembre de 2007 | Predio Rústico ubicado en el Fraccionamiento de la Ex Hacienda de San Lorenzo, Santiago Ixcuintla, Nayarit         | 80-00-00                                   |                                     |                               |
|                  | Escritura Pública número 4,978, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Soltero García, notario público número 22 de Tepic, Nayarit.                                | 17 de diciembre de 2007 | Predio Rústico ubicado en el Fraccionamiento de la Ex Hacienda de San Lorenzo, Santiago Ixcuintla, Nayarit         | 93-00-00                                   |                                     |                               |



| Predio          | Escritura  | Fecha               | Descripción Predio   | Superficie de Escritura en HA (Aproximada) | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas plantadas Efectivas |
|-----------------|--|---------------------|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>ENREDO</b>   | Escritura Pública número 8,615, otorgada ante la fe del licenciado Carlos E. Alfaro López, notario suplente por el notario público número 9 de Tepic, Nayarit.     | 20 de julio de 2007 | Fracción Primera del segundo fraccionamiento del predio rústico denominado Palos Marías, Santiago Ixcuintla, Nayarit | 102-61-68                                  | <b>102-61-68</b>                    | <b>75.69</b>                  |
| <b>INSOMNIO</b> | Escritura Pública número 58,273, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Flavio Orozco Pérez, notario público número 37 del Distrito Federal.                    | 23 de marzo de 2009 | Fracción 1, 2 y 3 del terreno #25 denominado El Pedregal, Tepic, Nayarit   | 137-88-7.834                               | <b>137-88-58.014</b>                | <b>86.27</b>                  |
| <b>POCITO</b>   | Escritura Pública número 2,405, otorgada ante la fe del licenciado César Garza Luna, notario adscrito a la que es titular el notario público número 30 de Tabasco. | 15 de abril de 2009 | Predio Rústico ubicado en la carretera Bacalán-Triunfo, Lote No. 7 del predio rústico La Reforma, Balancán Tabasco   | 300-00-00.00                               | <b>600-00-00</b>                    | <b>528.29</b>                 |
|                 | Escritura Pública número 2,409, otorgada ante la fe del licenciado César Garza Luna, notario adscrito a la que es titular el notario público número 30 de Tabasco. | 23 de abril de 2009 | Predio Rústico ubicado en la carretera Bacalán-Triunfo, Lote No. 6 del predio rústico La Reforma, Balancán Tabasco   | 300-00-00.00                               |                                     |                               |
| <b>TINTAL</b>   | Escritura Pública número 29,869, otorgada ante la fe de la licenciada Adela Ramos López, notario sustituto de la notaría pública número 27 de Tabasco.             | 23 de abril de 2009 | Predio Rústico El Tintal Grande, ubicado en la Ranchería de Adolfo López Mateos, Balancán Tabasco                    | 385-39-00                                  | <b>385-39-00</b>                    | <b>347.13</b>                 |
| <b>TOTAL</b>    |  |                     |  |  | <b>3,709.84</b>                     | <b>2,498.30</b>               |

Fuente: Proteak

**Tabla 8: Relación de Inmuebles Arrendados de Proteak**

| Predio               | Partes  | Fecha                | Descripción del Predio                 | Superficie en HA | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas Plantadas Efectivas |
|----------------------|---|----------------------|--|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>CINCO DE MAYO</b> | Arrendador: El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia.<br>Arrendatario: Proteak    | 19 de marzo de 2008  | Áreas comunes del Ejido Cinco de Mayo  | 203-19-13        | <b>372-40-89.67</b>                 | <b>187.87</b>                 |
|                      | Arrendador: Roberto Palos García y Ana Bertha Hernández Quintero<br>Arrendatario: Proteak | 3 de octubre de 2007 | Parcela 1 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 18-36-40.96      |                                     |                               |
|                      | Arrendador: Antonio Palos García<br>Arrendatario: Proteak                                 | 3 de octubre de 2007 | Parcela 2 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 18-33-02.25      |                                     |                               |
|                      | Arrendador: Jesús Juan Rentaría Bustamante<br>Arrendatario: Proteak                       | 3 de octubre de 2007 | Parcela 3 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 18-48-23.99      |                                     |                               |
|                      | Arrendador: Juventino Arellano Rueda<br>Arrendatario: Proteak                             | 3 de Octubre de 2007 | Parcela 4 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 18-41-30.42      |                                     |                               |
|                      | Arrendador: Guadalupe Flores Vargas<br>Arrendatario: Proteak                              | 3 de octubre de 2007 | Parcela 5 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 18-40-93.40      |                                     |                               |
|                      | Arrendador: Gilberto Arellano Núñez<br>Arrendatario: Proteak                              | 3 de octubre de 2007 | Parcela 6 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 18-37-02.28      |                                     |                               |
|                      | Arrendador: Elba Ceja García<br>Arrendatario: Proteak                                     | 3 de octubre de 2007 | Parcela 7 Z-1 P1/2 Ejido Cinco de Mayo | 37-45-94.42      |                                     |                               |

| Predio | Partes   | Fecha                | Descripción del Predio                     | Superficie en HA | Superficie Total en HA (Aproximada) | Hectáreas Plantadas Efectivas |
|--------|--|----------------------|--|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
|        | Arrendador: Rubén Ceja García<br>Arrendatario: Proteak   | 3 de octubre de 2007 | Parcela 7 Z-1 P1/2<br>Ejido Cinco de Mayo  | 37-45-94.42      |                                     |                               |
|        | Arrendador: Manuel Muñoz Muro<br>Arrendatario: Proteak   | 23 de abril de 2008  | Parcela 8 Z-2 P 2/2<br>Ejido Cinco de Mayo | 18-27-38.12      |                                     |                               |
|        | Arrendador: Teresa Ramos Guizar<br>Arrendatario: Proteak | 23 de abril de 2008  | Parcela 9 Z-2 P 2/2<br>Ejido Cinco de Mayo | 3-11-51.19       |                                     |                               |

Fuente: Proteak

Con fecha 27 de enero de 2010, miembros de la Comunidad Indígena denominada Cumbres de Huicicila del municipio de Compostela, Nayarit presentaron ante el Tribunal Unitario Agrario del Distrito XIX de Tepic, Nayarit (el "Tribunal") una demanda de solicitud de restitución de, entre otros, dos predios propiedad de Proteak de superficies de 170-55-98.335 y 214-74-85.174 hectáreas del terreno rústico denominado La Laguna (los "Predios La Laguna"), ubicados al lado poniente de Mazatan, Municipio de Compostela, Nayarit. Dicha Comunidad reclama un mejor derecho de propiedad respecto de los Predios La Laguna derivado de una resolución presidencial emitida el 9 de julio de 1970. En caso de que el Tribunal restituya los Predios La Laguna a la Comunidad Indígena, Proteak tendría derecho de solicitar el saneamiento por evicción correspondiente. El Predio La Laguna no se encuentra plantado y no forma parte del Plan de Negocios de Proteak.

El crecimiento de Proteak se sustenta en tres etapas: (i) fase cero es el análisis del negocio, (ii) la fase uno es la creación de la empresa y momento en que se empezó el proceso de plantaciones, y (iii) la fase dos es la expansión del negocio y plantaciones a mayores escalas.

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

En esta fase se realizó un estudio estratégico financiero en el cual se contrató a ingenieros y consultores forestales y se establecieron las bases de la etapa inicial del proyecto. Al momento de establecer qué tipo de madera tenía más sentido comercializar desde el punto de vista económico se analizaron las TIRs para distintos tipos de maderas, obteniendo tasas por abajo del 16% para maderas suaves o industriales, y para las maderas duras o finas, especialmente de rápido o mediano crecimiento, el retorno observado era superior a 20%. Dentro de las maderas duras, se definió a la Teca como la madera a plantar ya que se determinó como la madera dura con mayor viabilidad económica en plantación.

También se definió a Nayarit como estado base para establecer la plantación piloto. Esto debido a las características climáticas y geológicas del estado, las cuales se asemejan a las de Myanmar, de donde proviene la Teca.

### **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 (Héctor Bonilla). Adicionalmente, se añadieron otros inversionistas interesados en el proyecto.

Los recursos se obtuvieron año con año a la par de las necesidades del negocio y se fue recaudando el capital entre los inversionistas. Todas las plantaciones de esta fase se llevaron a cabo en Nayarit, creándose un pequeño equipo de operaciones alrededor del núcleo de plantaciones.

En esta etapa se plantaron 580 hectáreas de Teca en distintos ranchos y se inició el certificado del FSC, Proteak fue la primera plantación forestal en México en conseguir la certificación.

### **Fase Dos, Creación de Escala y Área Comercial (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 adecuado. El objetivo era plantar más de 675 hectáreas por año, de esta manera llegar a establecer una plantación de 2,700 hectáreas en 4 años y demostrar la capacidad de la Compañía en la operación de la plantación. Para esto se realizaron aportaciones adicionales de los socios y se decidió ampliar las opciones de compra de tierras incluyendo, aparte de Nayarit, los estados de Jalisco, Tabasco y Veracruz.

La decisión de abrir diferentes núcleos incrementó la complejidad de la operación. Sin embargo, era necesaria para demostrar la capacidad de la Compañía de manejar operaciones distantes de manera eficiente y aprovechar la diversificación en la posibilidad de compra de tierras, una de las barreras más importantes para el éxito del negocio forestal.

A diciembre de 2009, dentro de la segunda fase, Proteak cuenta con 2,686.18 hectáreas efectivas de Teca en 23 diferentes plantaciones en los estados de Nayarit, Jalisco y Tabasco, con aproximadamente 2, 287,976 árboles de Teca plantados, cumpliendo con los objetivos de esta fase en cuanto ejecución, costos y crecimiento de los árboles dentro de los parámetros esperados.

El 90% de los terrenos donde se encuentran las plantaciones son pequeña propiedad de Proteak y el 10% restante son tierras ejidales en proceso de ingresar al régimen de dominio pleno para convertirse en pequeña propiedad que actualmente se ocupan en virtud de ciertos contratos de arrendamiento con plazos forzosos de 30 años (se estima que este proceso de conversión durará aproximadamente 24 meses a partir de la fecha de este Prospecto).

A partir de la tercera fase, después de la Oferta, Proteak tendrá la capacidad de plantar entre 1,200 y 1,500 hectáreas por año. La Compañía ha desarrollado los procesos y la experiencia para lograr el establecimiento de las plantaciones. Solamente las hectáreas plantadas en esta fase entrarán en el programa de bonos de carbono.

Proteak logró desarrollar personal local especializado con capacidad en la supervisión de las plantaciones.

Durante esta fase se establecieron las bases de los inicios de comercialización de madera de Teca en los mercados internacionales, para lo cual en 2007 se estableció Comefor con el objetivo de crear productos especializados con madera del primer Aclareo y la capacidad de mercadeo de madera de terceros de etapas avanzadas.

Desde sus orígenes Proteak ha hecho énfasis en el retorno sobre la inversión, por lo que ha mantenido una política de bajos costos y baja inversión con altos rendimientos. La principal inversión ha sido en los terrenos para las plantaciones. Proteak cuenta con pocos activos fijos debido a que ha subcontratado las operaciones que requieren mayor capital como la limpieza y preparación de terrenos.

La empresa cuenta con una subsidiaria, Comefor S.A. de C.V. la cual se describe a continuación.

## **1.2 Comefor**

Comefor S.A. de C.V. 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. En octubre de 2009, Proteak adquirió el 99.5% de las acciones de Comefor, como consecuencia a partir de dicho momento se considera subsidiaria de Proteak.

Los inversionistas, consejo de administración y cuerpo directivo están convencidos que la inversión realizada hasta el momento en Comefor y sus subsidiarias ha cumplido con su objetivo al poder tener una idea clara de la manera en que funcionan los mercados internacionales de la madera de Teca. Este esfuerzo comercial, al momento, ha representado un costo para los accionistas.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1 Actividad Principal**

#### **2.1.1 Proteak**

La actividad de Proteak es la forestal, sus plantaciones son principalmente de la especie de Teca. Proteak tiene ya más de 2,700 hectáreas plantadas a la fecha y tiene como objetivo colaborar a reducir los gases de efecto invernadero que producen el calentamiento global, desarrollar las zonas en las que está presente y ser un negocio altamente rentable para sus Accionistas.

El negocio forestal de Teca consta de 5 grandes fases:

#### **Selección del Terreno**

Proteak, tiene amplia experiencia en el análisis, selección y adquisición de terrenos. Proteak ha analizado más de 100 potenciales opciones y ha adquirido 23 propiedades con las condiciones de suelo y clima ideales para la producción de Teca. Proteak tiene la experiencia y conocimiento necesarios para analizar y elegir propiedades adicionales para llevar a cabo plantaciones.

Para la selección de los terrenos Proteak ha creado un mapa de México, utilizando un software especializado, el cual sobrepone diferentes mapas con cada una de las características con las que tienen que contar los terrenos (tales como altitud, nivel de lluvia, temperatura promedio, química de suelos, etc.). En este mapa observa los puntos de intersección y así define las zonas para empezar a buscar terrenos.

#### **Preparación del terreno y plantación**

En la mayoría de los casos los terrenos son limpiados de la maleza y pastos que normalmente tienen.

En paralelo se produce en un vivero (en el sitio de la plantación) la plántula donde una vez que se tenga el tamaño correcto y la cantidad de humedad adecuada se procede a la plantación. Para producir la plántula actualmente se utilizan semillas que provienen de Costa Rica. Proteak espera que en un futuro pueda utilizar semillas propias y clones.

Proteak no utiliza riego en sus plantaciones. La humedad requerida se obtiene mediante precipitación. Adicionalmente, si se requiere, se realiza una fertilización inicial.

#### **Mantenimiento**

En los primeros dos años la planta compete con las malezas y los pastos, siendo indispensable limpiar el área para su desarrollo. Durante estos primeros dos años el gasto en mantenimiento es mayor y se pueden llegar a requerir fertilizaciones subsecuentes. El gasto en mantenimiento de los años posteriores se concentra en podas de ramas y evitar rebrotes. No es necesario el manejo intensivo de malezas y pastos, debido a que la altura del árbol es superior y genera sombra, por lo que difícilmente se desarrolla vegetación que compita. Las podas se realizan con el objetivo de tener un árbol bien formado.

#### **Aclareo**

En una plantación se contempla una cantidad predeterminada de árboles por hectárea. Proteak mantiene la política de plantar cerca de 900 árboles en promedio por hectárea. Actualmente para Tabasco se contempla plantar 890 árboles por hectárea ya que tener un espacio suficiente entre ellos permitirá 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, por medio de Aclareo o Raleo. Estos Aclareos dependen de los crecimientos de cada lote. Por lo general, en ciclos de 25 años, los Aclareos se realizan en los años 5, 9, 12, 15 y 20. El primer Raleo se va a pérdida, ya que los

árboles a cortar no cuentan con un valor comercial, debido a que no cuentan con las características para ser aserrados.

En los Aclareos se cortan los árboles menos aptos (de menor tamaño, deformes o bifurcados). Después de los Aclareos, a los árboles en pie se les realiza una re fertilización.

## **Cosecha Final**

Una vez que se han hecho todos los Aclareos necesarios, los árboles restantes pueden permanecer plantados por mayor tiempo que el de un Aclareo.

Se tiene como objetivo el llegar a tener 11,556 hectáreas en ciclos de 25 años. La razón del ciclo de 25 años se debe a que los precios de la madera de Teca madura son superiores debido a que son directamente proporcionales a su diámetro y existirá una disminución de bosques naturales lo cual traerá como resultado que la madera de diámetros arriba de los 40cm tendrá una prima en el mercado. A la fecha del Prospecto Proteak ha operado bajo los requerimientos de la FSC.

La madera es un activo que, el caso de que no se coseche o venda, sigue creciendo y no caduca. Proteak determinará, según las proyecciones de crecimiento, precios de mercado y ciclos económicos el momento óptimo de cosecha final.

### **2.1.2 Comefor**

La actividad principal de Comefor es el procesamiento, fabricación, transformación, compraventa, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación por cualquier tipo de maderas, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos.

#### **Venta de producto terminado**

Dado el problema comúnmente conocido, en que la madera de los primeros Aclareos difícilmente se puede vender, Comefor ideó la manera de darle un valor agregado a la madera de dichos Aclareos, diseñando productos decorativos y útiles para el hogar.

Debido a que las plantaciones de Proteak no generan el suficiente volumen, Comefor actualmente compra madera de plantaciones de terceros en México, Centroamérica y Sudamérica.

Una vez obtenida la madera, Comefor la transporta al aserradero ubicado en Nayarit y ahí la seca y corta para transformarla en producto terminado.

#### **Comercio de madera madura**

Con la intención de comprobar los precios teóricos del mercado, Comefor inició la comercialización de madera madura (mayor a 15 años) proveniente de plantaciones de terceros para conocer el mercado.

La madera es secada y cortada en tablones con tamaños comerciales, y es exportada en su mayoría a EUA para su venta.

Para llevar a cabo la venta de madera madura y comercio, la madera tiene que pasar por los siguientes procesos:

#### **Aserrado**

Después de los Raleos o cosecha final, las Trozas llegan al aserradero para ser cortadas en tablones. La razón por la que se corta la Madera en Rollo es para poder trabajar la madera o comercializar tablones para usos industriales como la construcción y barcos.

Los tablones son cortados en dimensiones comerciales comúnmente expresadas en pies. Después de que las Trozas son cortadas en tablones pasan al secado.



## Secado

El secado es un proceso esencial en la preparación de la madera para usos industriales. De hecho, de su correcto desarrollo depende que este material ofrezca buenos resultados durante y después del proceso de transformación.

El secado consiste en eliminar toda el agua posible contenida en la madera, ya que el agua disminuye las resistencias mecánicas y es medio de fácil desarrollo de organismos vivos, que destruyen a la madera.

El secado de la madera es un proceso muy delicado, ya que debe realizarse a un cierto ritmo, para que siempre la diferencia de humedad entre la superficie de la pieza de madera y el núcleo de la misma no sobrepase el 3%, ya que en caso contrario se pueden producir grietas externas, hundimiento de fibras o colapso de la madera.

El secado de la madera se realiza en dos fases:

**a) Secado natural o al aire:** Se realiza apilando a la madera en primavera, donde se traslada posteriormente a almacenes, donde se apilan aislados del suelo, para evitar que la madera sea atacada por los hongos o bacterias.

La velocidad de secado de la madera varía de una especie a otra y el grado de desecación alcanzado está influenciado por las condiciones climatológicas de la zona.

Una vez que cumplen el ciclo de secado natural, pasan al secado artificial.

**b) Secado artificial:** Consiste en someter a la madera a una estufa, con lo que se logra un secado uniforme. Este procedimiento es muy efectivo ya que elimina la mayor parte de humedad contenida en la madera.

Una vez secadas las Trozas, estas pasan a las mesas de trabajo para su transformación en producto final.

## 2.2 Canales de distribución

### 2.2.1 Proteak

Para atender a clientes de Madera Aserrada Proteak creó el sitio [www.teakyard.com](http://www.teakyard.com), que le permitirá con el tiempo posicionarse como el líder en la proveeduría de madera de Teca de plantación. En este sitio de reciente creación se pretende atraer tanto a clientes grandes como a clientes individuales interesados en comprar desde 20 pies tablón.

La venta de Madera en Rollo se espera realizar en los mercados asiáticos, donde se encuentran los grandes consumidores de esta madera. Actualmente existen intermediarios que recorren las diferentes plantaciones, cierran las ventas y embarcan las trozas a Asia sin agregar valor a las mismas. Proteak, pretende vender su producto en rollo con este tipo de intermediarios. En su momento, una oportunidad para elevar los ingresos puede ser integrarse verticalmente y llegar directamente a los mercados asiáticos sin la necesidad de intermediarios.

### 2.2.2 Comefor

Proteak ha creado una empresa comercial denominada Comefor S.A. de C.V., la cual a partir de octubre de 2009 es subsidiaria de Proteak, cuyo objetivo es generar mercado para la venta de la madera proveniente de los Raleos y la cosecha final de Proteak. Esta empresa opera tanto en México como en los Estados Unidos a través de su subsidiaria, Proteak Renewable Forestry, L.L.C.

**Productos de cocina y para el hogar.** Proteak consciente del problema para la comercialización de la madera de sus primeros Raleos debido al tamaño de los árboles (menos de 15cm de diámetro en la base), invirtió en el desarrollo de productos viables con esta madera delgada, generando una línea de tablas para picar, bloques de madera (*butcher blocks*) y algunos diseños



especiales y ornamentales. Los productos se fabrican en una planta que actualmente se encuentra en Tepic, Nayarit. La madera para esta actividad se compra por el momento de proveedores de Centroamérica y de Colombia, ya que las plantaciones de Proteak no generan la madera suficiente. Para esta línea de negocio se ha desarrollado una línea de distribuidores de tiempo completo de Proteak.

**Madera Aserrada.** Comefor compra madera madura (más de 15 años) y la importa a su planta en Nayarit donde es tableada, categorizada según su calidad y posteriormente secada. Este último proceso de secado es necesario ya que la madera al momento de corte tiene índices de humedad mayores al 50% y, aunque con el tiempo se reducen a niveles del 25%, para que la madera sea dimensionalmente estable, es necesario reducir el contenido de humedad a menos de 10%. Esto se logra con un proceso de secado en estufa, el cual lleva alrededor de 20 días y se utiliza biomasa para mantener el objetivo de empresa ecológica.

### **2.3 Fuente y Disponibilidad de las Materias Primas**

Para Proteak, la única materia prima estratégica y significativa en las plantaciones es la semilla. El proveedor previo de semillas era Centro Agrícola Tropical de Investigación y Enseñanza. Actualmente, la semilla se compra en Guanacaste, Costa Rica a Semillas y Bosques Mejorados S.A., aunque existen otros proveedores. En el caso de que no se pudiera conseguir la semilla del proveedor actual existen proveedores en otros países como Panamá, Ecuador, Venezuela y varios países asiáticos. Proteak está desarrollando su propio huerto semillero y su plan clonal, con lo cual disminuirá su dependencia de fuentes externas en materia genética. Los precios de la semilla se han mantenido estables en los últimos años y comúnmente se cotiza en Dólares. El proceso a base de la clonación de la especie es un sustituto de la semilla.

Comefor principalmente comprará la madera necesaria de Proteak pero tiene otros proveedores en México, Costa Rica y Panamá.

### **2.4 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos**

Proteak no cuenta con patentes, licencias o tecnologías registradas o en proceso de registro relacionadas con procesos aplicados dentro de la empresa. De igual forma, no cuenta con marcas registradas para la comercialización de sus productos, usando únicamente su razón social. No obstante, Proteak ha solicitado ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial el registro de la marca "Proteak", trámite que a la fecha se encuentra en curso.

Comefor no cuenta con patentes, licencias o tecnologías registradas o en proceso de registro relacionadas con procesos aplicados dentro de la empresa. De igual forma, no cuenta con marcas registradas para la comercialización de sus productos, usando únicamente su razón social.

#### **2.4.1 Extracto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía prenda sin transmisión de posesión**

Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía prenda sin transmisión de posesión, con número 612600002830000 que celebran Financiera Rural, a quien para efectos de este apartado se le denominará "La Financiera" y por la otra parte Proteak, a quien para efectos de este apartado se le designará como "El Acreditado".

#### **Apertura de Crédito**

Con sujeción a las disposiciones legales aplicables, y a lo que en este contrato se estipula, La Financiera otorga un crédito simple con garantía prenda sin transmisión de posesión, hasta por la cantidad de \$35,977,911.00 (Treinta y Cinco Millones Novecientos Setenta y Siete Mil Novecientos Once Pesos 00/100 MN) a favor de El Acreditado.

### **Plazo del Crédito**

El crédito mencionado en la cláusula primera del contrato se otorga por un plazo de hasta 10 años, contados a partir de la fecha de firma de este contrato o a partir de la fecha establecida en la autorización correspondiente, que vence precisamente el 28 de mayo de 2020.

### **Conceptos de Inversión**

El Acreditado se obliga a invertir la totalidad del crédito en los conceptos de inversión que consisten en la adquisición, establecimiento y mantenimiento de 700 hectáreas de plantaciones de teca, comprometiéndose a efectuar una aportación de \$ 8,994,478.00 (Ocho Millones Novecientos Noventa y Cuatro Mil Cuatrocientos Setenta y Ocho Pesos 00/100 MN) sobre el monto total del proyecto a realizar, dicho proyecto total asciende a \$44,972,389.00 (Cuarenta y Cuatro Millones Novecientos Setenta y Dos Mil Trescientos Ochenta y Nueve Pesos 00/100 MN).

### **Disposición del Crédito**

El Acreditado podrá hacer uso del crédito concedido, en los términos previstos en la cláusula Sexta del contrato, una vez que: (i) el contrato se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público correspondiente, (ii) previa suscripción de los pagarés respectivos; (iii) se entregue el convenio de cesión de derechos al cobro de los apoyos del Programa Pro-árbol o del PRODEPLAN, a cargo de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), en su caso; (iv) entregue copia del Convenio de Adhesión con la CONAFOR, en su caso.

Cumplidos los requisitos y condiciones del crédito mencionados, a entera satisfacción de La Financiera, la entrega de recursos se realizará en un plazo máximo de 5 días hábiles cuando el crédito sea otorgado con recursos de La Financiera; tratándose de fondeo con recursos FEFA deberá ser dentro de 3 días hábiles siguientes.

### **Pago de intereses ordinarios**

La Financiera y El Acreditado acuerdan que los intereses ordinarios se causarán a partir de la(s) fecha(s) en que se efectúe(n) la(s) ministración(es), y se calcularán diariamente, haciéndose exigibles en las fechas establecidas para el pago de intereses, calculándose sobre saldos insolutos del crédito a razón de la tasa de interés anual de:

En caso de que el crédito sea otorgado con recursos de La Financiera la tasa de interés anual aplicable será de: Tasa Fija: 9.99% (Nueve punto noventa y nueve por ciento).

En caso de que el crédito sea otorgado con recursos de FEFA, la tasa de interés fina anual aplicable será la que se pacte individualmente en cada uno de los pagarés que se suscriban al efecto.

Las partes acuerdan que en caso de que el crédito sea otorgado con recursos FEFA, La Financiera podrá aumentar seis (6) puntos porcentuales a la tasa de interés antes establecida, efectivo a partir del primero de enero del año 2014.

Los intereses diarios se calcularán multiplicando el saldo insoluto del crédito otorgado, por la tasa de interés anual antes referida, dividiendo lo que resulte del producto por 360 días.

### **Intereses moratorios y penas convencionales**

El Acreditado se obliga a pagar a La Financiera intereses moratorios sobre el importe de las amortizaciones vencidas y no pagadas del crédito, desde el día inmediato siguiente a su vencimiento y hasta el día en que queden total y completamente cubiertas, mismos que se calcularán multiplicando la tasa de interés ordinaria calculada en términos de la cláusula Octava del contrato por 1.5 veces.

Para el caso de que el contrato sea otorgado con recursos FEFA, La Financiera y El Acreditado convienen que La Financiera podrá hacer efectiva a El Acreditado una pena convencional adicional a la tasa moratoria, misma que se calculará multiplicando el factor 2 (dos) por la última Tasa TIIE a

plazo de 28 (veintiocho) días, publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día de la aplicación de la pena, o a la tasa que sustituya a ésta en caso que dejaré de publicarse, dividiendo el resultado entre 360 y multiplicando la cantidad que se obtenga por el número de días que dure la irregularidad, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, en caso de que incurra en alguno de los actos que se detallan a continuación:

- a. Cuando El Acreditado niegue a FEFA y/ a La Financiera el acceso a sus oficinas y/o a su información en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima Séptima del contrato.
- b. Cuando El Acreditado deje de invertir total o parcialmente el importe del crédito en los conceptos de inversión que se detallan en la cláusula tercera del contrato.
- c. Cuando El Acreditado no realice la aportación inicial a que se refiere la Cláusula Tercera del contrato.

#### **Pago de comisiones**

El Acreditado acuerda pagar a La Financiera derivado de la celebración del contrato una comisión por apertura de crédito, sobre el monto del financiamiento a que se refiere la cláusula Primera, no reembolsable, equivalente al (1.00%) uno punto cero por ciento, mas el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, pagadera a la firma del contrato.

#### **Pago anticipado de capital**

El Acreditado podrá pagar antes de su vencimiento, parcial o totalmente, el importe del capital de las cantidades de que hubiese dispuesto.

#### **Orden de prelación de pago**

El orden de prelación en la aplicación del pago de adeudos hechos por El Acreditado será el siguiente:

- a) Impuesto al Valor Agregado
- b) Intereses moratorios.
- c) Otros gastos costas y penas derivados del contrato, en su caso
- d) Intereses ordinarios
- e) Capital vencido.
- f) Capital vigente.

#### **Rescisión**

La Financiera podrá rescindir el contrato, sin necesidad de notificación ni declaración judicial previa, cuando El Acreditado:

- a. Dejare de pagar puntualmente cualquiera de las amortizaciones de capital e intereses del crédito en los términos pactados.
- b. Dejare de pagar los impuestos, derechos y demás contribuciones federales, estatales o municipales, causados por los bienes dados en garantía, o por la actividad a cuyo fomento se destine el crédito.
- c. Enajene, arriende, grave o de cualquier otra forma ceda los derechos de los bienes dados en garantía, sin el consentimiento expreso de La Financiera.
- d. Destine los bienes dados en garantía a fines diferentes a los señalados en la cláusula Tercera del contrato, sin el consentimiento expreso por parte de La Financiera.
- e. Incumpla las disposiciones en materia ambiental que le resulten aplicables, así como las correspondientes a la preservación, conservación, restauración y mejoramiento del medio

ambiente, emanadas de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como las que en base a dicho ordenamiento establezcan las autoridades competentes.

- f. No entregue a La Financiera la documentación que compruebe la inversión del crédito, conforme a lo previsto en la cláusula Cuarta del contrato.
- g. No mantenga en condiciones óptimas de funcionamiento y servicio los bienes a cuya explotación se destine el crédito materia del contrato, en su caso.
- h. Incumpla con cualquiera de las disposiciones legales de carácter mercantil, civil, administrativas, fiscales o de cualquier otra índole que le sean aplicables.
- i. Deje de invertir total o parcialmente el importe del crédito materia del contrato en los conceptos de inversión establecidos en la cláusula Tercera del contrato o cuando no efectúen totalmente las inversiones correspondientes a la aceptación.
- j. No realice la aportación inicial establecida en la Cláusula Tercera del contrato.
- k. Incumpla con alguna de las obligaciones que de manera específica se mencionan en el capítulo correspondiente a la prenda sin transmisión de posesión en el contrato
- l. Incumpla con cualquiera de las obligaciones contenidas en el contrato.
- m. En su caso, incumpla con las obligaciones que se establecen en las Reglas de Operación del Programa Pro-árbol o del PRODEPLAN u otras disposiciones relacionadas con dichos Programas, así como en lo estipulado en la autorización del Programa de manejo forestal, en cualquiera de sus modalidades.

La resolución del contrato por virtud de su rescisión tendrá como consecuencia el vencimiento de todas las obligaciones a cargo de El Acreditado, siendo exigibles por La Financiera desde esa fecha

#### **Obligaciones de hacer**

Durante la vigencia del contrato, El Acreditado y en su caso los garantes u obligados solidarios, deberán:

- a. Proporcionar, en su caso, estados financieros dictaminados y flujos de efectivo real de manera trimestral, en los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre, en un plazo máximo de 60 días posteriores al cierre de cada trimestre, elaborados de conformidad con las Normas de Información Financiera, debiendo llevar las firmas autógrafas de El Acreditado o representante legal. Tratándose de estados financieros internos, éstos deberán acompañarse de las relaciones analíticas correspondientes.
- b. Proporcionar a La Financiera, cuando lo requiera y dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la solicitud, cualquier información complementaria relativa a su situación financiera, de mercado u otra relativa a la operación de El Acreditado.
- c. Permitir al personal autorizado de La Financiera, previo aviso, efectuar inspección de sus libros de contabilidad o registros contables y documentación relativa a su operación, así como a sus oficinas e instalaciones.
- d. Permitir al interventor designado por La Financiera el cumplimiento de sus funciones, en su caso.
- e. Cumplir con sus obligaciones de pago, derivadas de cualquier crédito que mantenga con La Financiera.
- f. Informar a La Financiera dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, de cualquier acto o hecho que pudiera afectar, afecte o menoscabe sustancialmente la recuperación del crédito, así como la situación financiera actual de su negocio, inclusive problemas de tipo laboral, fiscal o administrativo o judicial o bien, si incurriera en alguna de las causas de vencimiento anticipado

prevista en este contrato, informando además de las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto, o que se estén tomando.

g. En su caso, conservar, reparar, administrar los bienes que constituyen la garantía prenda sin transmisión de posesión, quedando a su cargo el pago de todos los gastos que se originen para el cumplimiento de esta obligación.

h. Conservar y mantener en todo momento en buenas condiciones los bienes dados en garantía.

i. Invertir el importe del crédito materia del contrato en los conceptos de inversión establecidos en la cláusula Tercera del contrato.

j. Efectuar la aportación inicial establecida en la Cláusula Tercera del contrato.

k. Permitir el acceso a sus oficinas al personal interno o externo del Fondo Especial para Financiamientos Agropecuarios (FEFA), de Entidades Fiscalizadoras (Órgano Interno de Control, Secretaría de la Función Pública, Auditoría Superior de la Federación, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y Auditores Externos) y/o de los representantes de cualquier intermediario financiero u organismo internacional o nacional que haya intervenido en el financiamiento del crédito, así como de proporcionarles información de la contabilidad, los documentos y datos que les soliciten en relación con la aplicación del crédito y con la ejecución de los conceptos de inversión que se detallan en la cláusula Tercera del contrato, en su caso.

l. Permitir a FIRA (Fideicomisos Instituidos con Relación a la Agricultura) o el personal que éste designe, acompañado de los representantes de la SAGARPA (Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación) cuando ésta lo requiera, realizar la supervisión, auditoría, pedir estados financieros y contables, así como proporcionar toda la información o documentos solicitados por personal de FIRA. Asimismo, en este acto autoriza a La Financiera para proporcionar toda la información relacionada con el crédito a favor de FIRA. Todo lo anterior solo cuando se cuente con el servicio de garantía FONAGA.

m. Permitir al personal autorizado de La Financiera realizar la inspección de los bienes otorgados en garantía prenda sin transmisión de posesión, en términos de la cláusula Vigésima Primera del contrato, a efecto de determinar el estado de conservación de los bienes.

n. Los derechos al cobro de las actividades propias de la empresa deberán constituirse en un Fideicomiso de administración manejado por La Financiera Rural, previendo con anticipación que con dichos recursos sean liquidadas las amortizaciones correspondientes a los financiamientos. Para ello deberán contar con el contrato de Fideicomiso respectivo en un plazo de hasta 6 meses a partir de la primera ministración.

o. Previo a la primera ministración, la empresa deberá demostrar mediante un estado de cuenta bancario que tiene los recursos adicionales por la cantidad de \$6, 464,757.00 (seis millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete pesos, moneda nacional) para ingresar al flujo de efectivo. Asimismo, previo a la primera ministración del año 2013 correspondiente al crédito a) deberá demostrar mediante el mismo medio que cuente con los diez millones de pesos, moneda nacional adicionales para dar liquidez a la empresa y completar sus aportaciones.

p. Entregar acta de asamblea, en donde los accionistas acuerden que el importe correspondiente a los intereses generados a 31 de diciembre de 2009, previos a la sustitución de pasivos por capital, este registrado contablemente en la cuenta de aportaciones para futuros aumentos de capital, tal y como están contabilizados en el balance al 31 de diciembre de 2009.

q. Previo al ejercicio del crédito la empresa deberá presentar los flujos proyectados en forma mensual, para estar en condiciones de realizar la calificación trimestral del cliente en el sistema de calificación individual de cartera.

r. Previo al ejercicio del crédito, la empresa deberá aclarar los atrasos de pago registrados en el apartado de información comercial, según se observa en la consulta de buró de crédito externo presentada.

s. Previo el ejercicio del crédito, la empresa deberá presentar la carta de autorización por parte de CONAFOR, para el pago de los intereses durante los primeros cuatro años, o de cualquier otra institución que brinde el apoyo para el pago de este concepto. Así mismo, en caso que CONAFOR, o la Institución que vaya a brindar el apoyo indicado anteriormente, por alguna causa o razón no efectúe el pago de los intereses en las fechas establecidas en cualquiera de los primeros cuatro años, la empresa deberá cumplir con el esquema de pago anual de intereses establecido.

t. En caso que la empresa reparta utilidades, deberá realizar un pago anticipado a La Financiera Rural por al menos el 50% del monto a repartir. Así mismo en caso que las aportaciones pendientes de capitalizar no sean formalizadas en su totalidad y decidan retirarlas del capital contable, estas deberán tener el mismo tratamiento que el reparto de utilidades.

u. Los predios adquiridos con los recursos del financiamiento no podrán ser gravados por cualquier otra institución y una vez adquiridos en su totalidad deberán aportarse al Fideicomiso de garantía inmobiliaria con la correspondiente celebración del convenio modificatorio.

v. Entregar dentro de los 180 días siguientes al mes de diciembre de cada año y durante toda la vigencia del crédito, estados financieros dictaminados por auditor externo, incluyendo un informe detallado.

#### **Obligaciones de no hacer**

Durante la vigencia del crédito, El Acreditado y en su caso, los garantes u obligados solidarios, no podrán salvo previa autorización por escrito de La Financiera:

a. Contratar otros pasivos a largo plazo, con cualquier acreedor ya sea nacional o del extranjero y por cualquier importe.

b. Otorgar préstamos, garantías reales, personales o fiduciarias a terceros o, en su caso, a sus empresas filiales, controladoras, tenedoras, asociadas o que pertenezcan a su mismo grupo económico, cuyos montos y garantías pudieran modificar las condiciones establecidas en este contrato.

c. Enajenar activos inmobiliarios, cuando la enajenación afecte su estructura financiera, en su caso.

d. Cambiar su actual naturaleza jurídica, en su caso.

e. Modificar su actual objeto social, si con esto dejare de pertenecer al Sector Rural, en su caso.

f. Cambiar su actual estructura accionaria si esto implica el cambio de control en la administración de la sociedad, en su caso.

g. Disminuir su capital social, tanto en su parte fija como en la variable, en su caso.

h. Retirar utilidades de ejercicios anteriores o decretar y pagar dividendos, en su caso.

i. Escindir o fusionarse con otras empresas, aún siendo filial o de su mismo grupo económico, en su caso.

## **Causas de vencimiento anticipado**

La Financiera podrá dar por vencido anticipadamente el contrato y hacer exigibles las cantidades que hasta ese momento adeude El Acreditado, sin necesidad de notificación ni declaración judicial previa, cuando El Acreditado incumpla cualquiera de las obligaciones de hacer y de no hacer previstas en las Cláusulas Décima Séptima y Décima Octava o cualquier otra obligación establecida en el contrato o cuando a juicio de La Financiera, se presenten cambios sustanciales en las condiciones originalmente autorizadas del crédito que comprometan o pongan en riesgo su recuperación.

## **Garantías**

Fideicomiso de Garantía: El Acreditado garantiza a La Financiera el pago puntual y preferente del capital, intereses, comisiones, gastos, costas en caso de juicio, así como los gastos incurridos en el proceso de ejecución del Fideicomiso de garantía, así como también los demás accesorios y obligaciones que deriven del contrato, mediante el Contrato de Fideicomiso de Garantía, constituido en términos de lo dispuesto en el Capítulo V, Sección Segunda, de los artículos 395 al 407 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que celebre El Acreditado (o un tercero, en su caso) en su carácter de fideicomitente, para que en caso de incumplimiento de El Acreditado a sus obligaciones asumidas en el contrato, se pague a La Financiera como fideicomisaria en primer lugar, en los términos y condiciones establecidas en dicho contrato de Fideicomiso, el que firmado por las partes forma parte integrante del contrato.

De la Prenda sin transmisión de la posesión: El Acreditado garantiza a La Financiera el pago puntual y preferente del capital, intereses, comisiones, gastos, costas en caso de juicio, así como los gastos incurridos en el proceso de ejecución de la garantía, así como también los demás accesorios y obligaciones que deriven del contrato, con prenda sin transmisión de posesión en términos de la Sección VII, del Título Segundo, de los artículos 346 al 380 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sobre los bienes que como producto forestal (maderable o no maderable, en su caso) obtenga El Acreditado, del proceso de aprovechamiento que realice sobre los bienes que se describen detalladamente en el inciso d) de la declaración II, que se tiene por reproducido como si a la letra se insertará en obvio de repeticiones innecesarias, y que comprende una superficie de masa forestal de 1,385-49 hectáreas y de 941-73 hectáreas.<sup>29</sup>

La garantía prenda sin transmisión de posesión a que se refiere la cláusula Vigésima Primera del contrato, quedará constituida a favor de La Financiera durante todo el plazo del contrato de crédito y de conformidad con el plan de cortes que se establezca en el Programa de manejo forestal y conforme a la autorización de aprovechamiento forestal correspondiente, cuyos datos de identificación se establecen en el capítulo de declaraciones del contrato.

## **Ubicación de las garantías**

El Acreditado se obliga desde éste momento a mantener los bienes muebles que constituyan la garantía real de prenda sin transmisión de posesión, a que se refiere la cláusula Vigésima Primera del contrato, en el domicilio ubicado, en los Municipios de Tepic, Ruiz, San Blas, Santiago Ixcuintla, y Ejido 5 de Mayo, todos del Estado de Nayarit; así como el Municipio de Balancán, Estado de Tabasco, y Purificación, Estado de Jalisco.

## **Incumplimiento**

En caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones a cargo de El Acreditado, La Financiera requerirá la entrega de los bienes dados en prenda a El Acreditado mediante notario o corredor

---

<sup>29</sup> Los bienes descritos en el inciso d) de la Declaración II son los siguientes: (i) Piedra; (ii) Capitán; (iii) Enredo; (iv) Victoria 7; (v) Insomnio; (vi) Mariachi; (vii) Pasión; (viii) Ardillas; (ix) Esperanza; (x) Victoria 2; (xi) Libertad; (xii) Ajengibre; (xiii) Empeño 8 y Cascada; y (xiv) el Empeño.

público, por lo que las partes convienen en someterse a los procedimientos que para la ejecución de la garantía prendaria se contempla en el Libro Quinto, Título Tercero Bis del Código de Comercio.

### **Depositario**

Los bienes otorgados en garantía prendaria sin transmisión de posesión, quedarán en poder de El Acreditado, a quien se le considera para efectos de responsabilidad civil y penal, como depositario de dichos bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 380 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El Acreditado en su carácter de depositario, manifiesta bajo protesta de decir verdad que los productos maderables que constituyen la garantía prendaria sin transmisión de posesión, serán depositados en: en los Municipios de Tepic, Ruiz, San Blas, Santiago Ixcuintla, y Ejido 5 de Mayo, todos del Estado de Nayarit; así como el Municipio de Balancán, Estado Tabasco, y Purificación, Estado de Jalisco; hasta en tanto no sean transmitidos mediante la enajenación respectiva, lo anterior, para todos los efectos legales correspondientes.

### **Jurisdicción**

Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de Emiliano Zapata y/o Villahermosa, ambos del Estado de Tabasco; y/o la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán; y/o la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Estado de Chiapas; y/o la Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche; y/o Chetumal, Estado de Quintana Roo, para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este contrato, renunciando al fuero que por cualquier razón pudiera corresponderle.

#### **2.4.2 Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias**

Proteak constituyó el Fideicomiso irrevocable, de administración, y garantías inmobiliarias número 6127010548, transmitiendo a Financiera Rural, "La Fiduciaria" sin reserva, ni limitación legal alguna la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles de su propiedad y/o recursos económicos, para los fines y con las características que se establecen en el mismo.<sup>30</sup>

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Fideicomitente:                  | Proteak  |
| Fiduciaria:                      | Financiera Rural   |
| Fideicomisario en Primer Lugar:  | Financiera Rural por la garantía inmobiliaria, respecto de los créditos que otorgue al Fideicomitente.                         |
| Fideicomisario en Segundo Lugar: | El propio Fideicomitente, por los derechos que se deriven del Fideicomiso, una vez, que se hayan cumplido los fines del mismo. |

### **Patrimonio**

Constituyen el patrimonio del Fideicomiso, para ser destinados a los fines a que se refiere la cláusula Cuarta del Fideicomiso, los siguientes bienes:

---

<sup>30</sup> Los siguientes son los predios que transmitieron al Fiduciario en garantía: (i) Libertad; (ii) Esperanza; (iii) Ardillas; (iv) Desenredo; (v) Enredo; (vi) Capitán; (vii) Pediatra; y (viii) Empeño.



a. Los inmueble(s) de su propiedad con la superficie, medidas, colindancias y linderos señalados en el antecedente i del fideicomiso, los cuales se consideran como si se insertaran a la letra.<sup>31</sup>

Los árboles, frutos o productos que se encuentren o llegaren a producirse en los inmuebles fideicomitados, no formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, en virtud de que constituirán la prenda sin transmisión de posesión en los términos y condiciones que al efecto establezca el contrato de crédito respectivo.

b. Los rendimientos que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos del patrimonio fideicomitado.

c. cualquier otra cantidad que aporte en lo futuro El Fideicomitente al Fideicomiso.

La Fiduciaria mediante la suscripción del Fideicomiso otorga el recibo más amplio que en derecho proceda a "La Fideicomitente", por su aportación inicial.

### **Fines**

Son fines del Fideicomiso los siguientes:

I. Específicos de la garantía inmobiliaria.

a) Que La Fiduciaria reciba y administre los recursos líquidos que aporte El Fideicomitente al Fideicomiso y proceda a invertirlos en la forma y términos establecidos en la cláusula octava del Fideicomiso.

b) Que La Fiduciaria reciba la propiedad del(los) inmueble(s) fideicomitado(s), a efecto de que se constituya garantía inmobiliaria sobre el mismo, respecto del (los) crédito(s) que contrate con la Fideicomisaria en Primer Lugar, para el apoyo de sus actividades productivas, por lo que dicho bien quedará grabado y afecto al patrimonio del Fideicomiso para garantizar el pago de los créditos respectivos a El Fideicomitente por la Fideicomisaria en Primer Lugar.

c) Los árboles, frutos o productos que se encuentren o llegaren a producirse en el inmueble fideicomitado, no formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, en virtud de que constituirán la prenda sin transmisión de posesión en los términos y condiciones que al efecto establezca el contrato de crédito respectivo.

d) Que La Fiduciaria, entregue la posesión y custodia del(los) inmueble(s) fideicomitado(s) a la Fideicomitente, quien asume, a partir de la firma del Fideicomiso, el carácter de depositario de(l) (los) mismo(s), sin que tenga derecho a recibir retribución alguna por su desempeño, considerándose para efectos de responsabilidad civil y penal, como depositario de dichos bienes, en términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y del artículo 383 fracción i del Código Penal Federal.

e) El Fideicomitente, se da por recibido del inmueble señalado en el párrafo anterior, asumiendo el carácter de depositario del mismo, y se obliga a conservarlo y mantenerlo como si fuera propio, a no utilizarlo para un objeto diverso al que actualmente tiene, y a responder de cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros como consecuencia de su uso.

f) El Fideicomitente no tendrá derecho al cobro de honorario alguno como consecuencia del depósito del bien inmueble y correrán por su cuenta todos los gastos que sean necesarios para la conservación, mantenimiento, reparación y administración del bien inmueble fideicomitado, y acepta la obligación jurídica de entregar la posesión del mismo a La Fiduciaria o a favor de quien esta designe, cuando así le sea requerido, derivado de la adjudicación de dicho inmueble, por

---

<sup>31</sup> Ver nota al pie inmediata anterior.

incumplimiento en el pago de las obligaciones garantizadas con el referido inmueble, derivadas de los créditos respectivos contratados con la Fideicomisaria en Primer Lugar.

g) Que El Fideicomitente y la Fideicomisaria en Primer Lugar, notifiquen por escrito a La Fiduciaria de la celebración de los contratos de crédito, debiendo acompañar copia de los mismos, las cuales formarán parte integrante del Fideicomiso, a fin de que La Fiduciaria constituya la garantía inmobiliaria correspondiente y emita la constancia de garantía inmobiliaria que tendrá el carácter de intransferible.

h) Que la Fideicomitente y la Fideicomisaria en Primer Lugar le notifiquen de la celebración de las modificaciones, ampliaciones o prórroga de dicho(s) contrato(s) de crédito y le anexe copia de los mismos, a efecto de que realice los registros respectivos, así como canjee la(s) constancia(s) de garantía inmobiliaria correspondiente(s), en los términos establecidos en el contrato.

i) Que La Fiduciaria, previa solicitud por escrito de la Fideicomisaria en Primer Lugar, derivada del incumplimiento de pago del principal y accesorios de los créditos correspondientes, proceda a ejecutar la garantía inmobiliaria respectiva.

j) Que La Fiduciaria requiera a El Fideicomitente la entrega del bien fideicomitado, como consecuencia de la obligación que asume a la firma del contrato de entregar la posesión de dicho inmueble a La Fiduciaria, o a favor de quien ésta designe, derivado del incumplimiento de las obligaciones de pago garantizadas con el mismo, a efecto de proceder a la venta del inmueble en términos del procedimiento que establece la cláusula Novena del Fideicomiso.

k) En caso de que El Fideicomitente realice el pago de capital y accesorios respectivos, de los créditos que le otorgó la Fideicomisaria en Primer Lugar, previa conformidad de ésta última y entrega del constancia de derechos de fideicomisario respectiva y documentos que acrediten el pago efectuado, La Fiduciaria revierta la propiedad del bien en favor de El Fideicomitente.

Disposición del crédito, incremento o sustitución del patrimonio y emisión de constancias de derechos de Fideicomisaria y de garantía inmobiliaria

El Fideicomitente y la Fideicomisaria en Primer Lugar, notificarán a La Fiduciaria, de las disposiciones que se realicen de los créditos, que se le autoricen, debiendo indicar los montos y/o porcentajes por los que deberá constituirse la reserva de recursos para la constitución de la fuente alterna de pago o los términos en que deberá realizarse el pago de intereses ordinarios para la constitución de la reserva como medio de pago, o la aportación de los bienes inmuebles para la constitución de la garantía inmobiliaria respectiva; El Fideicomitente, en caso de autorización de un nuevo crédito por parte la Financiera Rural, deberá ampliar el patrimonio fideicomitado, teniendo la obligación de aportar al Fideicomiso, los recursos necesarios para mantener el medio de pago, los montos y/o porcentajes autorizados para la constitución de la fuente alterna de pago, así como aportar los inmuebles necesarios.

Realizada la notificación antes señalada y aportados los bienes inmuebles correspondientes, La Fiduciaria procederá a constituir garantía inmobiliaria y emitirá las constancias de garantía inmobiliaria que amparen los derechos sobre los inmuebles que respecto a los créditos le corresponden a la Fideicomisaria en Primer Lugar de acuerdo a los términos y condiciones que contemplan los contratos de crédito correspondientes.

Cuando la garantía inmobiliaria se haya constituido por un monto o porcentaje del monto total de(l) (los) crédito(s) y por alguna situación dicho(s) monto(s) deban incrementarse, o bien se prorrogue(n) en el plazo e(l) (los) crédito(s) respectivo, La Fiduciaria, por instrucciones de la Fideicomitente y la Fideicomisaria en Primer Lugar expedirá nuevas constancias de derechos de fideicomisario o de garantía inmobiliaria, según corresponda a favor de la Fideicomisaria en Primer Lugar, previa entrega a La Fiduciaria de las constancias que se pretenden sustituir.

La Fiduciaria solamente podrá emitir constancias de derechos de fideicomisario o de garantía líquida cuando estén a su disposición los recursos y/o inmuebles suficientes dentro del patrimonio del Fideicomiso, para respaldar la(s) cantidad(es) y/o porcentaje(s) correspondientes.

### **Obligaciones del Fideicomitente**

Con motivo de la celebración del contrato, El Fideicomitente acepta cumplir las obligaciones siguientes:

- a) Pagar los gastos, derechos e impuestos a su cargo, que se generen por la constitución, administración y en su caso enajenación de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso.
- b) Responder del saneamiento para el caso de evicción, en los términos de ley, en relación con el (los) bien(es) fideicomitado(s), por hechos o actos anteriores a la fecha de firma del Fideicomiso.
- c) Cumplir con todos los ordenamientos y disposiciones legales, administrativas y fiscales que en las materias aplicables dicten las autoridades federales, estatales y municipales, derivadas del Fideicomiso.
- d) Entregar a La Fiduciaria o a la persona que ésta le indique la posesión del inmueble fideicomitado, en un término no mayor de 10 (diez) días hábiles contados a partir de la fecha en la que se le notifique el citado requerimiento.

### **Procedimiento convencional de ejecución de la garantía inmobiliaria.**

La Fideicomitente reconoce y acepta que en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago a su cargo derivadas del(los) crédito(s) que le otorgue la Fideicomisaria en Primer Lugar, La Fiduciaria a solicitud de la Fideicomisaria en Primer Lugar, proceda a ejecutar la garantía inmobiliaria a que se refiere el contrato en los términos siguientes:

- a) La Fideicomisaria en Primer Lugar, solicitará por escrito la ejecución de la garantía, a La Fiduciaria, derivado del incumplimiento de la o las obligaciones(s) de pago a cargo de El Fideicomitente; al que acompañará el estado de cuenta certificado emitido por contador facultado, en términos de lo dispuesto por el artículo 68 (sesenta y ocho) de la ley de instituciones de crédito y 12 (doce) de la ley orgánica de la Financiera Rural.
- b) La Fiduciaria, dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de que reciba el escrito antes mencionado de la Fideicomisaria en Primer Lugar, notificará a El Fideicomitente, a efecto de que acredite el cumplimiento de dichas obligaciones dentro del término de tres días hábiles contados a partir del día de recepción de la notificación, la cual se llevará a cabo en el domicilio señalado en el contrato, y se acompañará de una copia de la solicitud de ejecución y estado de cuenta correspondiente.

Si El Fideicomitente no acredita el cumplimiento de las referidas obligaciones dentro del término de tres días hábiles, deberá en un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo entregar voluntariamente la posesión del inmueble correspondiente, a La Fiduciaria, quién informará de lo anterior a la Fideicomisaria en Primer Lugar, para que designe un despacho y/o perito especialista en la venta de este tipo de bienes inmuebles, a efecto de que lleve a cabo la enajenación del inmueble fideicomitado.

- c) En caso de que El Fideicomitente se negara a la entrega voluntaria del inmueble, se generará una pena convencional a su cargo y a favor de la Fideicomisaria en Primer Lugar, por el importe equivalente al 2 (dos) % del importe del crédito insoluto por cada día de retraso, sin perjuicio de las acciones judiciales que resulten procedentes.
- d) El Fideicomitente, únicamente podrá oponerse a la citada enajenación extrajudicial siempre y cuando:
  - i. Exhiba el importe del adeudo derivado del crédito incluyendo sus accesorios;
  - ii. Acredite estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones requeridas por la Fideicomisaria en Primer Lugar;
  - iii. Exhiba un documento suscrito por ésta última, en el que expresamente conste la existencia de algún tratamiento de cartera formalizado respecto de la obligación de pago y en su caso
  - iv. Exhiba el importe correspondiente a la pena convencional respectiva.

e) El precio en el que La Fiduciaria enajenará los inmuebles fideicomitidos, se determinará de conformidad con el avalúo que la propia fiduciaria solicite se efectúe al momento de iniciar el procedimiento de ejecución, previa provisión de fondos por parte de la Fideicomisaria en Primer Lugar, mismos que en este acto se obliga a proporcionar, en caso de que tenga que ejecutarse la referida garantía.

f) Si derivado del avalúo resultare que el valor del inmueble corresponde a un monto igual o menor de la cantidad adeudada, la Fideicomisaria en Primer Lugar, podrá solicitar a La Fiduciaria que le adjudique el bien inmueble, dejando a salvo los derechos de la Fideicomisaria en Primer Lugar, respecto del saldo del adeudo que no estuviera cubierto con el valor de la garantía.

Queda expresamente establecido que si existiere alguna inconformidad de cualquiera de las partes respecto del valor fijado en el avalúo antes referido, se realizará un segundo avalúo con otro valuador designado por la propia fiduciaria, y el costo del mismo será incluido en los gastos a aplicar al producto de la venta del inmueble.

g) La Fiduciaria cancelará las constancias de garantía inmobiliaria, una vez que haya ejecutado la garantía referida y haya enajenado o adjudicado el inmueble respectivo.

h) Si La Fiduciaria no lograra la enajenación de los inmuebles fideicomitidos, dentro del término de 45 (cuarenta y cinco) días naturales contados a partir del vencimiento del término de 3 (tres) días a que se refiere el inciso b) de la cláusula Séptima del Fideicomiso, la Fideicomisaria en Primer Lugar podrá solicitar a La Fiduciaria, le adjudique los bienes inmuebles fideicomitidos, siendo el valor de dicha adjudicación el importe equivalente al valor de avalúo, quedando a salvo los derechos de la Fideicomisaria en Primer Lugar sobre el saldo insoluto del crédito no cubierto con dicha adjudicación.

i) La Fiduciaria podrá enajenar los inmuebles que formen parte del patrimonio fideicomitado en su totalidad o en forma individual, y deberá suscribir todos aquellos documentos públicos o privados necesarios para formalizar la(s) enajenación(es) que hubiere concertado, en términos del presente procedimiento extrajudicial.

j) Los honorarios notariales y cualquier gasto, impuesto o derecho que se genere por la escrituración o formalización de la enajenación del inmueble fideicomitado, correrán a cargo de la persona moral o física que adquiera los bienes, con excepción del impuesto sobre la renta, que deberá ser cubierto por El Fideicomitente.

k) La Fiduciaria solicitará a la Fideicomisaria en Primer Lugar, los recursos necesarios para la enajenación extrajudicial de los inmuebles fideicomitidos y si ésta no los proveyere y por tal razón no pudiera llevarse a cabo la enajenación, La Fiduciaria quedará liberada de toda responsabilidad al respecto.

l) Los honorarios correspondientes al despacho y/o perito especialista en venta de este tipo de bienes, serán con cargo a la enajenación y se depositarán por La Fiduciaria, a la cuenta del despacho o perito contratado, quien en el momento de su contratación deberá proporcionar los datos bancarios a su nombre correspondientes y La Fiduciaria deberá obtener los comprobantes necesarios para acreditar el pago realizado.

m) Sin necesidad de resolución judicial, La Fiduciaria aplicará el producto de la enajenación del(los) inmueble(s) fideicomitado(s) en cumplimiento del Fideicomiso, en la siguiente forma:

1. En primer lugar, al pago de cualquier obligación de carácter fiscal que se genere con motivo de la enajenación de los inmueble(s) fideicomitidos.

2. En segundo lugar, al pago de los honorarios de La Fiduciaria y los gastos que se hayan generado por la ejecución del Fideicomiso.

3. En tercer lugar, al pago de los intereses moratorios, intereses ordinarios y suerte principal, en este orden, correspondiente al los créditos adeudados por El Fideicomitente a la Fideicomisaria en Primer Lugar.

4. En cuarto lugar, al pago de la pena convencional que en su caso y en términos de lo estipulado en los incisos c) y d) anteriores, cualquier remanente será entregado a El Fideicomitente, el día hábil siguiente en que se hubieren realizado todos los pagos antes referidos.

5. El Fideicomitente, en términos de lo dispuesto en el artículo 403 (cuatrocientos tres) de la ley general de títulos y operaciones de crédito, acepta el contenido y alcance legal de lo previsto en la cláusula Séptima del Fideicomiso y ratifica su voluntad con su firma, en el espacio reservado al efecto.

#### **Inversión de recursos**

La Fiduciaria invertirá los recursos líquidos que se encuentren dentro del patrimonio fideicomitado, en valores gubernamentales o sociedades de inversión, en instrumentos de deuda cuyo portafolio de inversión lo constituyan dichos valores que indique por escrito El Fideicomitente, tomando en cuenta la liquidez que se requiera para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

El Fideicomitente autoriza a La Fiduciaria, para que invierta el patrimonio fideicomitado a través de la institución financiera que ésta designe para tal efecto, estando de acuerdo en que La Fiduciaria, con cargo al los recursos del patrimonio que no se encuentren comprometidos, pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para efectuar las inversiones que se realicen con los recursos líquidos fideicomitados; en caso de ser insuficientes los recursos destinados al patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, El Fideicomitente deberá proveer los recursos suficientes para ello, quedando relevada La Fiduciaria de cualquier tipo de responsabilidad en que pudiera incurrir por la falta de pago

#### **Duración y extinción**

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392 (trescientos noventa y dos), de la ley general de títulos y operaciones de crédito, a excepción de lo previsto en su fracción vi, en virtud de que El Fideicomitente no se reserva el derecho de revocarlo.

En virtud de que la Financiera Rural se encuentra autorizada por su ley orgánica para actuar en el contrato con el carácter de institución fiduciaria, así como Fideicomisaria en Primer Lugar, las obligaciones que deriven del mismo no se extinguirán por confusión.

#### **Renuncia y sustitución de La Fiduciaria**

Las partes convienen en que La Fiduciaria podrá renunciar al desempeño de su cargo o podrá ser sustituida por El Fideicomitente, previa conformidad de la Fideicomisaria en Primer Lugar, por lo que El Fideicomitente podrá designar libremente a la institución fiduciaria sustituta. En los casos de renuncia o sustitución de La Fiduciaria, la parte interesada deberá comunicarlo por escrito a la otra parte, dentro de los 30 días naturales a la fecha en que deba hacerse efectiva la renuncia o sustitución.

Al cesar en su cargo La Fiduciaria por renuncia o sustitución, entregará a El Fideicomitente y a la Fideicomisaria en Primer Lugar, en un plazo de 30 días naturales, contado a partir de la fecha de la comunicación escrita que se menciona en el párrafo anterior, un estado financiero del Fideicomiso, que comprenda desde el último que haya emitido, hasta la fecha en que sea efectiva dicha renuncia o sustitución.

#### **Reversión**

La Fiduciaria revertirá a El Fideicomitente, el patrimonio fideicomitado, así como la propiedad de los bienes inmuebles fideicomitados en su caso, una vez cumplidos los fines del Fideicomiso, cubriendo los gastos necesarios la Fideicomitente, siempre y cuando no se encuentren pendientes de pago de honorarios fiduciarios

## Modificaciones

Cualquier modificación al contrato deberá realizarse mediante la celebración del convenio respectivo y contar con la conformidad de las partes.

## 2.5 Principales Clientes

Proteak tiene como principal cliente a Comefor, ya que a la fecha, Comefor es la única empresa conocida que es capaz de transformar la madera proveniente de los árboles del primer Raleo.

Por su parte, Comefor tiene diversos clientes:

**Tabla 9: Principales Clientes de Comefor**

| Principales Clientes       | % de Ventas Totales |
|----------------------------|---------------------|
| Williams-Sonoma, Inc.      | 26%                 |
| Browne & Co.               | 6%                  |
| Devos Woodworking Customer | 3%                  |
| Cooking Enthusiast         | 3%                  |
| Bloomingdales              | 3%                  |
| Bed, Bath and Beyond       | 3%                  |
| Frontgate                  | 2%                  |
| GW International           | 2%                  |
| Berard                     | 2%                  |
| New Seasons Market         | 1%                  |
| Dean & DeLuca-NY Soho      | 1%                  |

Fuente: Información proporcionada por Comefor

## 2.6 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Proteak y Comefor están sujetas al marco jurídico general aplicable en México a cualquier sociedad mercantil. Adicionalmente, Proteak está sujeta a la Legislación Agraria y a la legislación forestal que están normadas por la Ley Agraria y por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y los reglamentos derivados.

Como toda actividad primaria, la tasa de impuesto sobre la renta de ingresos forestales aplicable a Proteak tiene una reducción del 30% sobre la tasa del 30% aplicable que resultará aplicable en los ejercicios de 2010 a 2012. Para las actividades que realiza Comefor la tasa de impuestos es del 30%. Asimismo, se encuentra sujeta al pago del impuesto empresarial a tasa única cuya tasa para el ejercicio del 2010 será del 17.5%.

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 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.

## 2.7 Diferencias entre Proteak y una sociedad anónima bursátil

Proteak es una sociedad anónima promotora de inversión bursátil y no una sociedad anónima bursátil. Aunque los estatutos sociales de la Proteak han adoptado en su totalidad el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil, la LMV establece requisitos más laxos para una sociedad anónima promotora de inversión bursátil que para una sociedad anónima bursátil. Por ejemplo, a diferencia de una sociedad anónima bursátil, la LMV no exige que el 25% a los

consejeros que sean independientes, no los obliga a que mantenga un comité de auditoría, les permite tener comisario en lugar de auditor externo independiente y no les impone a los consejeros de la Proteak los deberes de diligencia y lealtad a los mismos en términos de los artículos 30 a 35 de LMV.

Asimismo, la LMV estipula que los accionistas de una sociedad anónima promotora de inversión bursátil como la Proteak podrán ejercer acción de responsabilidad civil contra administradores si representan el 15% o más del capital social de la sociedad, mientras que aquéllos de una sociedad anónima bursátil podrán ejercerlo con el 5% o más. Para obtener y mantener la inscripción en el RNV, la Proteak está obligada a presentar información financiera dictaminada por los últimos dos ejercicios sociales, a diferencia de una sociedad anónima bursátil que presenta esta información por los últimos tres ejercicios sociales.

En el mismo sentido, conforme a la LMV podemos omitir información relacionada con la tenencia de algunos accionistas, así como información de carácter estratégico o aquella relacionada con la situación que guarda su sistema de control interno y sobre sus prácticas de gobierno corporativo, mientras que una sociedad anónima bursátil está obligada a proporcionarla.

Conforme a la LMV y las Disposiciones, Proteak cuenta con menores requisitos de listado y mantenimiento en la BMV respecto del monto de su capital contable, el número mínimo de inversionistas en la BMV respecto del monto de su capital contable, el número mínimo de inversionistas que deben adquirir y mantener sus acciones, por lo que la liquidez y bursatilidad de los accionistas podría verse más afectada que una sociedad anónima bursátil.

## **2.8 Recursos Humanos**

Actualmente, ni Proteak ni Comefor tienen empleados contratados. Todos los empleados están contratados por Servicios Comefor Uno S.A. de C.V. y Servicios Comefor Dos S.A. de C.V., que son subsidiarias indirectas de Proteak, controladas directamente por Comefor. Todos los trabajadores reciben las prestaciones de ley y seguridad social.

A la fecha de elaboración del presente Prospecto, ni Servicios Comefor Uno S.A. de C.V. ni Servicios Comefor Dos S.A. de C.V. cuentan con un sindicato.

Al día de hoy, Proteak recibe los servicios de 22 trabajadores, de los cuales 5 son administrativos, 7 son dirección y supervisión forestal y el resto son empleados de planta. Dichos trabajadores están contratados por Servicios Comefor Uno, S.A. de C.V., y Servicios Comefor Dos, S.A. de C.V.

Proteak utiliza un número importante de trabajadores temporales para realizar los trabajos de mantenimiento y de plantación. La cifra de trabajadores temporales ha llegado a ser más de 200 empleados. A estos trabajadores temporales se les otorga seguro social. La contratación de estos trabajadores depende de las necesidades de plantación. Dichos trabajadores son contratados por Servicios Comefor Uno, S.A. de C.V., y Servicios Comefor Dos, S.A. de C.V.

Con el sistema actual de plantación en terrenos planos y altamente mecanizados de Proteak, la cantidad pico de empleados por temporada se redujo de manera importante de 250 empleados para la temporada 2008, cuando se plantaron 850 hectáreas, a sólo 80 empleados en la temporada 2009, en el estado de Tabasco, donde se plantaron cerca de 900 hectáreas. En total, al cierre de 2009, la Compañía utilizaba los servicios de 22 empleados.

Comefor recibe los servicios de 25 trabajadores, de los cuales 4 son administrativos. Al igual que sucede en el caso Proteak, dichos trabajadores están contratados por Servicios Comefor Uno, S.A. de C.V., y Servicios Comefor Dos, S.A. de C.V.

## **2.9 Desempeño Ambiental**

Proteak se creó con una alta conciencia ambiental. La empresa ha desarrollado prácticas sustentables entre las cuales se cuenta con:

- La selección de terrenos limpios.
- La conservación de más de 1,200 hectáreas de selva primaria.
- Programas de conservación de la fauna.
- Manteniendo un franja de conservación de 20 metros a cada lado de ríos y lagunas.
- Utilización de químicos de bajo impacto ambiental.
- Reciclaje de materias primas.

Todas estas actividades han tenido como resultado la autorización por parte de la SEMARNAT y la obtención, con alto puntaje, de subsidios por parte de la CONAFOR como es el programa de ProÁrbol. Estas autorizaciones y permisos son indispensables al momento de realizar la cosecha, ya que es necesario contar con los permisos de tala correspondientes. Proteak cuenta con Constancias de Registro de Plantación Forestal Comercial respecto de todos los predios de los que es propietario. La CONAFOR es la institución responsable de llevar a cabo el programa ProÁrbol, bajo reglas de operación y a través de una convocatoria anual en la que se establecen los requisitos, plazos y procedimientos para la asignación y entrega de recursos a los beneficiarios.

ProÁrbol es el principal programa federal de apoyo al sector forestal que ordena en un solo esquema el otorgamiento de estímulos a los poseedores y propietarios de terrenos para realizar acciones encaminadas a proteger, conservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos en bosques, selvas y zonas áridas de México.

También Proteak ha logrado la máxima distinción forestal ambiental al conseguir por parte de la FSC (Forestry Stewardship Council) la certificación en 1,850 hectáreas y el proceso de certificación de las 856 restantes siendo una empresa ecológicamente responsable.

### **Forestry Stewardship Council (FSC)**

La FSC 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 benefician 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. Actualmente los mercados internacionales están empezando a exigir certificados de sustentabilidad de la madera, siendo el certificado de la FSC el certificado más valorado y probablemente un estándar de la industria.

Los beneficios de obtener la certificación son muchos. Existe un beneficio ante instituciones gubernamentales y organizaciones no gubernamentales, ya que al contar con el certificado se da por entendido que las prácticas implementadas por la empresa van acorde con los más estrictos niveles de observancia ambiental globales y su nivel de inspección disminuye importantemente.

Desde el punto de vista comercial, contar con el certificado de la FSC es cada vez más importante debido a que los minoristas han empezado a exigir dentro de sus prácticas de compra que el vendedor cuente con este certificado FSC. Esta exigencia ha generado que la madera certificada por la FSC consiga una prima en el mercado que por el momento oscila entre el 15 y el 20% sobre el precio de la madera no certificada.

Esto aplica para Comefor, ya que toda la madera que compra para comercializar o transformar proviene de plantaciones con el sello de la FSC.



## 2.10 Información de Mercado

### 2.10.1 La Teca

“La Teca, entre las maderas, ocupa el lugar de los diamantes en las piedras preciosas”.<sup>32</sup>

La Teca es originaria de India y de Asia sudoriental, (Myanmar, Tailandia, Laos). 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.



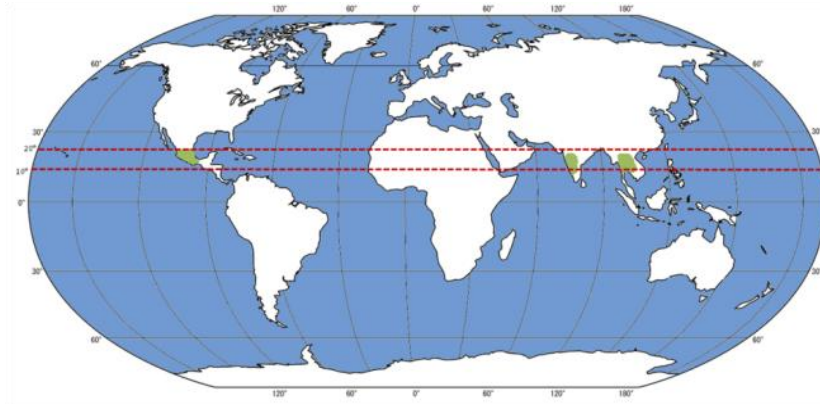
\*Plantación de 3 años de edad.

### Área de Distribución Natural y de Naturalización

La teca crece de manera natural desde la latitud 23° a la 10° N, aproximadamente, en el Sudeste de Asia, en un área que comprende la mayoría de la India peninsular, gran parte de Myanmar (conocida previamente como Burma) y partes de Laos y Tailandia. Hoy en día se encuentran plantaciones bien establecidas que se extienden desde la latitud 28° N a la 18° S en el Sudeste de Asia, Australia, África y Latinoamérica.

---

<sup>32</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, Pág. 3



## Clima

La teca tolera una gran variedad de climas pero crece mejor en condiciones tropicales moderadamente húmedas y calientes. Gran parte del área de distribución natural de la teca se caracteriza por climas de tipo monzonal, con una precipitación de entre 1300 y 2500 mm por año y una estación seca de 3 a 5 meses. La cantidad de lluvia óptima para la teca es de entre 1500 a 2000 mm por año, pero soporta precipitaciones tan bajas como de 500 mm y tan altas como de 5100 mm por año. La teca es natural a las áreas secas, incluso bajo condiciones calientes y de sequía.

## Suelos y Topografía

La teca crece en áreas entre el nivel del mar, como en Java, hasta una altitud de 1,200 m en el centro de la India. Se establece sobre una variedad de suelos y formaciones geológicas, pero el mejor crecimiento ocurre en suelos aluviales profundos, porosos, fértiles y bien drenados, con un pH neutral o ácido. La teca tolera condiciones de suelo muy extremas, siempre que exista un drenaje adecuado.



Imagen: Plantación de 7 años establecida en el Municipio San Blas, Nayarit.

## Crecimiento

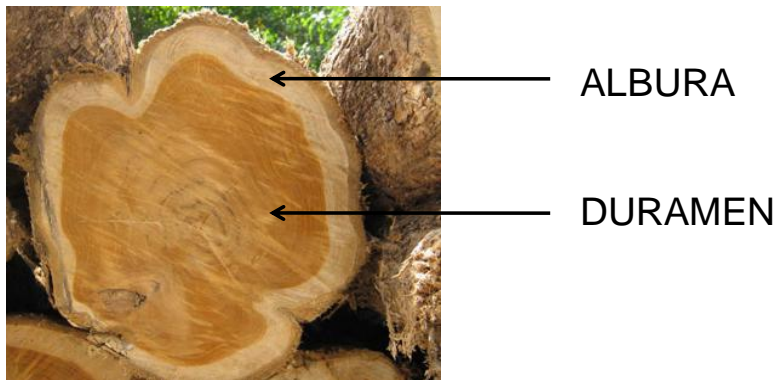
A pesar de que el crecimiento depende de muchos factores como localidad, la edad, la densidad de la plantación y el manejo del rodal, el incremento anual promedio (IMA) de la teca se reporta generalmente como de entre 10 a 25 m<sup>3</sup> por hectárea por año, con la mayoría de los cálculos tendiendo hacia la parte inferior de ese intervalo.

## Características:

La madera de la teca tiene una fibra recta, una textura uniformemente mediana y es aceitosa al tacto. Desprende una fragancia ligera después del secado. La madera se seca por aire rápidamente y de manera satisfactoria, con una torcedura menor solamente, pero sin endurecimiento o cuarteadura superficial. La teca también se seca bien pero lentamente al horno, con cuarteaduras, rajaduras o torceduras mínimas.

El duramen (parte oscura del tronco) de la teca, que empieza a formarse durante el sexto año, cambia de color, de verde olivo a un pardo dorado, con la exposición y el secado. La albura es amarillenta o blanquecina y difiere marcadamente del duramen. La madera tiene anillos porosos y anillos anuales de crecimiento evidentes.

**Ilustración 2: Corte Transversal de Teca**



La madera es moderadamente dura y pesada y es reconocida por su contracción poca y uniforme. La teca posee un peso específico promedio de 0.55 gr por cm<sup>3</sup>, pero esta característica varía considerablemente dependiendo de la clasificación de copa del árbol. La madera se trabaja bien con herramientas eléctricas o manuales, pero contiene sílice, lo que tiende a embotar el filo de los instrumentos. Las características para el trabajo a máquina son como sigue: el cepillado, el modelado, el taladrado, el enmechado y la resistencia a rajarse con tornillos son buenas; el torneado es excelente y el lijado es muy pobre. La madera recibe bien los clavos, el barniz y el pulido, y es fácil de encolar.

## Usos

La teca también se usa para hacer muebles finos, pisos, ensambladuras, terminaciones de interior, dinteles, puertas, entrepaños, tallados, artículos torneados, tanques y tapones de gran tamaño, e instalaciones de laboratorio. Se ha reportado que la teca también es usada para mástiles y perchas, puntales en minas de carbón, traviesas de ferrocarril, chapa ornamental, pianos, órganos y armonios, llaves para violines y pipas de tabaco (de nudos en la teca). La madera también rinde un valioso aceite de brea después de la destilación.

### 2.10.2 Tipos de Madera

El mundo forestal se divide en dos tipos de maderas, desde el punto de vista estratégico y económico:

### **Las maderas industriales (maderas suaves):**

Estas maderas se utilizan para la fabricación de papel, cartón y en la industria de la construcción. Algunas especies industriales tienen un ritmo de crecimiento o IMA muy alto, superior a 30m<sup>3</sup>/hectárea/año, por lo tanto tienen ciclos cortos de plantación (entre 7 y 15 años). Otras maderas pueden tener incrementos bastante bajos, de apenas 0.9 m<sup>3</sup>/hectárea/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>33</sup>

Dentro de este tipo de maderas encontramos a las especies como los Pinos (Taeda, Elliotti, Patula y Radiata), entre muchas otras.

### **Las maderas finas (maderas duras):**

Se utilizan principalmente para la fabricación de muebles, enseres domésticos y construcción de terrazas al exterior. Este tipo de maderas generalmente tienen un ritmo de crecimiento lento (de menos de 15m<sup>3</sup> por 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>34</sup>

Dentro de este tipo de maderas se encuentran algunas maderas tropicales como la Caoba, Cedro Rojo y la Teca, maderas de clima templado como el Arce (maple), Nogal y Cerezo.

#### **2.10.3 Mercado de Maderas Tropicales en el Mundo**

La producción de maderas tropicales en el mercado mundial para 2008 fue de 210 millones de m<sup>3</sup> de los cuales 138.6 millones de m<sup>3</sup> corresponden a Madera en Rollo y 44.4 millones de m<sup>3</sup> a Madera Aserrada.<sup>35</sup>

Uno de los productos que Proteak está proyectando es la Madera en Rollo, a continuación se presentan los cinco países miembros de la OIMT con mayor volumen de producción para Madera en Rollo y los 5 mayores importadores de Madera en Rollo.

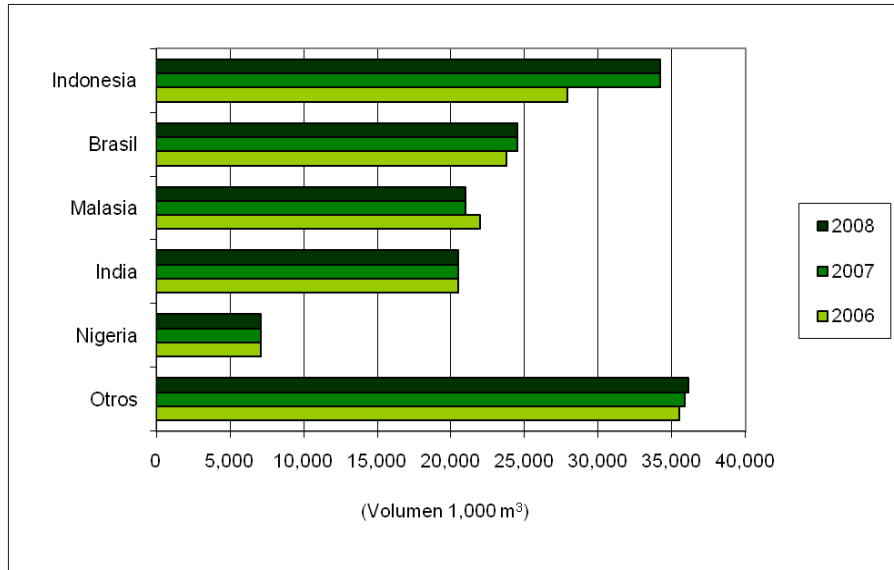
---

<sup>33</sup> Evans Julian, Turnball 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>34</sup> Evans Julian, Turnball 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

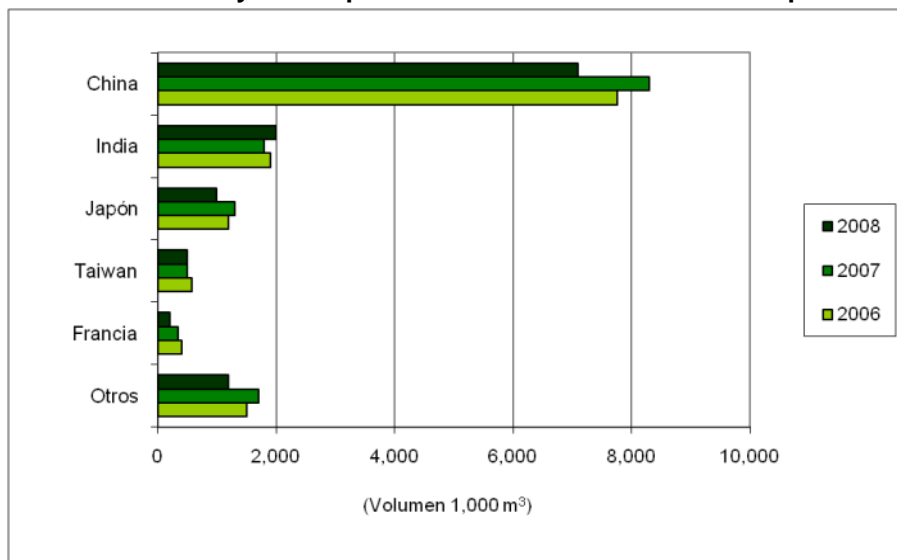
<sup>35</sup> International Tropical Timber Organization Annual Review And Assessment of The World Timber Situation 2008

**Gráfica 4: Mayores Productores de Madera en Rollo Tropical**



Fuente: ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2008

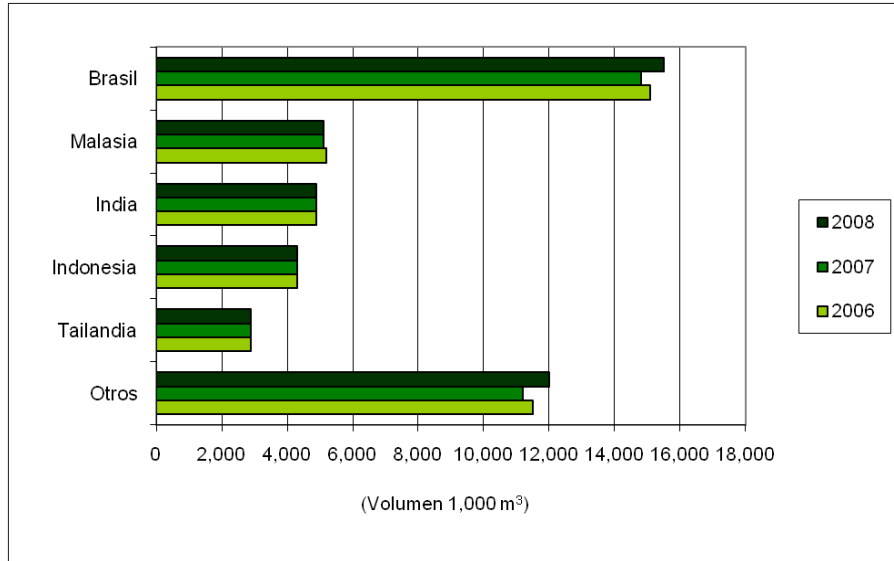
**Gráfica 5: Mayores Importadores de Madera en Rollo Tropical**



Fuente: ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2008

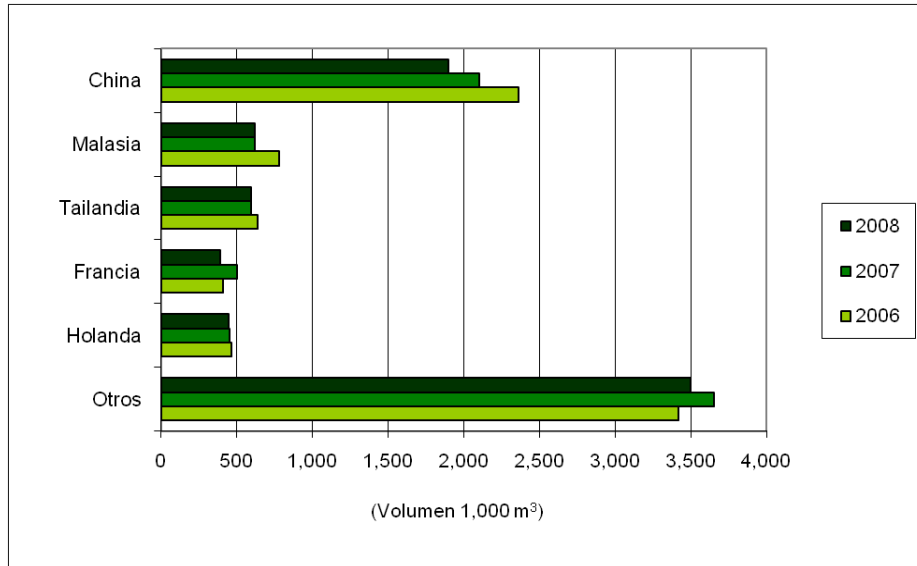
Otro de los productos que Proteak está proyectando es la Madera Aserrada, a continuación se presentan los cinco países miembros de la OIMT con mayor volumen de producción para Madera en Rollo y los 5 mayores importadores de Madera en Rollo.

**Gráfica 6: Mayores Productores de Madera Aserrada Tropical**



Fuente: ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2008

**Gráfica 7: Mayores Importadores de Madera Aserrada Tropical**



Fuente: ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2008

Los estudios más recientes indican que la velocidad de crecimiento en el consumo de maderas tropicales 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 papel mucho más importante en el suministro de esta demanda en tanto que los bosques naturales se terminan o son protegidos.

Satisfacer esta demanda en el futuro requerirá de más de 9 millones de hectáreas de plantaciones forestales adicionales a los 3 millones de hectáreas de Teca actualmente plantadas, las cuales están compuestas fundamentalmente de plantaciones de calidad y crecimiento sub-óptimos.<sup>36</sup>

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 los altos estándares de sustentabilidad requeridos desde sus orígenes (Ver Sección III "La Compañía, numeral 2.9 "Desempeño Ambiental").

De acuerdo a la ITTO alrededor de 1.7 millones de hectáreas de plantaciones tropicales están certificadas, de las cuales solamente 50,000 son de Teca. Suponiendo una producción conservadora de 10 m<sup>3</sup> por hectárea, la producción de madera de Teca certificada proveniente de plantaciones es del orden de 0.5 millones de metros cúbicos, una cantidad incipiente comparada con la demanda actual y potencial.

La producción anual de Teca en el mundo está estimada entre los 9-10 millones de m<sup>3</sup> de los cuales cerca del 85% es abastecido por Teca de plantaciones (la mayor parte de ellas sin posibilidades de ser certificadas) y el 15% por explotaciones de bosques naturales (fundamentalmente en Myanmar).

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

La Teca es una de las maderas tropicales con mayor valor agregado 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, donde a principio de los noventa, existía una extensión de 28 millones de hectáreas de bosque tropical en la India, Laos, Myanmar y Tailandia. De igual manera, en Asia la Teca se planta en alrededor de 6 millones de hectáreas de plantaciones comerciales, según estimó la FAO en el 2000.<sup>37</sup> La producción mundial de la Teca en forma de Troza se estima que asciende de 9 a 10 millones de m<sup>3</sup> al año.<sup>38</sup>

Los bosques naturales que pertenecen a Myanmar siguen siendo la fuente principal de Teca en el mundo.<sup>39</sup> Dentro del territorio forestal total, 9.7 millones de hectáreas están designadas como bosques de producción,<sup>40</sup> siendo la Teca la principal madera obtenida. Myanmar permite la exportación legal de Teca en Trozas, a diferencia de otros países donde se ha prohibido. Aunque no existen datos exactos de la producción de Teca en Myanmar, se estima<sup>41</sup> que en el 2005 las exportaciones de Teca en los países miembros de la ITTO fueron de 729,763m<sup>3</sup>, volumen que se solía rebasar en décadas anteriores. Para 2007 esta cifra se redujo a 178,000m<sup>3</sup>, esto se debe a las restricciones de exportación que se le ha puesto a los países asiáticos. A la producción legal de Teca se añade la que se extrae ilegalmente de bosques protegidos y se transporta a China, sin que estos montos sean cuantificables.

---

<sup>36</sup> Collite-Keogh, Teak Market 2006

<sup>37</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 6

<sup>38</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 11

<sup>39</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, pág.14

<sup>40</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, pág.14

<sup>41</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2007, tabla 3-2-a

Las demás naciones en donde la Teca se obtiene de bosques naturales trabajan para la conservación de la planta, restringiendo su comercialización. En la India, la exportación de Teca está prohibida, además de que la producción local es restringida, por lo que ese país importa madera de otras naciones para cubrir sus necesidades. Tanto Laos como Tailandia prohíben la extracción de Teca de los bosques naturales, aunque se ha detectado tala ilegal.

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, los precios de la Teca se han incrementado constantemente desde la década de los setenta. De acuerdo a estimaciones de la OIMT, los precios de la Teca de alta calidad, en Rollo, superan los USD \$2,400<sup>42</sup> por m<sup>3</sup> en Myanmar.

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, incluso al necesitar de altas inversiones y tiempo para recuperarlas 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 relativamente rápidos.<sup>43</sup> 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.

La Teca se planta en el 8% de la superficie total de las plantaciones forestales a nivel mundial y se cultiva en 36 países con características tropicales. Se estima que existen alrededor de 3 millones de hectáreas utilizadas para las plantaciones forestales de Teca, un gran número de estas hectáreas no están en condiciones óptimas de crecimiento y calidad.<sup>44</sup>

El establecimiento de la Teca fuera de su área de distribución natural es un fenómeno relativamente reciente. El 92% de la superficie de plantaciones de Teca del mundo se encuentra en la zona tropical de Asia (en su mayoría se localizan en la India e Indonesia), 4.5% se encuentra plantado en la región tropical de África (principalmente en Costa de Marfil y Nigeria), el 3.5% restante se encuentra plantado en las regiones tropicales de América, sobresaliendo Panamá, Costa Rica, Trinidad y Tobago y Brasil.<sup>45</sup> Se estima que en Latinoamérica se encuentran sembradas cerca de 100,000 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 800,000 m<sup>3</sup>.<sup>46</sup>

Costa Rica es un país con una historia reciente de producción de Teca de manera exitosa. La extensión de 2,500 hectáreas en 1997 se ha ido incrementando gradualmente, pues la producción está subsidiada por el gobierno. Las compañías de Costa Rica han intentado crear mercado para la Teca joven y lo han logrado en Estados Unidos, pues ésta se ha utilizado para la elaboración de sofá-camas, componentes de muebles para computadoras, pisos y madera para lámparas. Por su

---

<sup>42</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2008 gráfica 4-1-c

<sup>43</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI 2004, pág. 3

<sup>44</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 18.

<sup>45</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI 2004, pág. 3

<sup>46</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 7



parte, el área de plantación de Teca en Panamá para 1997 cubría 13,135 hectáreas.<sup>47</sup> La Teca panameña ha sido aceptada en su mercado nacional y se exporta a China y Japón.

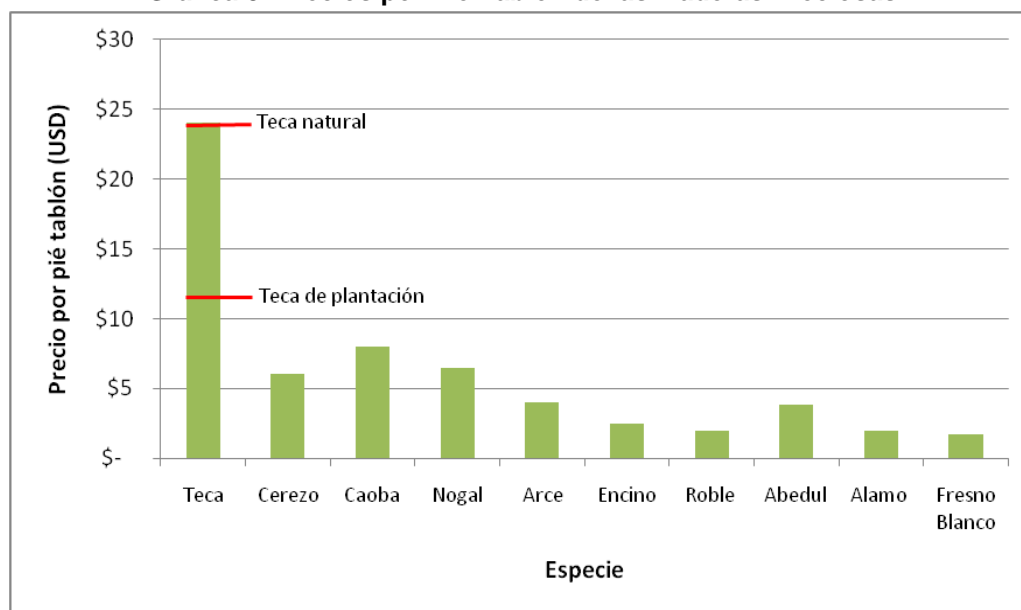
Una vez que la madera de Teca se ha cosechado, es exportada a naciones que se dedican a la comercialización de productos finales, entre los que se encuentra el aserrado de la madera y la fabricación de muebles. Los principales fabricantes de productos de Teca son Indonesia, Tailandia, India y China. La mayor parte de la producción se exporta a la Unión Europea, Estados Unidos y Canadá en forma de artículos de consumo como muebles y Madera Aserrada destinada principalmente para usos decorativos y para aplicaciones en embarcaciones, como el revestimiento de cubiertas y cascos.

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.

### 2.10.5 La Teca en comparación con otras maderas preciosas

En la gráfica a continuación se observa el diferencial de precios entre el pie tablón de la Teca y de las demás maderas preciosas.

**Gráfica 8: Precios por Pie Tablón de las Maderas Preciosas**



Fuente: Mason's Mill and Lumber Co. Houston, TX

La Teca se cotiza en el mercado con un precio superior a la de otras maderas preciosas. Aún y cuando la Teca de plantación tiene un precio de casi la mitad que el de la Teca de bosque natural, la Teca de plantación cotiza en el mercado por arriba de las otras maderas preciosas.

### 2.10.6 Producción Nacional de la Teca

México produce alrededor 9.4<sup>48</sup> millones de m<sup>3</sup> de madera al año de acuerdo a las estimaciones de la OIMT para el año 2007. Dicha cantidad es insuficiente para cubrir la demanda nacional estimada de 12.5<sup>49</sup> millones de m<sup>3</sup> anuales, por lo que el restante se importa de otras naciones.

<sup>47</sup> FAO Forest Plantations Working Paper., Teak (*Tectona grandis*) in Central America, Mayo 2002, pág. 2

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>50</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 CONAFOR, 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 1997 al 2004 fue de 26,951.41 hectáreas; mientras que las plantaciones de Teca sola durante el mismo período cubrió una extensión de 6,631.50 hectáreas.<sup>51</sup> Actualmente, Campeche ocupa el 32.42% de la superficie establecida de Teca, siguiendo Nayarit con el 16.07%, Veracruz con el 12.44%, Chiapas con el 11.23%, y los otros estados ocupan 27.84% en conjunto.<sup>52</sup>

**Mapa 1: Principales estados productores de Teca en la República Mexicana**



Fuente: Plan de Negocios de Teca, SAGARPA. Noviembre de 2005

### 2.10.7 Demanda de Mercados Potenciales

México es un consumidor incipiente de productos derivados de la Teca, como lo son la Madera en Rollo, Madera Aserrada, tablones, paneles y muebles acabados, entre otros; y aunque el mercado mexicano de Teca es relativamente pequeño, no deja de ser prometedora su comercialización dada la demanda insatisfecha y las necesidades del mercado mexicano de madera de calidad.

<sup>48</sup> OIMT Annual Review and Assesment of the World Timber Situation 2006, tabla 1-1-c, pág. 80

<sup>49</sup> OIMT Annual Review and Assesment of the World Timber Situation 2006, tabla 1-1-c, pág. 81

<sup>50</sup> SAGARPA. Plan de Negocios, Fumiaf, noviembre de 2005, pág. 26

<sup>51</sup> SAGARPA. Plan de Negocios, Fumiaf, noviembre de 2005, pág. 5

<sup>52</sup> SAGARPA. Plan de Negocios, Fumiaf, noviembre de 2005, pág.27

Cabe recalcar que la mayor parte de la producción de la madera en México proviene de bosques templados, por lo que las maderas tropicales son importadas de otros países productores. De igual forma, México es uno de los principales importadores de productos secundarios forestales de madera tropical, con importaciones por USD \$486 millones<sup>53</sup> en el 2005.

Otro mercado particularmente interesante para México es Estados Unidos por su cercanía. Este mercado importa Teca en Rollo, en gran parte limitado por las restricciones impuestas a la Teca de Myanmar. Por esas restricciones, las importaciones de Teca se hacen a través de productos procesados y secundarios, como muebles, postes, vigas, etc. En 2005, Estados Unidos importó USD \$23,827 millones de productos secundarios de madera.<sup>54</sup> La Teca en particular es muy apreciada en el mercado de mobiliario exterior.

Además del mercado norteamericano, Europa resulta un mercado muy atractivo pues es el mayor importador de productos secundarios de madera, con cerca de USD \$30,000 millones para el año 2005.<sup>55</sup> Estos productos incluyen muebles, pisos, chapas, etc. Finalmente, no deben descartarse las necesidades de Teca de la misma Asia, en particular la India, la cual compra madera de Centroamérica para cubrir sus propios faltantes (la OIMT ha señalado a la Teca joven de Guatemala como una madera que se exporta a la India). Dicho mercado, aunque remoto, podría convertirse en un destino significativo de la madera de Teca de México.

#### **2.10.8 Determinación de precios de la Teca**

Los precios de la Teca dependen, además del balance oferta/demanda, del diámetro 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.<sup>56</sup>

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

---

<sup>53</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2006, pag. 24

<sup>54</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2006, pág. 185, tabla 5-1

<sup>55</sup> ITTO Annual Review and Assessment of the World Timber Situation 2006, Ibid

<sup>56</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI 2004, pág. 7

**Ilustración 3: Factores que determinan el Precio de la Teca.**



Fuente: SAI con información de la OMIT y reporte de la SAGARPA (FUMIAF).<sup>57</sup>

A pesar de que no se cuenta con las cifras exactas, los reportes mundiales de la OIMT que se publican quincenalmente dan una indicación clara de que la madera de Teca ha incrementado su valor en los últimos años.

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 a 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 (*veneer 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 alcanza precios superiores a los 2,000€ 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:

- a. Primera Calidad (2 Q);
- b. Segunda Calidad (3 Q);
- c. Tercera Calidad (4 Q);
- d. Calidad de aserrado I (SG-1);
- e. Calidad de aserrado II (SG-2);
- f. Calidad de aserrado III (SG-3);
- g. Calidad de aserrado IV (SG-4);

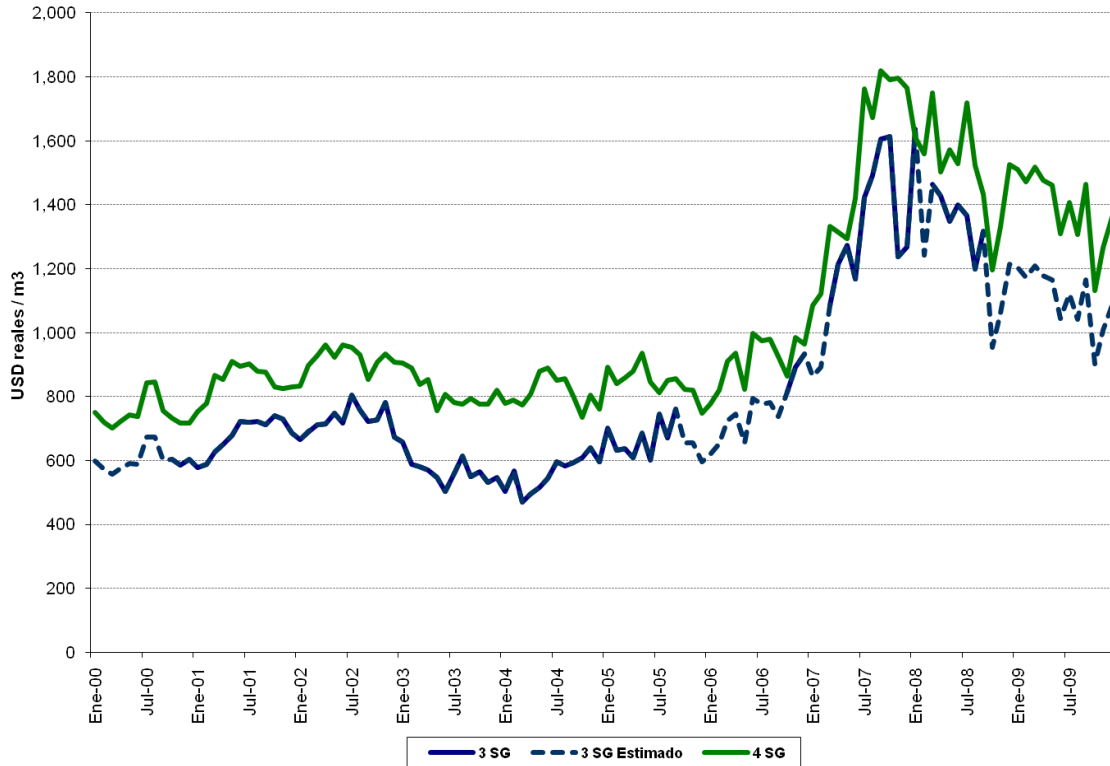
<sup>57</sup> Fundación Mexicana para la Investigación Agropecuaria y Forestal, AC

h. Calidad de aserrado IV (SG-5);

En la siguiente gráfica se muestran los precios de enero de 2000 a diciembre de 2010 de la Teca calidad SG-4 y SG-3 en términos reales.

**Gráfica 9 Evolución del precio de la Teca en Myanmar de 2000 a diciembre de 2009<sup>58</sup>**

(Dólares por metro cúbico a diciembre 2009)



Fuente: SAI con la información de ITTO.

Esta gráfica compara el crecimiento del precio en Dólares. Los precios han tenido cierta volatilidad debido a los problemas políticos en la zona de Myanmar, el crecimiento anualizado se mantiene en el rango del 6.75% anual real.

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. Se puede esperar que el precio de la madera crezca por encima de la inflación. En el modelo se considera un 1% de crecimiento real al año<sup>59</sup> en el precio, y consideramos que es un estimado conservador.

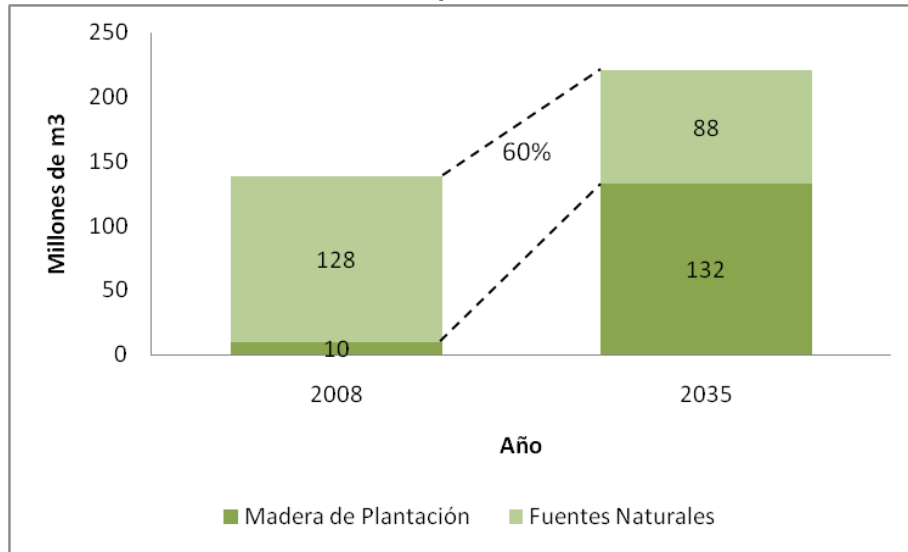
<sup>58</sup> Reportes mensuales del mercado OIMT, Precio de la Teca de grado SG-3, SG-4 FOB desde Myanmar (referencia internacional) y estimación hecha por SAI.

<sup>59</sup> Coillte Consult, Teak Central America Focus, Octubre 2006, pág. 20

### 2.10.9 Tendencias de Mercado

Estimaciones de la FAO, indican que el mercado mundial de las maderas tropicales experimentará un crecimiento del 60% en los siguientes 25 años. Como se menciona en las secciones anteriores, la mayoría de la madera proviene de fuentes naturales no sustentables, por lo que la porción de producción que corresponde a madera de plantación aumentará como se muestra en la siguiente Gráfica:

**Gráfica 10: Participación de la madera de plantación dentro del mercado de maderas tropicales**



Fuente: FAO, análisis Proteak

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

### 2.10.10 Competencia

El mercado de la Teca en México es muy pequeño y se encuentra en desarrollo, por lo que se puede decir que no existen muchos competidores significativos en el mercado. Entre los competidores significativos se encuentra Agropecuaria Santa Genoveva, S.A. de C.V., 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 dicha empresa levantó en 2008 recursos a través de la colocación de un instrumento estructurado en la BMV.

### 2.10.11 Captura de Carbonos

En términos generales, un árbol al momento de crecer y llegar a pesar una tonelada captura aproximadamente 500kg de carbono por año. Esta cantidad puede variar por especie y por densidad de la madera. En el caso de plantaciones de Teca, un metro cúbico de madera pesa 770kg<sup>60</sup>.

<sup>60</sup> Pérez Cordero, L.D. & Kanninen, M. 2003. Heartwood, sapwood and bark content, and wood dry density of young and mature teak (*Tectona grandis*) trees grown in Costa Rica. *Silva Fennica* 37(1): 45–54.

En plantaciones con crecimientos favorables se ha estimado que el carbón total capturado por hectárea es de 351 toneladas a los 20 años, esto es incluyendo el carbono capturado en el suelo y materiales secos, de los cuales solamente 120 toneladas de carbón son obtenidas por la madera del fuste y ramas.<sup>61</sup> Estas partes del árbol son las que tienen una captura cíclica permanente en una plantación sustentable.

En un bosque ordenado por edades y volumen la captura anual aproximada sería de 6 toneladas de carbón por año en la madera. Esto equivale a lo que contaminan 5 ó 6 coches relativamente eficientes al año suponiendo que un coche emite 150 gramos de carbono por kilómetro, por lo que una hectárea captura el equivalente a lo que contaminan estos 5 ó 6 coches por 56,000 kilómetros.

El potencial del proyecto para la emisión de créditos de carbono corresponde a la diferencia entre la captura de carbono por parte de las plantaciones de Teca, la captura de carbón que hubiera ocurrido en ausencia, y emisiones del proyecto. Sin el proyecto, es de asumirse que la vegetación se hubiera mantenido en su estado actual, sin embargo algunas deducciones se tienen que hacer para tomar en cuenta el escenario del uso hipotético en el caso que no existiera el proyecto. El proyecto tiene varias fuentes de emisiones que pueden ser previamente estimadas, incluyendo el uso de gas natural, uso de fertilizante y la quema de tierras como pre-proyecto para la vegetación. La captura de carbonos en las plantaciones es estimada con base en modelos publicados de crecimiento de Teca en Costa Rica y factores de conversión de la acumulación de la biomasa en captura de dióxido de carbono provenientes de la atmósfera de las plantaciones. Bajo las reglas de VCS y CDM, el proyecto tiene el potencial para capturar un estimado de 50,726 toneladas de CO2 equivalente (t CO2 e) en el 2012 y 168,409 (t CO2 e) en el 2017.

Los mercados de crédito de carbono para proyectos son volátiles pero altamente prometedores. Existen cotizaciones de precios constituidos entre USD \$3 - \$9 por créditos de carbono; el precio depende en gran medida de las características del proyecto y el perfil de riesgo asociado.

## **2.11 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.

Comefor inició operaciones en 2007 con el objetivo de comercializar la madera proveniente 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.

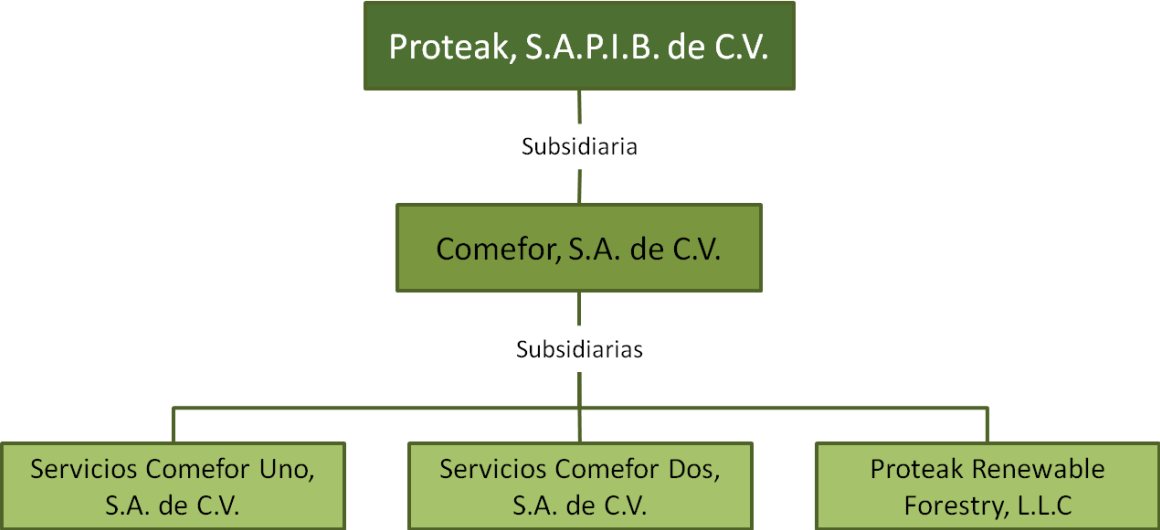
A su vez, Comefor cuenta con dos subsidiarias las cuales tienen la función de prestadoras de servicios. Estas son Servicios Comefor Uno S.A. de C.V. y Servicios Comefor Dos, S.A. de C.V.

---

<sup>61</sup> Carbon storage of harvest-age teak (*Tectona grandis*) plantations, Panama Forest Ecology and Management, Volume 173, Issues 1-3, 3 February 2003, Pages 213-225 Margaret Kraenzel, Alvaro Castillo, Tim Moore and Catherine Potvin .

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

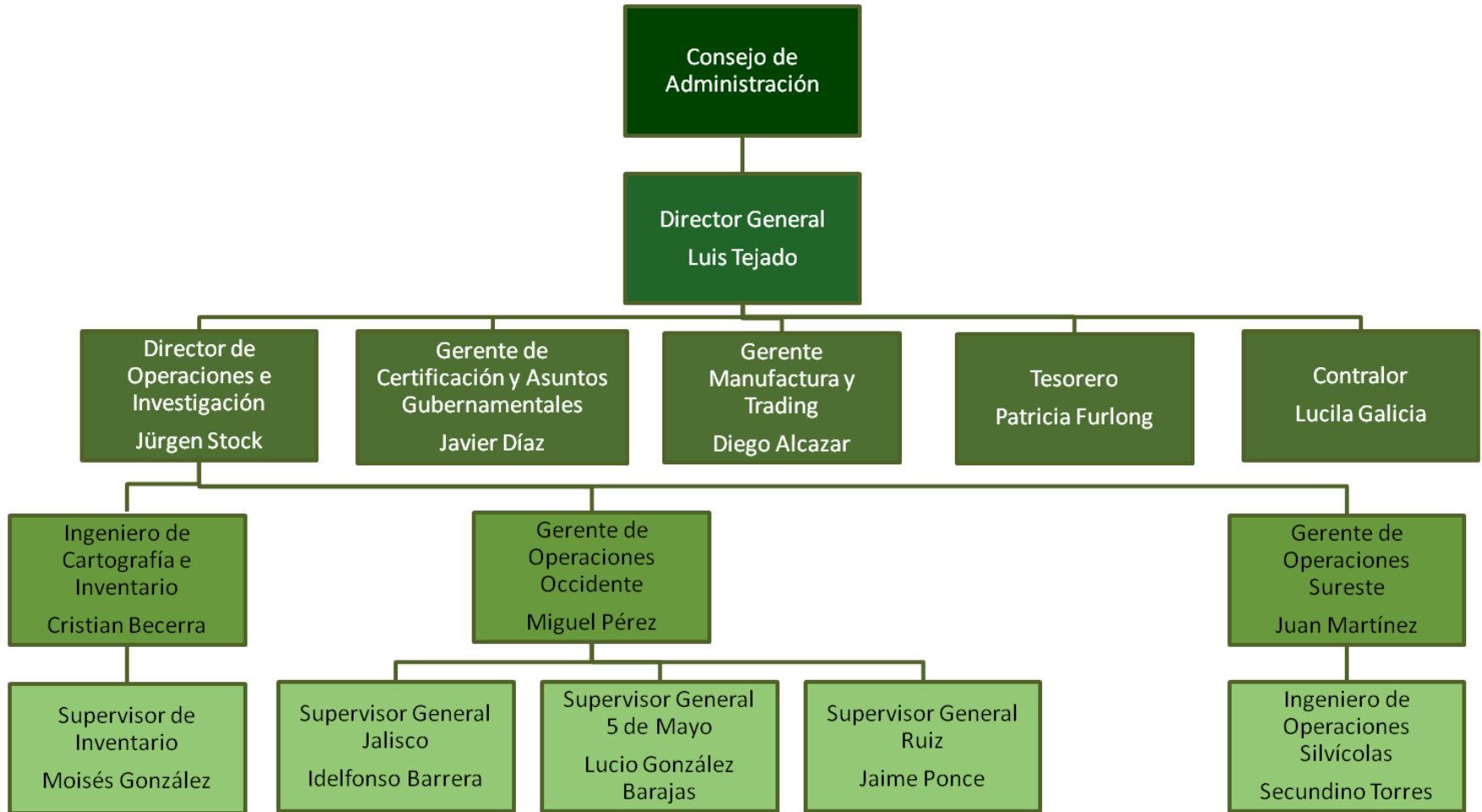
**Diagrama 1: Estructura de Proteak S.A.P.I.B. de C.V.**





A continuación se presenta el organigrama de Proteak:

**Diagrama 2: Organigrama Corporativo de Proteak**



Fuente: Proteak

## 2.12 Descripción de los principales activos

Los principales activos de Proteak son los terrenos donde se encuentran las plantaciones y los árboles de Teca (se consideran como un activo biológico) que están creciendo en dichos terrenos.

Estos activos son:

**Tabla 10: Relación Propiedades de Proteak**

| Predio             | Área Total (ha) | Estado  |
|--------------------|-----------------|---------|
| <b>Ajengibre</b>   | 327.81          | Jalisco |
| <b>Empeño</b>      | 184.1           | Nayarit |
| <b>Pasión</b>      | 83.25           | Nayarit |
| <b>Victoria 02</b> | 83.67           | Nayarit |
| <b>Victoria 07</b> | 63.15           | Nayarit |
| <b>Ardillas</b>    | 65.64           | Nayarit |
| <b>Esperanza</b>   | 51.67           | Nayarit |
| <b>Insomnio</b>    | 86.27           | Nayarit |
| <b>Mariachi</b>    | 83.26           | Nayarit |
| <b>Pediatra</b>    | 137.67          | Nayarit |
| <b>Libertad</b>    | 117.95          | Nayarit |
| <b>Capitán</b>     | 187.37          | Nayarit |
| <b>Pocito</b>      | 528.29          | Tabasco |
| <b>Tintal</b>      | 347.13          | Tabasco |
| <b>Desenredo</b>   | 75.39           | Nayarit |
| <b>Enredo</b>      | 75.69           | Nayarit |
| <b>TOTAL</b>       | <b>2,498.31</b> |         |

\* Además de las propiedades mencionadas en la tabla anterior existe un predio arrendado por Proteak, predio Cinco de Mayo cuya superficie es de 187.87 ha.

Fuente: Proteak

Los activos biológicos se muestran a continuación:

**Tabla 11: Activos Biológicos Consumibles Inmaduros**

|                               | Consolidado/<br>Individual |                     | Individual          |  |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|--|
|                               | 2009                       | 2008                | 2007                |  |
| <b>Inmaduros:</b>             |                            |                     |                     |  |
| Plantaciones forestales- Teca | \$71,637,175               | \$50,702,490        | \$28,469,626        |  |
| Subsidios gubernamentales     | -\$12,128,193              | -\$5,467,089        | -\$1,835,252        |  |
| <b>Total</b>                  | <b>\$59,508,982</b>        | <b>\$45,235,401</b> | <b>\$26,634,375</b> |  |

Fuente: Estados Financieros

## 2.12.1 Metodología contable de activos biológicos para Proteak

### Antecedentes

La Compañía se apega a las disposiciones contenidas en el Boletín E-1 "Agricultura" el cual establece los lineamientos para el tratamiento contable de la transformación de activos biológicos en la administración de actividades agropecuarias (actividad agrícola), así como su correspondiente presentación y revelación en los estados financieros.

Para un mejor entendimiento, a continuación se presentan algunas de las definiciones de términos más importantes contenidas en dicho Boletín:

Un activo biológico es un animal o una planta vivos.

Producto agrícola es el producto cosechado de un activo biológico de una entidad

Actividad agrícola es la administración que hace una entidad de la transformación biológica de los activos biológicos para su venta en productos agrícolas o en activos biológicos adicionales.

Cosecha es la separación o desprendimiento de un producto, de un activo biológico, o el cese del proceso de vida de un activo biológico.

Mercado activo agrícola es un mercado en donde todas las condiciones siguientes existen:

- a) Los artículos comercializados dentro del mercado son homogéneos;
- b) Los compradores y vendedores interesados se pueden encontrar en cualquier momento;
- c) Los precios están disponibles al público.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción libre y de mercado.

Costos de punto de venta son aquellos que se incurren en el momento y en el lugar de venta. Los costos de punto de venta incluyen las comisiones a corredores y distribuidores,

La norma presume que el valor razonable de un activo es verificable y está basado en su localización y condiciones actuales. Consecuentemente, el valor razonable de un activo biológico o un producto agrícola es el precio de ese activo o producto en el mercado relevante y conocido, menos los costos de transporte y otros costos para llevar tal activo biológico o producto agrícola a ese mercado.

Conforme a las reglas de valuación, establecidas en el propio Boletín, una entidad debe reconocer un activo biológico o un producto agrícola cuando, y sólo cuando:

- a) La entidad controle el activo como resultado de eventos pasados.
- b) Es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la entidad.
- c) El valor razonable o el costo del activo se puedan determinar en forma confiable, verificable y objetiva.

Los beneficios económicos futuros son normalmente evaluados a través de la medición de los atributos físicos significativos.

Asimismo, el propio Boletín establece que los activos biológicos deben ser valuados en su reconocimiento inicial y a la fecha de cada balance general a su valor razonable menos los costos estimados de punto de venta, existiendo la regla que se menciona más adelante.

Por otra parte, también se establece que, las compras de activos biológicos deben reconocerse directamente como tales a su valor razonable menos sus costos estimados de punto de venta y cualquier diferencia debe registrarse en los resultados.

Una utilidad o pérdida derivada de un cambio en el valor razonable menos los costos estimados de punto de venta de un activo biológico, debe ser incluida en la utilidad o pérdida neta del periodo en el cual se genera. Este cambio en el valor razonable menos los costos estimados de punto de venta se debe tanto a un cambio en precios como a un cambio en unidades, o la combinación de ambos. Cuando la contabilidad reconoce los efectos de la inflación, la utilidad o pérdida mencionadas debe reconocerse neta de los efectos inflacionarios. En otras palabras esta utilidad o pérdida es determinada por la comparación de los valores razonables de los activos biológicos en pesos de un mismo poder adquisitivo.

Los costos de punto de venta incluyen las comisiones a corredores y distribuidores, comisiones a agencias reguladoras y mercados de productos de consumo, así como impuestos y derechos de transferencia. Los costos de punto de venta excluyen el transporte y otros costos necesarios para poner el activo en el mercado, dado que ya se encuentran excluidos del valor razonable.

Los traspasos de activos biológicos a productos agrícolas en el momento de la cosecha deben ser registrados a su valor razonable menos costos estimados de punto de venta.

El producto agrícola cosechado de los activos biológicos de una entidad debe ser valuado a su valor razonable menos los costos estimados de punto de venta en el momento de la cosecha. Esta valuación constituye el costo inicial cuando se utilice el Boletín C-4, Inventarios, u otro Principio de Contabilidad aplicable.

Una utilidad o pérdida generada en el reconocimiento inicial de un producto agrícola al valor razonable menos los costos estimados de punto de venta, debe ser incluida en la utilidad o pérdida neta del periodo en la cual se genera.

Si existe un mercado activo para los activos biológicos o productos agrícolas, el precio de cotización de este mercado, es la base apropiada para determinar el valor razonable de dicho activo. Si una entidad tiene acceso a diferentes mercados activos, la entidad usa el más relevante y al que normalmente recurre, considerando, en su caso, las fluctuaciones que se estime tendrán hasta el momento en que se accederá al mercado. Por ejemplo, si una entidad tiene acceso a dos mercados activos, usará los precios existentes en el mercado que espera utilizar.

Si no existe un mercado activo, una entidad debe usar uno o más de los siguientes métodos, para determinar el valor razonable:

- a) El precio de la transacción más reciente, siempre y cuando, no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas entre la fecha de la transacción y la del balance general, ni se esperen cambios importantes de la fecha del balance general hasta el momento en que se accederá al mercado.
- b) Precios de mercado de activos similares con ajustes para reflejar las diferencias.
- c) Referencias del sector, tales como el valor de un huerto expresado por bandeja o cesta de exportación, gruesa o hectárea y, el valor del ganado expresado por kilogramo de carne.

En algunas circunstancias, los precios determinados por el mercado o los valores listados anteriormente podrían no estar disponibles para la condición actual de un activo biológico. En estas circunstancias, para determinar el valor razonable, una entidad debe usar el valor presente de los flujos netos de efectivo que se esperan del activo, descontados a una tasa apropiada de interés determinada en el mercado actual.

Una entidad no debe incluir en la determinación del flujo neto de efectivo esperado, el costo del financiamiento del activo o el costo del restablecimiento de los activos biológicos después de la cosecha (por ejemplo, el costo de replantar árboles en una plantación forestal después de la cosecha).

Cuando exista una incapacidad para determinar el valor razonable en forma confiable, verificable y objetiva, el activo biológico o producto agrícola debe ser valuado a su costo menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas.

Hay una presunción de que el valor razonable para un activo biológico puede ser determinado en forma confiable, verificable y objetiva; sin embargo, esta presunción puede ser refutada únicamente en el reconocimiento inicial de un activo biológico, para el cual, los precios o valores determinados por el mercado no están disponibles y las estimaciones alternativas del valor razonable no son confiables y objetivas claramente. En tal caso, ese activo biológico debe ser valuado a su costo menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas (demérito). Una vez que el valor razonable de tal activo biológico llega a ser determinado (en cualquier momento del proceso) en forma confiable, verificable y objetivamente, una entidad debe valorarlo a su valor razonable menos los costos estimados de punto de venta, a partir de ese momento.

El costo podría en ocasiones, como ya se mencionó, aproximarse al valor razonable, particularmente cuando:

- a. Poca transformación biológica ha existido desde los costos incurridos iniciales.
- b. El impacto de la transformación biológica sobre el precio, no se espera sea material (por ejemplo, el crecimiento inicial de una plantación de pinos con un ciclo de producción de 30 años).

### **Metodología de Proteak**

La Administración de Proteak considera que sus plantaciones de teca antes de 7 años es un activo muy joven y el impacto de la transformación biológica sobre el precio no es material, por lo que hasta ese momento se le debe solo de aplicar la regla de valuación del activo biológico antes mencionado.

La Administración de Proteak considera que sus plantaciones de teca con una antigüedad entre los 7 y 8 años cuentan ya con cierto impacto en la transformación biológica que permite establecer la cantidad volumétrica esperada por cada lote basada en diferentes parámetros de calidad y consecuentemente en el precio. Para determinar el valor razonable de cada lote, año con año se establece el volumen en pie de cada hectárea (según el año de la plantación y su calidad de sitio) y se multiplica por el precio estimado por metro cúbico por clase diamétrica. Eso da un valor por ha y solo resta multiplicar por las hectáreas en ese lote para determinar el valor razonable.

Proteak, va utilizar la siguiente metodología para el valorar la calidad de sitio de sus plantaciones:

- Para las plantaciones menores a 7 años se utilizará la regla al valor razonable antes mencionada. Es importante mencionar que, hasta el momento, todas las plantaciones de Proteak se encuentran dentro de esta clasificación por lo que los activos biológicos se encuentran valuados a costo menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas.
- La plantación de Proteak será lotificada de acuerdo a los siguientes criterios: Especie utilizada, año de Plantación y segregación geográfica (presencia de ríos, carreteras, etc.), procurando producir lotes relativamente homogéneos de menos de 80 Has.
- Cuando la plantación cumpla como máximo 7 años se realizará un Inventario Forestal, realizando un muestreo sistemático con arranque aleatorio, utilizando parcelas circulares que debe cubrir por completo el lote con una intensidad de muestreo superior al 1.5 %.
- Paralelamente se establecerá una parcela permanente de crecimiento, la misma será medida anualmente y se determinara la calidad de sitio en la cual está establecida, considerando variables edáficas, climatológicas y geográficas, además de considerar variables genéticas y silviculturales.
- Antes y después de cada raleo se realizará un Inventario Forestal, basado en un muestreo Sistemático con arranque aleatorio utilizando parcelas circulares. La intensidad de muestreo ira progresivamente aumentando en 1.5 % en cada inventario con mayor edad para garantizar una alta calidad de la información.
- Con la información obtenida en cada inventario subsecuente se evaluara la condición del lote y se compararan los resultados contra los proyectados en caso de diferencias significativas

(superiores a un 15 %), se ajustara la calidad del lote a una que refleje los valores reales obtenidos, previa revisión del Director General de Proteak y será informado el consejo de Administración.

Con la información proveniente del Inventario Forestal se determinaran los parámetros de crecimiento del bosque tales como alturas totales, alturas promedio, alturas dominantes, diámetros promedios a 1.3 m y sobrevivencia de la parcela. Considerando el diámetro promedio de la parcela buscara la curva de crecimiento diamétrico que más se aproxime a la calidad de sitio de la plantación.

Con esta información se proyectara el incremento en diámetro de la plantación utilizando como referencia la curva de crecimiento previamente establecida y se determinara el crecimiento esperado y a su vez se realizara una estimación del volumen a extraer en los Raleos y cosecha final, para este último cálculo se utiliza la fórmula para volumen total sin corteza determinada por Pérez y Kanninen (2003).

Esta información volumétrica por año por calidad de sitio se mantendrá fija y solo podrá ser modificada con la autorización del consejo de administración de la Compañía y previa consulta con el auditor forestal independiente.

### **Calidades de Sitio**

Proteak ha establecido 5 tipos de calidades de sitio y cada lote mayor de 8 años deberá ser clasificado en alguna de estas calidades de sitio. Establecer un valor volumétrico o de calidad por lote sería complicado y no aumentaría la certeza del valor del activo. La calidad del lote viene dado por el crecimiento en volumen de los árboles y para ello se utiliza diversos parámetros entre ellos el IMA (Incremento de metros cúbicos por año) proyectado, calidad de sitio, densidad de árboles.

Es importante resaltar que este crecimiento no es de lo acumulado si no de su proyección en su ciclo completo basado en diversas curvas estimadas para cada tipo de calidad. Los 4 tipos de calidad de lote son:

- Marginal: son hectáreas plantadas pero que debido a condiciones específicas del terreno van a tener un crecimiento bajo. El valor de estas hectáreas para efecto del valor del activo biológico será nulo. Esto no quiere decir que no se va a obtener algo de volumen de madera eventualmente, solo que va a ser en ciclos mucho más largos y en diámetros más delgados. Una hectárea se puede definir como marginal antes del año 7 si es evidente que su crecimiento es bajo pero no antes del 3er año.
- Regular: Es un lote con crecimientos menores al promedio y en ciclos esperados de entre 25 y 35 años.
- Base: Son lotes que tienen una proyección de generación de volumen de madera dentro de la curva normal esperada en el escenario base de las proyecciones financieras en ciclos estimados de 25 años.
- Buena: Son Lotes con crecimientos esperados de 15 a 25% por arriba del escenario base en ciclos de 25 años.
- Excelente: Lotes con expectativa de crecimiento por arriba del 25% por arriba del escenario base en ciclos menores de 25 años.

La metodología para establecer la calidad de cada lote y su correcta ejecución va a ser auditada anualmente por un auditor forestal independiente a la Compañía.

### **Precios para el cálculo del valor razonable**

En el año 8 un lote pasara a cambiar su reconocimiento como activo biológico de solo costo de plantación y mantenimiento (como lo dicta la norma) a un valor razonable de la plantación ya que la Administración de la compañía considera que existe impacto de la transformación biológica sobre el precio. Para reconocer ese valor razonable se deberá tener un precio por metro cúbico de madera por clase diamétrica según el mercado observado.

En un inicio Proteak solo necesitará información para diámetros inferiores a 35 centímetros. Proteak va a obtener todos los años basados, si es que no tiene transacciones propias, de mercados relevantes similares al mexicano, de precios observados en mercados Latinoamericanos y precios publicados por órganos internacionales como el ITTO (International Tropical Timber Organization). En el momento que Proteak vaya adquiriendo plantaciones con algo de antigüedad será necesario contar con transacciones de la Compañía misma en esa clase diamétrica. Estos precios serán revisados anualmente con documentación reciente y/o transacciones de la Compañía. Cualquier cambio en la estructura de precios deberá ser autorizados por el director general y presentados al consejo de administración de la Compañía.

### **Valor del Activo biológico**

Con la combinación de precios, edad del lote y la tabla volumétrica, se establece un valor de hectárea razonable y se multiplica por el número de hectáreas por lote. A este precio se le restan los costos estimados de raleo total FOB plantación. Este valor de activo biológico se actualiza cada año y la diferencia entre periodos se manda a resultados con el concepto de variación en el valor razonable de Activo Biológico.

Esta norma contable, en una empresa como Proteak, representa una normalización de la utilidad operativa. En otras palabras, la Compañía en lugar reconocer resultados concentrados al final del ciclo de la plantación, va reconociendo en el tiempo lo que va cambiando el valor de la Compañía por los tres componentes del valor de una plantación:

- Número de árboles, cantidad de árboles que se cosecharán al final del ciclo como consecuencia de los ralos programados.
- Volumen, cambio en el diámetro de los árboles como consecuencia de su crecimiento natural y por lo tanto del volumen de madera que se obtendrá incluyendo Raleos.
- Cambios en los precios del mercado de maderas preciosas.

La interpretación desde el punto de negocios de esta norma contable también da herramientas para valuar el negocio, ya que en el activo se refleja lo que la Compañía debería realizar (vender) si decidiera en ese momento liquidar el activo. Desde el punto de vista del estado de resultados también refleja la generación de valor año con año de los activos, y aunque los flujos reales están más lejos en el tiempo, si refleja el cambio en valor de la Compañía misma.

Adicionalmente, Proteak y Comefor cuentan con maquinaria y equipo para poder realizar las Operaciones Forestales, a continuación se presenta una relación de dichos activos.

Comefor cuenta con maquinaria y equipo de una línea de producción de productos madereros, una estufa para secado de madera de 25 mil pies tablón y dos vehículos de transporte. Todos estos activos se encuentran en Tepic, Nayarit. A continuación se presenta una relación de los activos de Comefor:

**Tabla 12: Maquinaria, Equipo y Terrenos**

|                        | Tasa de depreciación | Consolidado         |                     | Individual          |                     |
|------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                        |                      | 2009                | 2009                | 2008                | 2007                |
| Equipo agrícola        | 10%                  | \$2,582,452         | \$821,996           | \$487,996           | 83,433              |
| Equipo de transporte   | 25%                  | \$1,874,562         | \$1,157,409         | \$981,366           | 704,236             |
| Equipo de cómputo      | 30%                  | \$171,678           | \$159,722           | \$138,244           | 97,152              |
| Equipo de oficina      | 10%                  | \$67,623            | \$54,596            | \$29,754            | 29,754              |
|                        |                      | <b>\$4,696,315</b>  | <b>\$2,193,723</b>  | <b>\$1,637,360</b>  | <b>\$914,575</b>    |
| Depreciación acumulada |                      | -\$1,317,330        | -\$795,103          | -\$507,743          | -\$226,569          |
| Terrenos               |                      | \$68,210,751        | \$68,210,750        | \$49,409,094        | \$29,692,866        |
| Anticipo de parcelas   |                      | \$4,490,124         | \$4,490,124         | \$3,087,121         | \$553,946           |
|                        |                      | <b>\$76,079,860</b> | <b>\$74,099,494</b> | <b>\$53,625,832</b> | <b>\$30,934,818</b> |

Fuente: Estados Financieros Auditados

### 2.13 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha de este Prospecto no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente o inminente en contra de Proteak o Comefor que sea relevante.

En el predio Mariachi al momento de ser registrado en el registro público de la propiedad, existían empalmes con uno de los vecinos. El empalme equivalía aproximadamente a 24 hectáreas de las cuales 18 estaban plantadas. Actualmente se llegó a un acuerdo con el vecino, el cual no se ha firmado, donde Proteak adquirirá esas 24 hectáreas por \$240,000 pesos.

### 2.14 Acciones representativas del capital social

Desde el 2007, los movimientos en el capital social de Proteak 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 \$435,143.00 pesos mediante la emisión de 435,143 Acciones Serie B. Como consecuencia de lo anterior, el capital social total de Proteak, a dicha fecha, ascendía a la cantidad de \$1, 055,045.00 pesos, representado por 1, 055,045 Acciones, de las cuales 60,000 Acciones eran de la Serie A y representaban la parte fija del capital social y 995,045 Acciones eran de la Serie B y representaban a la parte variable del capital social de Proteak.

| Fecha de asamblea general de accionistas | Series accionarias | Número de acciones | Valor nominal o teórico                      | Monto de capital social |
|--|--------------------|--------------------|--|-------------------------|
| 8 de enero de 2007                       | Serie "A"          | 60,000             | \$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción        | \$60,000.00             |
|  | Serie "B"          | 995,045            | \$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción        | \$995,045.00            |
| <b>TOTAL</b>                             |                    | <b>1,055,045</b>   | <b>\$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción</b> | <b>\$1,055,045.00</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 \$1,507,207.00 pesos 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. Cabe señalar que el monto total del aumento quedó depositado en la tesorería de la Compañía mientras se llevaba a cabo dicha suscripción y pago en los términos señalados en esta asamblea. En virtud de lo anterior, a dicha fecha, el capital de Proteak ascendía a la cantidad de \$2, 562,252.00 pesos, representado por 2, 562,252 Acciones, de las cuales 60,000 Acciones pertenecían a la Serie A y eran representativas del capital mínimo fijo y 2, 502,252 Acciones pertenecían a la Serie B y eran representativas del capital variable de la Compañía.

| Fecha de asamblea general de accionistas | Series accionarias | Número de acciones | Valor por acción                             | Monto de capital social |
|--|--------------------|--------------------|--|-------------------------|
| 23 de febrero de 2007                    | Serie "A"          | 60,000             | \$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción        | \$60,000.00             |
|  | Serie "B"          | 2,502,252          | \$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción        | \$2,502,252.00          |
| <b>TOTAL</b>                             |                    | <b>2,562,252</b>   | <b>\$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción</b> | <b>\$2,562,252.00</b>   |

3. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de junio de 2009, se aprobaron las siguientes modificaciones al capital social de Proteak; (i) se autorizó la reducción al capital social en su parte variable, en la cantidad de \$352,180.00 pesos, mediante la cancelación de 352,180 Acciones ordinarias nominativas, mismas que, a dicha fecha, constituían el monto total de Acciones que se encontraban depositadas en la tesorería de Proteak; (ii) se aprobó la reducción al capital social en su parte variable, en la cantidad de \$75,201.00 pesos, mediante la cancelación de 75,201 Acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal; (iii) se aprobó la conversión de la totalidad de las Acciones representativas del capital variable en Acciones representativas del capital mínimo fijo de Proteak, con la consecuente reducción de \$2,074,871.00 pesos y la cancelación de 2,074,871 Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, así como el consecuente incremento de la parte mínima fija en la cantidad de \$2,074,871.00 pesos y la emisión de 2,074,871 Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal correspondientes al capital mínimo fijo; (iv) se aumentó el capital social en la porción mínima fija en la cantidad de \$757,339.00 pesos, mediante la emisión de 757,339 Acciones preferentes Serie A, sin expresión de valor nominal, mismas que fueron suscritas y pagadas mediante este acto a valor de \$1.00 peso cada una; (v) se aumentó el capital social en la porción mínima fija en la cantidad de \$1'334,656.00 pesos, mediante la emisión de 1,334,656 Acciones preferentes, nominativas, sin expresión de valor nominal y de la Serie B, mismas que fueron suscritas y pagadas mediante este acto a valor de \$1.00 peso cada una; (vi) se acordó la conversión de 2,134,871 Acciones ordinarias, nominativas, Serie Única representativas del capital social mínimo fijo de Proteak, en Acciones Serie "T", también representativas de la parte mínima fija del capital social de la sociedad; (vii) se aumentó el capital social en la porción variable en la cantidad de \$588,475.00 pesos, mediante la emisión de 588,475 Acciones ordinarias, nominativas, Serie "T", mismas que fueron suscritas y pagadas mediante este acto a valor de \$1.00 peso cada una; y (viii) se aumentó el capital social mínimo fijo en la cantidad de \$202'619,713.00 pesos, representado por 5'446,692 Acciones Serie "T", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, mismas que suscribieron los Accionistas en proporción a su tenencia

accionaria. En virtud de las anteriores modificaciones y a esta fecha, el capital social íntegramente suscrito y pagado de Proteak ascendía a la cantidad de \$207,435,054.00 pesos, representado por 10,262,033 Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 8,170,038 Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal corresponden al capital mínimo fijo Serie "T", 757,339 Acciones preferentes, nominativas, sin expresión de valor nominal, corresponden al capital mínimo fijo Serie A y 1,334,656 Acciones preferentes, nominativas, sin expresión de valor nominal, corresponden al capital mínimo fijo Serie B.

| Fecha de última asamblea general de accionistas | Series accionarias | Número de acciones | Valor por acción                                   | Monto de capital social |
|---|--------------------|--------------------|--|-------------------------|
| 12 de junio de 2009                             | Serie "T"          | 8'170,038          | \$20.21 (veinte pesos 21/100 MN) por acción        | \$165,147,809.77        |
|   | Serie "A"          | 757,339            | \$20.21 (veinte pesos 21/100 MN) por acción        | \$15,308,726.48         |
|   | Serie "B"          | 1,334,656          | \$20.21 (veinte pesos 21/100 MN) por acción        | \$26,978,517.75         |
| <b>Total</b>                                    |                    | <b>10,262,033</b>  | <b>\$20.21 (veinte pesos 21/100 MN) por acción</b> | <b>\$207'435,054.00</b> |

4. Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de mayo 2010 se aprobaron diversas modificaciones al capital social de Proteak. Como resultado, a la fecha el capital social suscrito y pagado de Proteak asciende a la cantidad de \$213,871,389.00 (doscientos trece millones ochocientos setenta y un mil trescientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), representado por 222,680,880 (doscientas veintidós millones seiscientos ochenta mil ochocientos ochenta) acciones representativas del capital mínimo fijo, de las cuales 74,226,960 acciones corresponden a la Serie "T" y 148,453,920 corresponden a la Serie "K".

Desde su constitución en 2007, sólo ha existido un movimiento en el capital social de Comefor, el cual se llevó a cabo mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre de 2009, donde se aprobó aumentar el capital social en su parte variable en la cantidad de \$10,000,000.00 de pesos mediante la emisión de 10,000,000 Acciones ordinarias nominativas con valor nominal de \$1.00 peso cada una, representativas del capital social variable de la sociedad, las cuales fueron ofrecidas a los Accionistas de la sociedad para su inmediata suscripción y pago a su valor nominal, en proporción a su tenencia accionaria y en ejercicio del derecho de preferencia que les correspondía. En virtud de lo anterior a dicha fecha, el capital suscrito y pagado de Comefor ascendía a la cantidad de \$10,050,000.00 pesos, representado por 10,050,000 Acciones. Con excepción de la Oferta, la Compañía no ha llevado a cabo ninguna clase de oferta pública respecto a sus acciones o títulos valor que confieran derechos sobre dichas acciones.

| Fecha de asamblea general de accionistas | Número de acciones   | Valor nominal o teórico                      | Monto de capital social |
|--|----------------------|--|-------------------------|
| 27 de octubre de 2009                    | 10,050,000.00        | \$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción        | \$10,050,000.00         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>10,050,000.00</b> | <b>\$1.00 (un peso 00/100 MN) por acción</b> | <b>\$10,050,000.00</b>  |

## **2.15 Dividendos**

En la historia de Proteak, no se han decretado dividendos.

La política de dividendos actual es la siguiente:

Después de efectuar las separaciones necesarias para el pago de impuestos, reparto de utilidades a los trabajadores, creación o aumento del fondo de reserva legal hasta que éste alcance la quinta parte del capital social, las utilidades que obtenga la Sociedad de acuerdo con estados financieros aprobados y que se consideren repartibles, conforme al párrafo inmediato siguiente, se aplicarán conforme lo resuelva la Asamblea Ordinaria de Accionistas / distribuirán a los accionistas en proporción a su tenencia accionaria durante los primeros cuatro meses calendario de cada ejercicio.

Para efectos de la presente Sección, se considerarán utilidades repartibles a toda aquella utilidad que permanezca en la caja de la Sociedad y que se haya obtenido exclusivamente de los resultados operativos de la Sociedad, sin considerar cantidad alguna derivada de préstamos a la Sociedad y/o aumentos al capital social, menos \$5,000,000.000 (cinco millones de dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) menos las deudas y/o las inversiones que deba realizar la Sociedad en el ejercicio en curso.

### 3. Programa de Adopción al Régimen de Sociedad Anónima Bursátil

Proteak se encuentra en el proceso de adopción del régimen aplicable a las S.A.P.I.B. de acuerdo con el inciso c) fracción I del artículo 19 de la LMV, decidió utilizar como guía el programa propuesto por la BMV, el cual contempla tres etapas y cuatro áreas para ingreso gradual y de forma ordenada cumplir con todos los estándares de las sociedades bursátiles.

Las áreas contempladas en el programa son: (i) asamblea de accionistas; (ii) consejo de administración; (iii) funciones de prácticas societarias; y (iv) funciones de auditoría. A la fecha de este Prospecto, Proteak ha cumplido con todos los requisitos aplicables a la primera de dichas áreas. Adicionalmente, las tres etapas mencionadas contemplan una duración aproximada de 10 meses, tiempo en el cual la Proteak debe realizar las actividades correspondientes, sin embargo, el tiempo propuesto puede disminuir o aumentar. Una vez obtenido el registro Proteak podrá contar con asesoría permanente de profesionales para realizar las actividades señaladas. Durante las tres etapas la BMV realizará revisiones periódicas para conocer avance del programa.

En la siguiente tabla se establece un calendario con los requisitos de las tres áreas restantes contempladas en un periodo dividido en tres etapas y las actividades que se tienen que desarrollar.

**Tabla 13: Calendario de Programa de Adopción del Régimen**

| CALENDARIO   | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| ASAMBLEA DE ACCIONISTAS  |                             |               |               |               |
| Acordar, previo a la inscripción de los valores en el registro, lo siguiente:  |                             |               |               |               |
| La modificación de su denominación social, agregando la expresión "Bursátil" o su abreviatura "B".   | X                           |               |               |               |
| La adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil en un plazo que no podrá exceder de tres años, contado a partir de que surta efectos la inscripción en el Registro.                                 |                             |               |               | X             |
| Un programa en el que se prevea la adopción progresiva del régimen aplicable a las sociedades anónimas bursátiles, el cual deberá cumplir con los requisitos que establece el reglamento interior de la BMV. | X                           |               |               |               |
| Las modificaciones estatutarias necesarias.  |                             |               |               |               |
| Identificar a la persona o grupo de personas que tenga el control de la sociedad, para que suscriban el acta respectiva manifestando su conformidad.   | X                           |               |               |               |
| Nombrar al menos un consejero independiente.   | X                           |               |               |               |
| Contar con un comité que desempeñe las actividades relacionadas con prácticas  | X                           |               |               |               |

| CALENDARIO  | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| societarias previstas para las sociedades anónimas bursátiles, integrado exclusivamente con miembros del consejo de administración y presidido por un consejero independiente. Se podrá optar por asignar a dicho comité las funciones en materia de auditoría previstas para las sociedades. Cuando la sociedad sea controlada en el 50% o más del capital social por una persona o grupo de personas, el comité de prácticas societarias se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público. En este caso, las funciones de auditoría se realizarán en un comité de auditoría integrado exclusivamente por consejeros independientes.   |                             |               |               |               |
| Aprobar los informes de él o los órganos intermedios, que sean presentados por el consejo de administración.  | <b>X</b>                    |               |               |               |
| Aprobar la eliminación de la figura del Comisario.  | <b>X</b>                    |               |               |               |
| <b>CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN</b>  |                             |               |               |               |
| 2.1 El consejo de administración estará integrado por un máximo de veintiún consejeros propietarios, de los cuales, cuando menos el 25% deberán ser independientes y sus suplentes tendrán el mismo carácter. (En el momento del registro estará integrado por un mínimo de cuatro consejeros, siendo al menos uno de ellos independiente).   | <b>X</b>                    |               |               |               |
| 2.2- El consejo de administración contará con el auxilio de uno o más comités que desarrollen las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría; se integrarán exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres miembros designados por el propio consejo. (En el momento del registro un consejero independiente; en la primera etapa dos consejeros independientes; en la segunda etapa tres consejeros independientes). Cuando la sociedad sea controlada en el 50% o más del capital social por una persona o grupo de personas, el comité de prácticas societarias se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público. En este caso, las funciones de auditoría se realizarán en un comité de auditoría integrado exclusivamente por consejeros independientes. | <b>X</b>                    |               |               |               |
| 2.3- El consejo de administración podrá sesionar, por lo menos, cuatro veces durante cada ejercicio social.   | <b>X</b>                    |               |               |               |
| 2.4- El auditor externo de la sociedad podrá ser convocado a las sesiones del   | <b>X</b>                    |               |               |               |

| CALENDARIO   | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| consejo de administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente cuando se traten asuntos en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.   |                             |               |               |               |
| 2.5 El consejo de administración deberá ocuparse, entre otros, de los asuntos siguientes:  |                             |               |               |               |
| Establecer las estrategias generales para la conducción de la sociedad y personas morales que ésta controle.   | X                           |               |               |               |
| Vigilar la gestión y conducción de la sociedad y de las personas morales que ésta controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la sociedad, así como el desempeño de los directivos relevantes. Esta función de vigilancia, hace que desaparezca la figura del Comisario.  | X                           |               |               |               |
| Aprobar, con la previa opinión del comité que sea competente:  |                             |               |               |               |
| a) Las políticas y lineamientos para el uso o goce de los bienes que integren el patrimonio de la sociedad y de las personas morales que ésta controle, por parte de personas relacionadas.  | X                           |               |               |               |
| b) Las operaciones, cada una en lo individual, con personas relacionadas que pretendan celebrar la sociedad o las personas morales que ésta controle. No requerirán aprobación del consejo de administración, siempre que se apeguen a las políticas y lineamientos que apruebe el propio consejo, las siguientes operaciones: i) las operaciones que en razón de su cuantía carezcan de relevancia para la sociedad o personas morales que ésta controle; ii) las operaciones que se realicen entre la sociedad y las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, o entre cualquiera de estas, siempre que sean del giro ordinario del negocio y se consideren hechas a precios de mercado o soportadas en valuaciones realizadas por agentes externos especialistas; iii) Las operaciones que se realicen con empleados siempre que se lleven a cabo en las mismas condiciones que con cualquier cliente o como resultado de prestaciones laborales de carácter general. | X                           |               |               |               |
| c) Las operaciones que se ejecuten simultanea o sucesivamente, que por sus características puedan considerarse como una sola operación y que pretendan llevarse a cabo por la sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando sean inusuales o no recurrentes, o bien, su importe  | X                           |               |               |               |

| CALENDARIO  | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| represente con base en las cifras del cierre del trimestre anterior, cualquiera de los supuestos siguientes: i) la adquisición o enajenación de bienes con valor igual o superior al 5% de los activos consolidados de la sociedad; ii) el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la sociedad. Quedan exceptuadas las inversiones en valores de deuda o en instrumentos bancarios siempre que se realicen conforme a las políticas aprobadas por el consejo. |                             |               |               |               |
| d) El nombramiento, elección y destitución del director general de la sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes.   | X                           |               |               |               |
| e) Las políticas para el otorgamiento de mutuos, prestamos o cualquier tipo de créditos o garantías a personas relacionadas.  | X                           |               |               |               |
| f) Las dispensas para que un consejero, directivo relevante o persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o a favor de terceros, que correspondan a la sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa. Las dispensas por transacciones cuyo importe sea menor al mencionado en el inciso c), podrán delegarse en alguno de los comités de la sociedad encargado de las funciones en materia de auditoría o prácticas societarias.                                 | X                           |               |               |               |
| g) Los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna de la sociedad y de las personas morales que ésta controle.   | X                           |               |               |               |
| h) Las políticas contables de la sociedad, ajustándose a los principios de contabilidad reconocidos o expedidos por la comisión mediante disposiciones de carácter general.   | X                           |               |               |               |
| i) Los estados financieros de la sociedad.  | X                           |               |               |               |
| j) 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, previa opinión favorable del comité de auditoría.   | X                           |               |               |               |
| Cuando las determinaciones del consejo de administración no sean acordes con las opiniones que le proporcione el comité correspondiente, el citado comité deberá instruir al director general de revelar tal circunstancia al público inversionista a través de la Bolsa de Valores en que coticen las acciones de la sociedad o los títulos de crédito que las representen, ajustándose a los términos y condiciones que dicha   |                             |               |               | X             |

| CALENDARIO   | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Bolsa establezca en su reglamento interior.  |                             |               |               |               |
| Presentar a la asamblea general de accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social: a) los informes de los presidentes de los comités a que se refiere el artículo 43 de la LMV; b) el informe del director general elaborado conforme a lo señalado en el artículo 44, fracción XI de la LMV, acompañado del dictamen del auditor externo; c) la opinión del consejo de administración sobre el contenido del informe del director general a que se refiere el inciso anterior; d) el informe a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; e) el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiera intervenido conforme a lo previsto en la LMV. | X                           |               |               |               |
| Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la sociedad y personas morales que ésta controle, identificados con base a la información presentada por los comités, el director general y la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como a los sistemas de contabilidad, control interno y auditoría interna, registro, archivo o información, de éstas y aquélla, lo que podrá llevar a cabo por conducto del comité que ejerza las funciones en materia de auditoría.   | X                           |               |               |               |
| Aprobar las políticas de información y comunicación con los accionistas y el mercado, así como con los consejeros y directivos relevantes.   | X                           |               |               |               |
| Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.   | X                           |               |               |               |
| Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el director general en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio.   | X                           |               |               |               |
| Ordenar al director general la revelación al público de los eventos relevantes de que tenga conocimiento.  | X                           |               |               |               |
| Las demás que la LMV establezca o se prevean en los estatutos sociales de la sociedad.   | X                           |               |               |               |
| El consejo de administración será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas, lo cual podrá llevar a cabo a través del comité que ejerza las funciones de auditoría a que se refiere ésta ley.   | X                           |               |               |               |



| CALENDARIO   | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 2.6 La información que sea presentada al consejo de administración de la sociedad por parte de directivos relevantes, tanto de la propia sociedad como de las personas morales que ésta controle, deberá ir suscrita por las personas responsables de su contenido y elaboración.  | X                           |               |               |               |
| 2.7 El consejo de administración en su encargo de vigilar la gestión, conducción y ejecución de los negocios lo hará a través de él o los comités que constituya para que lleven a cabo las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría, así como por conducto de la persona moral que realice la auditoría externa de la sociedad.   | X                           |               |               |               |
| 2.8 Los presidentes de los comités que ejerzan las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, serán designados y o removidos de su cargo exclusivamente por la asamblea general de accionistas.   | X                           |               |               |               |
| 2.9 El secretario dará a conocer a los consejeros las responsabilidades que conlleva cotizar los valores en la Bolsa.  | X                           |               |               |               |
| 2.10 El consejo de administración deberá contar con la opinión favorable del comité de auditoría para designar al auditor externo.   | X                           |               |               |               |
| 2.11 El auditor externo deberá presentar al consejo de administración un documento en que señale que cumple con los requisitos de independencia y capacidad profesional.   | X                           |               |               |               |
| <b>FUNCIONES DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS</b>  |                             |               |               |               |
| <p>3.1 El comité que lleve a cabo estas funciones estará integrado exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres de ellos. (En el momento del registro un consejero independiente; en la primera etapa dos consejeros independientes; en la segunda etapa tres consejeros independientes).</p> <p>Cuando la sociedad sea controlada en el 50% o más del capital social por una persona o grupo de personas, el comité se integrará, cuando menos, por mayoría de consejeros independientes siempre que dicha circunstancia sea revelada al público.</p> | X                           |               |               |               |
| 3.2 En materia de vigilancia el comité desarrollará las siguientes actividades:  |                             |               |               |               |

| CALENDARIO  | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| a) Dar opinión al consejo de administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV.  | X                           |               |               |               |
| b) Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.        | X                           |               |               |               |
| c) Convocar a asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estimen pertinentes.        | X                           |               |               |               |
| d) Apoyar al consejo de administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV. | X                           |               |               |               |
| 3.3 El presidente del comité deberá elaborar un informe anual sobre las actividades realizadas y presentarlo al consejo de administración.        | X                           |               |               |               |
| 3.4 El informe anual de actividades contemplará, al menos, los aspectos siguientes:   |                             |               |               |               |
| a) Las observaciones sobre el desempeño de los directivos relevantes.   | X                           |               |               |               |
| b) Las operaciones con personas relacionadas durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las más significativas.       | X                           |               |               |               |
| c) Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del director general y de los directivos relevantes.                                   | X                           |               |               |               |
| d) Las dispensas otorgadas por el consejo de administración a que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la LMV.                   | X                           |               |               |               |
| FUNCIONES DE AUDITORÍA  |                             |               |               |               |

| CALENDARIO  | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 4.1 El comité que lleve a cabo estas funciones estará integrado exclusivamente con consejeros independientes y por un mínimo de tres de ellos. (Primera etapa un consejero independiente; segunda etapa dos consejeros independientes; tercera etapa tres consejeros independientes).   | <b>X</b>                    |               |               |               |
| 4.2 En materia de vigilancia el comité desarrollará las siguientes actividades:   |                             |               |               |               |
| a) Dar opinión al consejo de administración sobre los asuntos que le competen conforme a ésta ley.  | <b>X</b>                    |               |               |               |
| b) Evaluar el desempeño de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, así como analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el auditor externo. Para tal efecto el comité podrá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año.   | <b>X</b>                    |               |               |               |
| c) 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.   | <b>X</b>                    |               |               |               |
| d) Informar al consejo de administración la situación que guarda el sistema de control interno y la auditoría interna de la sociedad o de las personas morales que ésta controle, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.  | <b>X</b>                    |               |               |               |
| e) Elaborar la opinión a que se refiere el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la LMV y someterla a consideración del consejo de administración para su posterior presentación a la asamblea de accionistas apoyándose, entre otros elementos, en el dictamen del auditor externo. Dicha opinión deberá señalar, por lo menos: i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; ii) si dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el director general; iii) si en base en los dos puntos anteriores, la información presentada por el director general refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la sociedad. | <b>X</b>                    |               |               |               |

| CALENDARIO  | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Para la elaboración del informe anual, así como de las opiniones señaladas en el artículo 42 de la LMV, el comité deberá escuchar a los directivos relevantes y en caso de existir diferencias de opinión, deberán mencionarlas en el informe.  |                             |               |               |               |
| f) Apoyar al consejo de administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV, incisos d) y e) de la LMV.   | X                           |               |               |               |
| g) Vigilar que las operaciones a que se refieren los artículos 28, fracción III, y 47 de la LMV, se lleven a cabo ajustándose a lo previsto, así como a las políticas derivadas de los mismos.  | X                           |               |               |               |
| h) Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.  | X                           |               |               |               |
| i) Requerir a los directivos relevantes y demás empleados de la sociedad o de las personas morales que ésta controle, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesario.   | X                           |               |               |               |
| j) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna, y registro contable, ya sea de la propia sociedad o de las personas morales que ésta controle, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios. | X                           |               |               |               |
| k) Recibir observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y en general de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio procedan.  | X                           |               |               |               |
| l) Solicitar reuniones periódicas con los directivos relevantes, así como la entrega de cualquier tipo de información relacionada con el control interno y la auditoría interna de la sociedad o personas morales que ésta controle.  | X                           |               |               |               |
| m) Informar al consejo de administración de las irregularidades importantes detectadas con motivo de su actividad y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deben aplicarse.  | X                           |               |               |               |
| n) Convocar a asambleas de accionistas y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que se estimen pertinentes.   | X                           |               |               |               |

| CALENDARIO   | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| o) Vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.   | X                           |               |               |               |
| p) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones de la sociedad y de las personas morales que ésta controle, se apeguen a la normatividad aplicable.   | X                           |               |               |               |
| q) Las demás que establezca la LMV o se prevean en los estatutos de la sociedad.   | X                           |               |               |               |
| 4.3 El presidente del comité deberá elaborar un informe anual sobre las actividades realizadas y presentarlo al consejo de administración.   | X                           |               |               |               |
| 4.4 El informe anual de actividades contemplará, al menos, los aspectos siguientes:  |                             |               |               |               |
| a) El estado que guarda el sistema de control interno y la auditoría interna de la sociedad y de las personas morales que ésta controle; la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como 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 expertos independientes. | X                           |               |               |               |
| b) 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 la propia sociedad o de las personas morales que ésta controle.  | X                           |               |               |               |
| c) La evaluación del desempeño de la persona moral que realice los servicios de auditoría externa, así como del auditor externo encargado de la misma.   | X                           |               |               |               |
| d) La descripción y evaluación de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione la persona moral encargada de realizar la auditoría externa así como los que realicen otros expertos independientes.  | X                           |               |               |               |
| e) Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros de la sociedad y de las personas morales que ésta controle.  | X                           |               |               |               |
| f) La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.   | X                           |               |               |               |
| g) Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en   | X                           |               |               |               |

| CALENDARIO   | REQUISITOS PARA EL REGISTRO | PRIMERA ETAPA | SEGUNDA ETAPA | TERCERA ETAPA |
|--|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.    |                             |               |               |               |
| h) El seguimiento de los acuerdos de las asambleas de accionistas y del consejo de administración.   | X                           |               |               |               |
| 4.5 Para la elaboración del informe anual, así como de las opiniones señaladas en el artículo 42 de la LMV, el comité deberá escuchar a los directivos relevantes y en caso de existir diferencias de opinión, deberán mencionarlas en el informe. | X                           |               |               |               |
| 4.6 Dar su opinión favorable al consejo de administración para la contratación del auditor externo.  | X                           |               |               |               |
| 4.7 Aprobar los servicios adicionales a los de auditoría, que en su caso, preste el despacho en el que el auditor externo labore.  | X                           |               |               |               |

## 4. Plan de Negocios

### 4.1 Fundamentos de la selección de Teca como especie a plantar

Para la selección de la especie dentro de un negocio forestal, se realizó un análisis de factibilidad técnica y se evaluaron elementos estratégico-financieros. Se empezó con una separación entre las maderas duras y las maderas suaves para luego tomar la decisión de escoger la especie de Teca entre las maderas duras.

#### 4.1.1 Maderas suaves vs. Maderas duras

El mundo forestal se divide en dos tipos de maderas.

- Las maderas suaves son las maderas usadas para la fabricación de papel, cartón y en la industria de construcción. Este tipo de maderas tienen un ritmo de crecimiento rápido IMA (Índice Medio Anual) superior a  $30\text{m}^3$  por año, por lo tanto tienen ciclos cortos de plantación (entre 7 y 10 años). Al mismo tiempo, estas maderas tienen un valor en el mercado relativamente bajo (menos de USD \$100 por  $\text{m}^3$ )<sup>62</sup>.

Dentro del tipo de maderas suaves se encuentran las especies como los pinos taeda, ellioti, patula y radiata, entre muchas otras.

- Las maderas duras son usadas para muebles, enseres domésticos y construcción de terrazas al exterior. Este tipo de maderas tienen un ritmo de crecimiento lento (menos de  $15\text{m}^3$  por año) por lo que los ciclos de plantación son más largos (de 20 años), pero tienen un valor en el mercado relativamente alto (más de USD \$500 por  $\text{m}^3$ )<sup>63</sup>.

Dentro de este tipo de maderas encontramos algunas maderas duras tropicales como la caoba, cedro rojo y la Teca, maderas de clima templado como el arce (maple), nogal y cerezo.

Al momento de establecer el tipo de madera óptimo desde el punto de vista económico, se analizaron las TIRs. Las tasas de las maderas suaves se encontraban por debajo del 16% y para las maderas duras superiores al 20%.

#### 4.1.2 Selección de la Especie Teca

Existen tres razones por las cuales se seleccionó a la Teca como la especie a plantar:

- **La viabilidad técnica.** Para determinar la viabilidad técnica es necesario considerar distintos factores, como la sustentabilidad y el crecimiento. Las maderas duras comercialmente viables en México como la caoba y cedro rojo normalmente presentan problemas claros en su sustentabilidad, ya que son atacados por plagas (e.g. *Hypsipyla grandella* Zeller) y se bifurcan a una altura menor a los dos metros. El crecimiento es otro factor importante, hay maderas duras cuyos IMAs comerciales son extremadamente bajos como el árbol amapa (IMA de  $7\text{m}^3$ ) La Teca tiene la ventaja de que en América no se conoce una plaga que la ataque y el IMA comercial en ciclos de 20 años es de poco menos de  $15\text{m}^3$  por año.
- **Precios.** La madera de Teca es actualmente una de las maderas preciosas con precios altos del mercado. Existen precios diferentes para la madera de Teca de plantación y la madera de Teca de bosque natural. Las dos tienen características físicas similares aunque la de bosque

---

<sup>62</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>63</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

natural tiene una estructura celular más cerrada. La Teca de bosque natural en su mayoría es un recurso no renovable.

- **Reconocimiento del mercado de la madera de Teca.** La madera de Teca es una de las maderas de mayor reconocimiento en el mundo. Actualmente en occidente la utilización de la madera de Teca tiene énfasis en muebles de exterior y para uso naval. Sin embargo, también es usada en interiores. Existen otras maderas que tienen características similares en el mercado a la Teca pero sin el reconocimiento de la Teca, tales como el ipe y el tzalam.

## 4.2 Descripción de la especie a plantar

La Teca, cuyo nombre científico es "*Tectona grandis*", es originaria de los bosques semi-húmedos de la India y Myanmar. La Teca es un árbol tropical de gran altura, del cual se obtiene una de las maderas más valoradas y preciosas en el mundo por algunas de sus características como su color, fibra y durabilidad. Es de fácil rebanado, clavado y atornillado y es excelente para lijado y barnizado. Dado lo anterior, esta especie de madera se utiliza comúnmente como parámetro para medir la calidad y utilización de otras maderas duras. Según uno de los expertos más reconocidos en la ciencia forestal, Dietrich Brandis, "La Teca, entre las maderas, ocupa el lugar de los diamantes en las piedras preciosas"<sup>64</sup>.

Algunos de los usos de la Teca por sus propiedades físicas son pisos, muebles de exteriores e interiores, productos de ebanistería, instrumentos musicales, postes y pilotes, aplicaciones estructurales, construcción de barcos y vehículos, artículos de deporte, chapados y contrachapados.

## 4.3 Esquema de costos, gastos e inversiones esperadas en la plantación

### 4.3.1 Estrategia actual costos de Proteak

Proteak, desde su origen, tomó la decisión de desarrollar un modelo de negocio de bajo costo, siendo así consistente con uno de los pilares sobre los cuales Proteak se fundó, que es el de ofrecer la mayor rentabilidad a los socios e inversionistas mediante una TIR atractiva del proyecto. Esta decisión tuvo repercusiones prácticas en la manera de implementar el plan de negocios, entre ellas:

- **No invertir en sistemas de riego:** Proteak compra terrenos con suficiente precipitación para no necesitar un sistema de riego. Esta decisión acotó considerablemente las tierras aptas para la Teca y en muchos casos incrementó el precio de compra de la tierra, pero a largo plazo disminuye la inversión por hectárea, debido a los altos costos de inversión y mantenimiento en sistemas de riego. Otra de las razones por las que no se invirtió en sistemas de riego es porque regar, aunque aumenta el crecimiento puede perjudicar la calidad de la madera.
- **Dispersión de las propiedades:** Al no invertir en ningún tipo de seguro, se decidió distribuir el riesgo entre varias propiedades y no tener en una sola propiedad que represente más del 20% de la plantación total. Es por eso que se tienen más de 23 propiedades. Este esquema incrementa algunos de los costos como los de mantenimiento y vigilancia. Sin embargo, se han logrado acotar significativamente los riesgos del negocio como el de fuego y plagas. La razón por la cual no se contrataron seguros para las plantaciones es porque no existe un seguro razonable para inversiones forestales de largo plazo. El seguro típico en proyectos agrícolas tiene un costo de 5% del valor total de la producción, que proyectado a veinte años implica el pago de 100% del valor total de la plantación.

---

<sup>64</sup> OIMT Actualidad Forestal Tropical volumen 12 Numero1, OTTI, 2004, pág. 3



- **No invertir en caminos al inicio de la plantación:** La preparación de la tierra es clave para el buen desarrollo de la plantación, y dentro de esta preparación el trazado y proyección de los caminos es una pieza importante. Los caminos son utilizados durante la plantación para el mantenimiento, aclareos y cosecha finales. Los caminos pueden subir el costo inicial por hectárea tanto como el valor mismo del terreno. Se decidió no invertir en caminos pavimentados o terracería revestida ya que durante la plantación y mantenimiento del primer y segundo año se pueden emplear los caminos básicos trazados durante la época de lluvias. El mantenimiento se planea realizar a partir del tercer año en época de secas, lo mismo para los primeros y segundos Aclareos, por lo que no es necesario contar con caminos desde un inicio. Para las extracciones finales se considera en invertir en la elaboración de caminos de mejor calidad (en el año 18 de la plantación) ya que será necesario trabajar durante todo el año, y será una inversión justificada dados los rendimientos obtenidos de la venta de la madera de las extracciones finales.
- **Baja inversión en activos depreciables:** Los terrenos que ha comprado Proteak habían sido en su mayoría ranchos ganaderos que deben ser preparados para la plantación de Teca. Esta preparación normalmente incluye el pase de rastra para voltear la tierra y descompactarla; el subsolado, que ayuda a que las raíces de los árboles tengan un crecimiento adecuado y, por último el enlomado, que ayuda en terrenos planos a disminuir el riesgo de inundaciones. Adicionalmente, algunas veces hay que limpiar los terrenos previo pase de rastra, ya que pueden ser ranchos ganaderos abandonados y no se les ha dado limpieza en más de 3 ó 4 años. La limpieza de los terrenos normalmente se realiza con maquinaria pesada y tractores forestales o agrícolas. Proteak ha tenido por política contratar los servicios de terceros para la preparación de los terrenos, pagando normalmente por hectárea preparada y en algunos casos por día. La única maquinaria que se ha comprado consiste en dos tractores que se utilizan durante todo el año. La razón de no tener maquinaria propia es por los costos asociados con el mantenimiento de la misma, además de que estas máquinas estarían ociosas una buena parte del año, creando costos que se pueden eliminar o disminuir mediante la contratación de terceros. En los costos de plantación proyectados por Proteak siempre se considera el rubro de preparación de terreno.
- **Costos de administración bajos:** Proteak tiene una estructura administrativa sencilla dado que siempre se han mantenido procesos simplificados.
- **Infraestructura simple:** Actualmente, en Nayarit, la Compañía cuenta con una bodega forestal y la oficina forestal (dentro de la planta de producción), una oficina en la Ciudad de México y otra en Tabasco, utilizando una de las edificaciones existentes, se estableció una oficina forestal para el sureste. Actualmente Proteak se encuentra en la etapa inicial del plan clonal para lo que se contará con un nuevo vivero de alta tecnología en Nayarit en la plantación “El Capitán”.

#### 4.3.2 Estrategia de Costos a Futuro

Proteak continuará con su estrategia de bajo costo a largo plazo. Sin embargo, realizará ciertas adaptaciones tomando en cuenta la expansión considerable de área plantada, la estabilidad del número de hectáreas a plantar, los reportes financieros que debe elaborar (siendo una empresa con requerimientos de transparencia y gobierno corporativo de una empresa pública) y la complejidad inherente a una operación con un mínimo de tres frentes (Nayarit, Jalisco y Tabasco) y potencialmente también Chiapas, Campeche y Veracruz.

- **Terrenos:** La compra del terreno es el componente más alto de los costos. Proteak continuará con la estrategia de compra de terrenos aptos para la Teca que no necesiten riego y con las características de la pequeña propiedad, minimizando la compra de terrenos ejidales. Proteak en los últimos años ha logrado comprar los terrenos en promedio por debajo de lo proyectado.
- **Preparación de Terreno:** Proteak cambiará su estrategia de subcontratación de preparación de terrenos. Para la expansión se ha considerado la compra de dos “*Super Track 400 forestales blindados*”, para rastreos subsolar y enlomar la tierra. Estas unidades tienen una

eficiencia de preparación de terreno de 20 hectáreas por día en rastreado y subsolado. Normalmente, en el sureste la preparación de terrenos se realiza entre los meses de enero a mayo, teniendo aproximadamente 100 días para la preparación del terreno, por lo que se tendría una capacidad de preparación de 2,000 hectáreas por año. La vida útil esperada de este equipo es de 4 años.

- **Caminos:** Se continuará con la estrategia de no invertir en caminos pavimentados o terracería compactada hasta el año 18. Asimismo se continuará con el establecimiento de caminos básicos de terracería.
- **Vivero:** Proteak invertirá en un vivero tecnificado con tubetes para reducir costos. En este vivero se llevaría a cabo el plan clonal.
- **Mantenimientos:** Existen dos tipos de mantenimientos (i) los mantenimientos de establecimiento (año de plantación, primero y segundo año), y (ii) los mantenimientos posteriores (del año 3 al 25), son principalmente de poda. Los mantenimientos de establecimiento se realizarán principalmente con tractores y mano de obra. Se ha considerado adquirir un tractor, como parte del equipo agrícola, de 120 caballos por cada 700 hectáreas plantadas y con una vida útil de 6 años. Los mantenimientos de podas son principalmente manuales.
- **Fertilización:** Debido a la utilización excesiva del suelo y por características propias de la zona, se debe considerar la fertilización en los primeros años de vida de la plantación. El costo de la fertilización dependerá de los resultados obtenidos de los análisis de las diferentes parcelas. En el modelo de negocio considera un costo de fertilización suponiendo que los suelos sean relativamente pobres.
- **Raleos y re fertilización:** en un proyecto de Teca de 25 años se supone tener 5 Raleos y una cosecha final. La re fertilización se realiza solamente en los árboles plantados y por eso disminuye en el tiempo.
- **Administración:** se plantea ampliar el personal administrativo significativamente para hacer frente al plan de expansión, debido al incremento de hectáreas plantadas. La estrategia forestal se divide en dos regiones: Pacífico y Sureste. Cada zona contará con un gerente general y una serie de supervisores que irán incrementándose proporcionalmente con el número de hectáreas. Lo mismo sucede con el personal de planta y vigilancia. Las áreas de medición, control, investigación y desarrollo también tendrán que ajustarse según las necesidades del negocio. El plan considera empezar con un número aproximado de 50 empleados administrativos y forestales y terminar el proyecto con alrededor de 100 empleados. Con el paso del tiempo y una vez terminadas las labores de plantación, el énfasis del área forestal pasará del establecimiento de plantaciones a la cosecha y Raleos de las mismas. En cuanto a los otros gastos de administración y forestales, se espera que se vayan incrementando según el crecimiento de hectáreas o personal. Existen gastos fijos que se actualizarán por la inflación.
- **Infraestructura:** Proteak tiene contemplado rentar nuevas oficinas centrales en la Ciudad de México y oficinas de operación en Nayarit y Tabasco. La razón de tener oficinas en el Distrito Federal es por su localización estratégica y conectividad con el resto del mundo, además de los trámites que todavía se tienen que realizar de manera central.

Actualmente el esquema de costos de Proteak se integra de la siguiente manera:

- Los costos fijos son los que tienen que ver con la estructura administrativa y forestal de la Compañía.
- Los costos variables se ven reflejados en el desarrollo de la plantación, incluyendo los costos del terreno y los costos de mantenimiento anuales que se realizan a las plantaciones que incluyen mano de obra para la limpia de la plantación y químicos (aprobados por la FSC) utilizados contra la maleza. Dentro de los costos variables también se encuentran los costos de Raleos y la extracción de la madera.

#### 4.4 Subsidios Gubernamentales

Actualmente Proteak recibe subsidios por parte del Gobierno Federal a través de la CONAFOR bajo el plan de ProÁrbol. ProÁrbol es el principal programa federal de apoyo al sector forestal que ordena en un solo esquema el otorgamiento de estímulos a los poseedores y propietarios de terrenos para realizar acciones encaminadas a proteger, conservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos en bosques, selvas y zonas áridas de México.

La CONAFOR es la institución responsable de llevar a cabo este programa, bajo reglas de operación y a través de una convocatoria anual en la que se establecen los requisitos, plazos y procedimientos para la asignación y entrega de recursos a los beneficiarios.<sup>65</sup>

Estos subsidios actualmente cambian en políticas y metodologías año con año, pero Proteak tiene subsidios para la mayoría de sus hectáreas. Estos subsidios equivalen a \$7,200 pesos por hectárea efectiva plantada y mantenida.

Los subsidios son otorgados de la siguiente manera: al momento de plantar se debe de demostrar la propiedad de las tierras; el interesado se sujeta a un concurso donde otros plantadores y reforestadores también someten sus proyectos a consideración. Según los requisitos solicitados en el año de que se trate, la CONAFOR selecciona al proyecto que será apoyado. El primer pago se realiza al momento de plantar, demostrando una sobrevivencia adecuada. El segundo pago se realiza al año de plantación.

Estos subsidios tienen un alto componente político y la metodología para su evaluación puede cambiar en cualquier momento, por lo que se decidió no incluirlos en las proyecciones financieras. Independientemente de las proyecciones, Proteak seguirá tramitando y concursando activamente para conseguir estos y cualquier nuevo subsidio al que se tenga derecho.

#### 4.5 Bonos de Carbono

En el mundo existe la preocupación por el efecto denominado calentamiento global. Una de las iniciativas para compensar los gases de efecto invernadero que los seres humanos emiten a la atmósfera es crear un balance al incentivar a las personas que más emiten gases a comprar bonos a personas o empresas que capturen los contaminantes o reduzcan su emisión de sustancias contaminantes. Este sistema económico se llama comúnmente bonos de carbono. Los árboles son una opción viable para capturar carbono de la atmósfera a través del proceso de fotosíntesis. El ciclo de fotosíntesis en resumen, es aquel proceso mediante el cual el árbol a través de sus hojas captura el bióxido de carbono del ambiente, mismo que ha sido emitido por los seres vivos, pero también por los coches, plantas eléctricas, etc. Este bióxido de carbono es capturado por el árbol; el carbono es retenido por el árbol y, en su lugar, emite el oxígeno al ambiente. El árbol no crece de lo que obtiene de la tierra, crece de lo que captura en el ambiente en un círculo virtuoso.

Un árbol al momento de crecer un metro cúbico captura aproximadamente 500kg de carbono. Esta cantidad varía por especie y la densidad de la madera. En el caso de la Teca un metro cúbico de madera captura 770kg de carbono<sup>66</sup>. Una hectárea de Proteak crece aproximadamente 12 metros cúbicos por año, teniendo un impacto de 8.4 toneladas de carbono por año. Esto equivale a lo que contamina 5 ó 6 coches relativamente eficientes al año suponiendo que un coche emite 150 gramos de carbono por kilómetro, por lo que una hectárea captura el equivalente a lo que contaminan estos 5 ó 6 coches por 56,000 kilómetros.

---

<sup>65</sup> CONAFOR, ProÁrbol, (2009, mayo). Disponible en:  
[http://www.conafor.gob.mx/index.php?Itemid=49&id=24&option=com\\_content&task=blogcategor](http://www.conafor.gob.mx/index.php?Itemid=49&id=24&option=com_content&task=blogcategor)

<sup>66</sup> Pérez Cordero, L.D. & Kanninen, M. 2003. Heartwood, sapwood and bark content, and wood dry density of young and mature teak (*Tectona grandis*) trees grown in Costa Rica. *Silva Fennica* 37(1): 45–54.

Para la expansión se está considerando la obtención de ingresos por la venta de bonos de carbono en las plantaciones. En el modelo de negocio se ha incorporado un monto conservador por tonelada capturada ya que estos valores han sido muy volátiles en los últimos meses. El supuesto utilizado en el modelo contempla entre USD \$8 por hectárea al año, lo cual supone que captura 3 toneladas únicamente por hectárea.

En el Acta de Consejo del día 17 de enero de 2010, éste instruye a la administración a perseguir de manera agresiva la participación de la empresa en el mercado de bonos de carbono, para todas las plantaciones que se llevarán a cabo con los recursos obtenidos a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

Esto es importante debido a que no sólo son un elemento en la rentabilidad global de la empresa, sino que representan parte del compromiso que la compañía tiene con la sociedad, el medio ambiente y los accionistas, con los que existe la responsabilidad de ser líder en todos los aspectos que tengan que ver con el medio ambiente y el control del cambio climático.

El consejo de administración ha instruido al Director General, para que le presente a la brevedad las distintas alternativas que existen para perseguir esta meta.

Para lograr este objetivo la Compañía ha entrado en contacto con empresas especializadas tanto en el mercado de bonos de carbono como en la conservación del medio ambiente.

#### 4.6 Programa de Plantación y Aclareos

El programa de plantación para esta fase de expansión consiste en plantar entre 1,200 y 1,700 hectáreas por año, plantando 8,700 hectáreas nuevas para llegar a un total de 11,556 hectáreas efectivas plantadas en 6 años. El programa de plantación por año para la fase de expansión es el siguiente:

**Tabla 14: Programa de Plantación**

| Año  | Hectáreas Plantadas | Hectáreas Acumuladas |
|------|---------------------|----------------------|
| 2010 | 700                 | 3,556                |
| 2011 | 1,200               | 4,756                |
| 2012 | 1,700               | 6,456                |
| 2013 | 1,700               | 8,156                |
| 2014 | 1,700               | 9,856                |
| 2015 | 1,700               | 11,556               |

Fuente: Modelo Financiero

##### 4.6.1 Esquema esperado de plantación y aclareos

El programa de plantación considera 890 árboles por hectárea con un plan de manejo forestal que incluye aclareos y cosecha a partir del quinto año y se llevará a cabo de la siguiente manera:

**Tabla 15: Número de Árboles**

|               | Año | # árboles |
|---------------|-----|-----------|
| Inicio        | 1   | 890       |
| 1er Aclareo   | 5   | 300       |
| 2do Aclareo   | 9   | 190       |
| 3er Aclareo   | 12  | 120       |
| 4to Aclareo   | 15  | 90        |
| 5to Aclareo   | 20  | 50        |
| Cosecha Final | 25  | 140       |

Fuente: Modelo Financiero

**4.6.2 Inventario esperado de madera en la plantación y producción esperada**

Actualmente Proteak utiliza una mezcla de curvas de crecimiento de Costa Rica, Centro y Sudamérica. Proteak evaluó sus plantaciones forestales y las proyecciones volumétricas con un experto forestal en Teca, ver “ANEXO 4. ”. En ese estudio se determina que las proyecciones de producción de madera en el modelo financiero son conservadoras: “Estos valores son conservadores y están dentro de los límites reportados por la literatura científica de confiabilidad comprobada para Centro y Sur América”.<sup>67</sup>

**Tabla 16: Medición por Árbol**

| Medición por Árbol |                            |                              |                            |
|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                    | Altura del Tronco (Metros) | Diámetro de la Base (Metros) | Número de Trozas por Árbol |
| A partir de:       |                            |                              |                            |
| Año 5              | 8.0                        | 0.157                        | 3                          |
| Año 6              | 9.0                        | 0.181                        | 3                          |
| Año 7              | 10.0                       | 0.204                        | 4                          |
| Año 8              | 10.7                       | 0.226                        | 4                          |
| Año 9              | 11.4                       | 0.246                        | 4                          |
| Año 10             | 12.0                       | 0.265                        | 5                          |
| Año 11             | 12.1                       | 0.283                        | 5                          |
| Año 12             | 12.9                       | 0.300                        | 5                          |
| Año 13             | 13.7                       | 0.316                        | 5                          |
| Año 14             | 14.5                       | 0.331                        | 6                          |
| Año 15             | 16.0                       | 0.345                        | 6                          |
| Año 16             | 16.8                       | 0.359                        | 7                          |
| Año 17             | 17.5                       | 0.372                        | 7                          |
| Año 18             | 18.2                       | 0.384                        | 7                          |
| Año 19             | 18.9                       | 0.395                        | 7                          |
| Año 20             | 19.4                       | 0.406                        | 7                          |
| Año 21             | 19.9                       | 0.417                        | 7                          |

---

<sup>67</sup> Informe de Auditoría Forestal de Proteak por Mauricio Jerez Rico.

| <b>Medición por Árbol</b> |                            |                              |                            |
|---------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                           | Altura del Tronco (Metros) | Diámetro de la Base (Metros) | Número de Trozas por Árbol |
| Año 22                    | 20.2                       | 0.427                        | 7                          |
| Año 23                    | 20.5                       | 0.437                        | 7                          |
| Año 24                    | 20.8                       | 0.446                        | 7                          |
| Año 25                    | 21.0                       | 0.455                        | 7                          |

Fuente: Modelo Financiero

Proteak utiliza 5 clases de trozas según su diámetro. La clase de troza es importante ya que los precios que se obtienen por la madera están en función del diámetro de la troza.

**Tabla 17: Tipos de Trozas**

| Tipo | Tamaños de Trozas (m) |
|------|-----------------------|
| 1    | 0 - 0.10              |
| 2    | 0.10 - 0.30           |
| 3    | 0.30 - 0.35           |
| 4    | 0.35 - 0.40           |
| 5    | 0.40 - 0.45           |

Fuente: Modelo Financiero

#### **4.6.3 Adquisición de propiedad adicional**

Para un plan de expansión de 8,700 hectáreas adicionales se han establecido los siguientes parámetros para tierras susceptibles para el desarrollo de plantaciones de Teca:

- Precipitación entre 1,400 a 2,500 mm al año. Aunque en años secos la Teca puede sobrevivir con tan solo 700 mm de precipitación.
- Tiempo de secas de por lo menos 4 meses. Esto es para que el árbol sufra de estrés hídrico. El estrés hídrico aumenta la generación de duramen en el árbol.
- Suelos Limo arcillosos no tóxicos.
- Altos contenidos de calcio y presencia de magnesio y potasio.
- No inundables.
- Terrenos limpios al punto de asegurar la certificación por parte de la FSC.
- Precio dentro de nuestros parámetros del modelo de negocio.

Actualmente se tienen establecidas áreas potenciales para comprar terrenos adicionales con las características anteriormente mencionadas. Dichas áreas son el este de Tabasco en la zona denominada como Balancán/Tenosique, al centro del estado de Jalisco en Villa Purificación/Casimiro Castillo, en el sur del estado de Veracruz y en Chiapas en la zona de Palenque y Tapachula. No se ha descartado que existan otras áreas en el país propias para plantaciones de Teca pero en este momento no se considera necesario ampliar las áreas de búsqueda. En estas áreas existen más de 200,000 hectáreas de pequeñas propiedades, aunque no todas cumplirán los requerimientos necesarios.

El proceso de compra de terreno empieza con una visita a la zona de manera general que cumple con los mínimos de precipitación y época de secas. Se establecen relaciones con organizaciones relevantes para la búsqueda (e.g. Asociación Ganadera Local) y se busca a corredores de bienes raíces. Como siguiente paso, se visitan las diferentes propiedades y se realizan muestreos de suelos de manera aleatoria. Dichos muestreos son básicos y sólo incluyen tipo de suelo y PH. Una

vez obtenidos los resultados de varias propiedades, se hace un mapa de suelos de la zona para establecer los diferentes tipos de suelos y determinar un área objetivo. Dentro de este análisis se van fijando los precios máximos de compra y se eliminan las propiedades que superan el máximo de precio a pagar. Se vuelven a visitar las propiedades con mejores prospectos de suelos y precio, y se muestrean nuevamente los suelos sistemáticamente para luego mandar analizar las muestras y establecer sus propiedades físicas y químicas. Una vez que se conocen las deficiencias (si es que hubiera alguna) se establecen las necesidades potenciales de fertilizantes y se establece un porcentaje de área útil total del terreno. Se realiza una auditoría legal de la propiedad y, en caso de que no existan impedimentos y la tierra cuente con las cualidades para llevar a cabo la plantación de Teca, se procede a la negociación final y compra del predio.

#### **4.6.4 Adquisición de Plantaciones de Terceros**

Proteak contempla, dentro del plan de negocios, adquirir plantaciones de madera madura (superiores a 10 años) en México y en el extranjero para su explotación. Existen numerosas ventajas en la compra de las plantaciones maduras, como contar con madera próxima a la cosecha final obteniendo mayores ingresos en los primeros años y provocando un adelanto en flujos para los Accionistas, además de adquirir mayor experiencia en cuanto al manejo de plantaciones maduras.

También existe la diversificación de riesgos al no concentrar el negocio en un mismo país y obtener experiencia en el manejo y comercialización de hectáreas maduras.

A la fecha del Prospecto, Proteak se encuentra en la negociación de un contrato de una opción de compra de los árboles de Teca de alrededor de 150 hectáreas de una plantación de Teca de 17 años.

En Centroamérica existen aproximadamente 76,000 hectáreas de Teca, de las cuales 22,000 hectáreas tienen más de 15 años; el resto, 54,000 hectáreas, tienen menos de 15 años<sup>68</sup>. En Centroamérica los países con mayor superficie plantada son Panamá con 30,000 hectáreas y Costa Rica con 26,000 hectáreas. En la Isla de Trinidad se encuentran las plantaciones más antiguas de América con una superficie aproximada de 7,000 hectáreas.

Otros países en América que cuentan con superficies importantes de plantaciones de Teca son Colombia, Ecuador y Brasil con una superficie en el año 2000 de más de 17,000 hectáreas<sup>69</sup>.

Para la compra de plantaciones maduras se cuenta con un sistema cartográfico avanzado (GIS) y la experiencia de los ingenieros forestales en la toma de inventarios con certeza estadística elevada. La mayoría de estas pequeñas plantaciones se venden con descuentos importantes ya que sus actuales dueños no tienen suficiente escala para comercializar correctamente sus productos.

A continuación se presenta una tabla con las superficies de Teca de plantación alrededor del mundo:

---

<sup>68</sup> ISTF special report December 2009 with data of FAO 2001

<sup>69</sup> ISTF special report December 2009 with data of FAO 2001

**Gráfica 11: Superficie plantada de Teca en el 2000<sup>70</sup>**

| Región               | Ha               |
|----------------------|------------------|
| Asia                 | 5,409,131        |
| África               | 206,550          |
| Centroamérica        | 76,000           |
| América del Sur      | 17,500           |
| Oceanía              | 7,022            |
| <b>Total Mundial</b> | <b>5,716,203</b> |

#### 4.6.4.1 Banco de Tierra

Para el 2010, Proteak tiene contemplado adquirir parcelas para crear un banco de tierra equivalente al número de hectáreas requeridas para plantar durante el siguiente año. Es decir, Proteak plantará 1,200 hectáreas durante el 2011, mismas que adquirirá durante 2010:

**Tabla 18: Banco de Tierra**

| Año  | Número de Hectáreas a adquirir | Hectáreas a Plantar |
|------|--------------------------------|---------------------|
| 2010 | 1,900                          | 700                 |
| 2011 | 1,700                          | 1,200               |
| 2012 | 1,700                          | 1,700               |
| 2013 | 1,700                          | 1,700               |
| 2014 | 1,700                          | 1,700               |
| 2015 | 0                              | 1,700               |

Fuente: Modelo Financiero

#### 4.6.5 Auditor Externo Forestal

Proteak contrata a un Auditor Forestal externo experto en Teca, el cual genera año con año un inventario de las hectáreas efectivamente plantadas con teca por la compañía. Adicionalmente el Auditor Forestal clasifica los árboles según su tamaño y edad y determina si los árboles están creciendo conforme a las curvas de proyección. El Auditor Forestal audita el 100% de las hectáreas propiedad de Proteak. Se adjunta a este Prospecto como Anexo 5, "Informe del Auditor Forestal".

#### 4.7 Plan de comercialización – Comefor

Ante la necesidad de crear un mercado para la madera derivada de los primeros Raleos, y de probar los precios supuestos en las proyecciones financieras de la Compañía se creó Comefor, el brazo comercial de Proteak. Esta madera es difícil de comercializar y generalmente representa un costo para la empresa, pero mediante este esfuerzo comercial Proteak espera volver rentable el primer Raleo.

Comefor, al igual que Proteak cuenta con las bases y objetivos bien definidos. Desde su origen, Comefor ha mantenido estos tres objetivos:

- Elaborar productos con la madera proveniente de los primeros Raleos y desarrollar canales de distribución para la venta de dichos productos y de madera de terceros.

<sup>70</sup> ISTF special report December 2009 with data of FAO 2001



- Entender con más claridad el mercado mundial de la Teca de tal manera que se puedan sustentar los supuestos financieros del modelo de negocios de Proteak.
- Posicionarse en el mercado mundial de la madera e ir abriendo el camino para comercializar internacionalmente los productos de Proteak.

Desde un inicio los esfuerzos se han enfocado en el mercado internacional, ya que en la planeación a mediano y largo plazo se contempla que los mercados internacionales tienen la capacidad suficiente para absorber volúmenes importantes de producción.

La planta de producción de Comefor está ubicada en Tepic, Nayarit. En esta planta trabajan alrededor de 25 personas.

#### **4.7.1 Proteak Renewable Forestry, L.L.C**

Comefor cuenta con una empresa subsidiaria en Estados Unidos (Austin, TX) de nombre Proteak Renewable Forestry, L.L.C. que se dedica a la comercialización tanto de producto terminado como de Madera Aserrada. Esta empresa fue fundada en 2007 e inició su esfuerzo de ventas en mayo de 2008. La empresa tiene una pequeña oficina que cuenta con un total de dos empleados de tiempo completo, un asistente administrativo y un director de ventas. Además de la oficina existen dos bodegas de almacenaje rentadas. Una de las bodegas almacena producto terminado y la otra bodega almacena Madera Aserrada.

Las empresas del grupo han desarrollado la capacidad de llevar a cabo su propia logística, por lo que no cuentan con un servicio de terceros, y así logran los resultados esperados evitando ineficiencias en el proceso generado por los terceros.

En el futuro, y conforme las ventas aumenten, será necesario consolidar las áreas de almacenamiento, embarque y oficina en un solo inmueble de mayor tamaño.

#### **4.7.2 Los Productos de Comefor**

**Línea de Housewares (bienes para el hogar).** La fabricación de estos productos se hace principalmente con madera de los primeros Raleos ya que la madera proveniente de estos árboles es demasiado delgada y contiene una proporción demasiado alta de albura contra duramen (madera clara contra madera oscura). La línea está compuesta por tablas para picar, carros de cocina, otros muebles de cocina, comedor y artículos para diseño de interiores.

El mercado más importante para las ventas de Comefor es Estados Unidos. En los doce meses previos al Prospecto, se ha logrado establecer relaciones con algunos de los vendedores más importantes de Estados Unidos como Williams Sonoma, Sur La Table, Bloomingdales, Amazon y más de 300 tiendas independientes en ese país. Comefor atiende esta red de distribución mediante una fuerza de ventas independiente compuesta de 52 vendedores que cubren los 48 estados continentales estadounidenses, Hawaii y Alaska.

Adicional a Estados Unidos y México, Comefor cuenta con distribuidores en Canadá, Francia, Reino Unido y próximamente Rusia e Israel.

Los productos de Proteak han sido mencionados en más de 50 artículos de revistas de la industria y dos libros de cocina, además de que existe un proceso de evaluación para ser parte de la línea de productos de Martha Stewart en Macy's.

Para alcanzar un crecimiento en ventas se necesitará un volumen de madera mayor al volumen proveniente de las plantaciones de Proteak, por lo que la estrategia en los próximos 2-3 años es la de enfocar los esfuerzos no tanto en crecer las ventas totales sino en mover el mercado hacia la línea de productos más rentable y posicionar a Proteak como una marca reconocida en el mercado. Esta estrategia permitirá llevar a cabo la expansión según se vaya teniendo más producción de madera joven en el futuro. Adicionalmente, permitirá a Comefor estar bien posicionada en los distintos canales de distribución y simplemente sustituir proveedores externos por abasto interno una vez que las plantaciones de Proteak generen el volumen necesario.

**Línea de cubiertas para cocina, baño y tapas para mesas.** El segmento de mercado de cubiertas para cocina y baño actualmente se valúa en más de USD \$11,000 millones. De ese total se estima que el mercado de cubiertas de madera representa aproximadamente el 2% ó USD \$220 millones y que está creciendo a cerca de 15% anual conforme más gente se interesa en usar materiales naturales en su casa.

Para la venta de esta línea, se está estableciendo una red de distribuidores en Estados Unidos y Canadá. Actualmente, Comefor cuenta con tres distribuidores que cubren 14 estados de Estados Unidos y con un distribuidor que cubre todas las provincias de Canadá. Se planea tener una cobertura de todo Estados Unidos para mediados de 2010.

La comercialización de cubiertas de cocina de madera es un nicho muy especializado y difícil de penetrar, ya que requiere moverse en una red de arquitectos y diseñadores que es difícil de identificar. Los productos de Proteak están en una situación privilegiada para ganar participación en el mercado, ya que sólo ofrecen productos de calidad al ofrecer madera que cuenta con la certificación FSC que es cada vez más importante en proyectos de construcción.

**Madera Aserrada.** Para Comefor la venta de Madera Aserrada, además de ser un negocio potencial, es un efectivo mecanismo para probar los supuestos de su modelo financiero. Adicionalmente, la venta de Madera Aserrada pretende ir desarrollando los canales de distribución que en el futuro se utilizarán para comercializar la madera proveniente de las plantaciones de Proteak.

El mercado mundial de madera tropical aserrada es de cerca de 36 millones de m<sup>3</sup> con un valor que puede alcanzar los USD \$15,000 millones.

Proteak, a través de Comefor, ha desarrollado una red de proveedores en distintos lugares de México y en otros países capaces de proveer madera de teca madura. Al mismo tiempo, se está estableciendo una red de distribuidores en todo Estados Unidos.

#### **4.7.3 Canales de Distribución**

Existen tres canales básicos para comercializar madera madura:

El canal de madererías especializadas el cual se estima que existen más de 500 negocios establecidos con más de 1,500 puntos de venta y con ventas de alrededor de 500,000 m<sup>3</sup> de madera tropical aserrada. Como parte del plan de mercadeo se ha desarrollado una base de datos con 150 madererías en las 50 ciudades más importantes de los Estados Unidos y que se empezará a atacar una vez que se tenga disponibilidad de producto en 2010. Los primeros esfuerzos en este segmento han arrojado resultados muy positivos. Se ha establecido el primer pedido en California el cual se surtió en Noviembre de 2009. Para atender este mercado se está estableciendo una red de representantes en todo Estados Unidos y Canadá la cual se espera tener establecida a finales de 2010.

El mercado de pisos de madera en Estados Unidos es de USD \$2.5 billones por año y crece a una tasa estimada de 4% por año. También hay una tendencia cada vez más marcada de alejarse de productos tradicionales como el encino hacia madera más sofisticadas como cerezo, ipe y, en menor medida Teca, dado su alto precio. Creemos que la posición de costo de Proteak y la belleza natural de la madera y el piso de Teca nos permitirán penetrar el mercado y tomar participación de otras maderas. Los primeros esfuerzos en este frente han sido también exitosos y se han logrado ventas con un fabricante de pisos y pisos de exteriores (*decks*) en Texas.

Finalmente, está el mercado de pequeños consumidores formado por cientos de miles de personas cuyo pasatiempo es la carpintería y que son consumidores de maderas sofisticadas. Una prueba de mercado que se llevó a cabo hace algunos meses consistió en la publicación de un pequeño anuncio en una revista especializada, con ello se logró una venta a un precio promedio de USD \$4,400 por m<sup>3</sup>.

Para atender a los clientes se han desarrollado varios sitios en internet.

En [www.proteak.com](http://www.proteak.com) se ofrece una vista a los productos terminados y también una tienda en donde los clientes pueden comprar directamente. En el mes de septiembre de 2009 se recibieron más de 1,800 visitas individuales al sitio.

Para atender a clientes de Madera Aserrada Proteak creó el sitio [www.teakyard.com](http://www.teakyard.com), que le permitirá con el tiempo posicionarse como el líder en la proveeduría de madera de Teca de plantación. Por medio del sitio se pretende atraer tanto a clientes grandes como a clientes individuales interesados en comprar desde 20 pies tablón.

La venta de Madera en Rollo se espera realizar en los mercados asiáticos, donde se encuentran los grandes consumidores de esta madera. Actualmente existen intermediarios que recorren las diferentes plantaciones, cierran las ventas y embarcan las trozas a Asia sin agregar valor a las mismas. Proteak, pretende vender su producto en rollo con este tipo de intermediarios. En su momento, una oportunidad para elevar los ingresos puede ser integrarse verticalmente y llegar directamente a los mercados asiáticos sin la necesidad de intermediarios.

#### **4.7.4 Plan de Inversión para Expansión de Comefor**

El plan de inversión para expansión contempla la adquisición de estufas de secado con una capacidad combinada de 500,000 pies tablón por año, capacidad suficiente hasta 2013. En 2014 se planea instalar una estufa adicional con una capacidad de 250,000 pies tablón. Lo anterior se suma a la capacidad ya instalada actualmente en la planta de Tepic de 300,000 pies tablón por año con la diferencia de que las estufas nuevas permitirán tener una mayor calidad de secado que es una variable fundamental en el mercado de Madera Aserrada.

Se pretende llevar a cabo una inversión en equipo de transporte en la planta de Tepic y en la oficina de Estados Unidos. Con esta inversión se comprarán dos trailers (uno en México y otro en Estados Unidos) con la capacidad de transportar hasta 500,000 pies tablón por año. El equipo de transporte con el que cuenta la planta hoy en día es suficiente para atender las necesidades por venta de producto terminado pero no es suficiente para transportar Madera Aserrada.

En maquinaria de aserrío se planea comprar en 2010 un aserradero Woodmizer LTH-40, igual al que actualmente tiene Proteak y que agregará una capacidad de aserrío de 200,000 pies tablón por año para un total de 400,000 pies tablón de capacidad de aserrío.

#### **4.7.5 Organigrama**

Actualmente el Director de Operaciones se encarga de la compra de madera y de la operación de la planta. Conforme nuestro plan de negocios avance y se establezcan los canales de distribución de Madera Aserrada se contratará a una persona especializada en llevar a cabo las compras de madera. Se prevé que esta contratación sucederá en 2011.

El Director de Ventas fundamentalmente está enfocado a Estados Unidos y se encarga de la comercialización de las tres líneas de producto. Conforme se desarrollen mercados en Europa y otros países se agregará un gerente de ventas en Estados Unidos (2012) de tal manera que libere tiempo para que el Director Comercial pueda enfocarse en otros mercados. Para llevar a cabo el plan de negocios en Europa se debe contratar a otro gerente de ventas (2012) para que junto con el Director se encargue de establecer los productos y abrir los canales de distribución necesarios en esos mercados. Ambas personas reportarán directamente al Director de Ventas aunque en la fase de desarrollo están siendo coordinados por Héctor Bonilla (Presidente del Consejo de Administración).

Este plan de negocios está estructurado para las inversiones provenientes de la Oferta descritas en la sección 2 "Destino de los Fondos", lo cual no implica la falta de continuidad de la Compañía.

## **IV. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

Las siguientes tablas presentan un resumen de la información financiera histórica e información operativa para cada uno de los periodos indicados. Esta información debe leerse en conjunto con los estados financieros auditados para el año 2007, 2008 y 2009 y notas relativas incluidos en el ANEXO 1 dentro de este documento.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2009 y que comprenden los años 2007, 2008 y 2009 cumplen con las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas. De igual manera se dio cumplimiento a lo que establece el artículo 166, fracción IV de la LGSM, con respecto a los informes del comisario los cuales se adjuntan como ANEXO 1. Adicionalmente se menciona que se tuvieron dos comisarios, uno para los ejercicios fiscales del 2007 a 2008 y otro para el ejercicio de 2009.

Dentro de los lineamientos de la NIF B-10, se definen los conceptos del entorno económico, los cuales son: el inflacionario y no inflacionario. Con base a ello, a partir del año 2008, la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada en los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008, se requiere la suspensión del reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2009 y 2008 de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos mexicanos históricos modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007. Las cifras al 31 de diciembre de 2007, se expresan en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007. La inflación reconocida para los años 2007, 2008 y 2009 fue de 3.76%, 6.53% y 3.57% respectivamente.

La empresa el 12 de Junio de 2009 modificó su estructura social dejando de ser una Sociedad Anónima de Capital Variable para convertirse en una Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil de Capital Variable.

Al 27 de Octubre de 2009 Proteak es tenedora de forma Directa o Indirecta del 99.5% de las acciones de las siguientes empresas:

- Comefor S.A. de C.V. (Comefor) que se encarga de los procesos de valor agregado y la comercialización de madera en tablones.
- Comefor Uno S.A. de C.V. (Comefor Uno) que es una prestadora de Servicios tanto para Comefor como para Proteak.
- Comefor Dos S.A. de C.V. (Comefor Dos) que es una prestadora de Servicios tanto para Comefor como para Proteak.
- Proteak Renewable Forestry, Inc. (PRF) que es la comercializadora en Estados Unidos de producto terminado y madera en tabla.

### **1. Información Financiera Seleccionada**

La información financiera presentada a continuación contiene la información consolidada de Proteak y sus subsidiarias Comefor, Comefor Uno, Comefor Dos y PRF.

Proteak tiene como actividad principal plantaciones de maderas duras con periodos de maduración de más de 20 años. Por la naturaleza misma de Proteak, esta ha reportado escasas ventas del producto de sus actividades forestales. La operación hasta el momento se ha concentrado en dos actividades principales: la plantación de Teca y el mantenimiento de dichas plantaciones. Por plantación, se entiende incluida la compra del terreno, la preparación de la tierra, la producción de la planta, la plantación o siembra y el mantenimiento del primer año. Los mantenimientos posteriores se componen principalmente del control de malezas, podas y cuidados generales de la plantación.

Comefor tiene como actividad principal la elaboración de productos de madera terminados, madera aserrada y seca en tablón y la comercialización de los mismos, tanto en México como en EU, a través de PRF. Esta actividad empezó en el 2007 y se encuentra actualmente en fase de inversión.

La información financiera se presenta de manera aislada para Proteak los años 2007 a 2009, y a manera de comparación, se presentan los estados financieros consolidados a partir de Octubre de 2009 entre Proteak y Comefor.

A continuación se presenta el balance de Proteak:

| Balances Generales   | Consolidado    |                | Individual     |               |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Al 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 (En pesos)         | 2009           | 2009           | 2008           | 2007          |
| <b>ACTIVO</b>  |                |                |                |               |
| Circulante   |                |                |                |               |
| Efectivo e inversiones temporales                          | \$ 2,343,425   | \$ 1,525,233   | \$ 1,094,807   | \$ 6,240,680  |
| Clientes   | 1,237,758      |                |                |               |
| Impuestos por recuperar                                    | 4,320,025      | 4,328,134      | 4,013,318      | 1,303,758     |
| Partes relacionadas por cobrar                             |                | 29,331,314     | 17,937,380     | 5,486,523     |
| Deudores diversos  | 4,318,663      | 2,031,041      | 912,546        | 1,145,019     |
| Inventario de madera y madera procesada                    | 7,509,029      |                |                |               |
| Suma del activo circulante                                 | \$ 19,728,900  | \$ 37,215,722  | \$ 23,958,051  | \$ 14,175,980 |
| Activos biológicos consumibles inmaduros - Neto            | 59,508,982     | 59,508,982     | 45,235,401     | 26,634,374    |
| Inmuebles y equipo - Neto                                  | 76,079,860     | 74,099,494     | 53,625,832     | 30,934,818    |
| Pagos anticipados  | 2,016,000      | 2,016,000      | 2,090,666      | 2,165,333     |
| Suma el activo   | \$ 157,333,742 | \$ 172,840,198 | \$ 124,909,950 | \$ 73,910,505 |
| <b>PASIVO</b>  |                |                |                |               |
| A corto plazo  |                |                |                |               |
| Proveedores  | 1,823,812      | 436,620        | 125,686        | 72,390        |
| Acreeedores diversos                                       | 5,504,828      | 3,834,192      | 2,247,154      | 1,225,693     |
| Partes relacionadas por pagar                              |                | 4,965,875      | 3,598,112      | 356,607       |
| Suma el pasivo a corto plazo                               | 7,328,640      | 9,236,687      | 5,970,952      | 1,654,690     |
| Obligaciones laborales                                     | 231,418        |                |                |               |
| Socios acreedores  |                |                | 197,368,824    | 99,857,670    |
| Inversión permanente de acciones de compañías subsidiarias |                | 13,829,827     |                |               |
| Suma el pasivo a largo plazo                               | 231,418        | 13,829,827     | 197,368,824    | 99,857,670    |
| Suma el pasivo   | 7,560,058      | 23,066,514     | 203,339,776    | 101,512,360   |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                                    |                |                |                |               |
| Capital social suscrito                                    | 207,619,289    | 207,619,289    | 2,394,307      | 2,394,307     |
| Capital social suscrito no exhibido                        | (6,250,000)    | (6,250,000)    | (75,201)       | (75,201)      |
|  | 201,369,289    | 201,369,289    | 2,319,106      | 2,319,106     |
| Aportaciones para futuros aumentos de capital              | 87,785,621     | 87,785,621     |                |               |
| Déficit  | (141,383,479)  | (141,383,479)  | (80,748,932)   | (31,449,026)  |
| Exceso en la actualización del capital                     |                |                |                | 1,528,065     |
| Efecto de conversión                                       | 2,002,253      | 2,002,253      |                |               |
| Suma el capital contable                                   | 149,773,684    | 149,773,684    | (78,429,826)   | (27,601,855)  |
| Suma el pasivo y el capital contable                       | \$ 157,333,742 | \$ 172,840,198 | \$ 124,909,950 | \$ 73,910,505 |

Con respecto a los activos, los socios de Proteak cada año realizan aportaciones y con eso se determina la cantidad de hectáreas a plantar en el año. También de esas aportaciones se ha fondeado las pérdidas acumuladas de Comefor. La posición de efectivo e inversiones fue

disminuyendo conforme se fueron plantando más hectáreas y creciendo la operación de Comefor. En el transcurso normal del negocio, Proteak y Comefor fueron generando una cuenta de impuestos por recuperar, principalmente de IVA (ver Nota 5 de los estados financieros auditados) que ha ido creciendo importantemente entre el 2007 al 2009. Este impuesto por recuperar se generó principalmente en los años 2008 y 2009 como consecuencia de que PROTEAK ha incurrido en adquisiciones de activo fijo así como gastos y al no tener un ingreso el saldo de IVA por recuperar se ha incrementado.

En relación con los activos biológicos, es importante ver la nota completa en referencia a los activos biológicos (ver Sección III “La Compañía”, numeral 2.12 “Descripción de los principales activos”). Hasta el 2009 las plantaciones de Proteak utilizan la regla de la valuación de activos biológicos donde se reconoce que hasta el momento la transformación de valor en los árboles es relativamente pequeña y reconoce como valor justo de su activo biológico para plantaciones de 8 o menos años el costo de preparación de terreno, vivero (elaboración de la planta a ser sembrada), plantación y mantenimientos subsecuentes. Todos estos gastos se compensan parcialmente con los subsidios recibidos por CONAFOR (Ver nota 8 de los estados financieros auditados). Estos activos biológicos se han ido incrementando conforme Proteak ha empezado nuevas plantaciones y ha ido manteniendo sus plantaciones ya establecidas. A partir del año 2010 Proteak comenzará a contar con plantaciones de más de 8 años en donde el reconocimiento de su valor justo del activo biológico se realizará según la metodología de la nota antes mencionada.

Los inmuebles y equipo son principalmente el reflejo de la adquisición de los terrenos de pequeña propiedad con los que cuenta Proteak y donde establece sus operaciones forestales. Los gastos pre operativos son gastos relacionados también con el establecimiento de la plantación y amortizados en el tiempo.

En cuanto a los Pasivos, el monto más importante hasta Diciembre de 2008 era con los mismos socios de Proteak. La empresa hasta Junio de 2009 se financió de los socios capitalistas donde se reconocía un porcentaje muy alto de su aportación como una deuda en dólares que generaba intereses con una tasa de 8 o 10% según la fecha de la aportación. En Junio de 2009, la empresa dentro de su proceso de preparación de colocación decidió capitalizar las aportaciones originales, dejando como aportaciones para futuros aumentos de capital los intereses generados hasta Diciembre de 2009 y las diferencias cambiarias acumuladas. Proteak no tiene pasivos con instituciones financieras y sólo utiliza líneas normales de crédito con proveedores. Los impuestos por pagar se compensan en su mayoría con los impuestos por recuperar que la misma empresa tiene.

Los estados de resultados, se presentan a continuación:

| Estado de resultados   |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Por los años terminados  | Consolidados |              | Individuales |              |
| el 31 de diciembre de 2009, 2008 y 2007 (En pesos)   | 2009         | 2009         | 2008         | 2007         |
| <b>Gastos de operación:</b>  |              |              |              |              |
| Ventas   | 3,279,095    |              |              |              |
| Costo de ventas  | 4,484,800    |              |              |              |
| Gastos de operación  | 10,277,255   | 9,745,505    | 3,723,818    | 7,827,553    |
| Pérdida de operación   | (11,482,960) | (9,745,505)  | (3,723,818)  | (7,827,553)  |
| Otros productos, neto  | (969,846)    | (1,032,745)  | 115,023      | 240,374      |
| <b>Costo integral de financiamiento:</b>   |              |              |              |              |
| Intereses devengados a cargo - Neto  | (25,650,821) | (25,366,356) | (14,675,482) | (6,355,275)  |
| Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta  | 1,330,382    | 1,342,139    | (32,543,694) | (1,471,539)  |
| Ganancia por posición monetaria  |              |              |              | 1,948,425    |
|  | (24,320,439) | (24,024,217) | (47,219,176) | (5,878,389)  |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad y participación en las pérdidas de compañías subsidiarias | (36,773,245) | (34,802,467) | (50,827,971) | (13,465,568) |
| Impuestos a la utilidad  |              |              |              |              |
| Participación en los resultados de compañías   |              | (1,970,778)  |              |              |
| Pérdida neta del año   | (36,773,245) | (36,773,245) | (50,827,971) | (13,465,568) |

La actividad forestal en la especie de Teca representa una inversión a largo plazo. Los primeros ingresos de una plantación se monetizan entre el año 9 y 12, con la venta de madera proveniente del primer raleo comercial. Hasta el 2009 los activos biológicos eran un reflejo con el gasto invertido en las plantaciones ya que todas las plantaciones tenían menos de 8 años, por lo que no generaba ni una pérdida o ganancia en el estado de resultados ya que se disminuía el activo circulante (i.e. bancos) contra un aumento en el activo biológico, sin impacto alguno en resultados, utilidades operativas e ingresos del área forestal y por eso Proteak no ha facturado montos importantes hasta Diciembre de 2009.

La plantación más antigua de Proteak se estableció en el 2002 por lo que no será hasta el año 2010 donde esperamos recibir ingresos o pérdidas operativas por la revaluación de los activos biológicos a su valor justo como lo dicta el boletín E-2 de las NIF, ya que cumplan más de 8 años según la metodología presentada en la Sección III "La Compañía", numeral 2.12 "Descripción de los principales activos". El movimiento contable para reconocer año con año el valor justo en las plantaciones mayores a 8 años es un aumento o disminución en el activo biológico (Activo) contra un ingreso o pérdida operativa en el Estado de Resultados (Capital).

En cuanto a los resultados de Comefor, tenemos que hacia finales de 2007 empezó a operar Comefor con ventas limitadas y en 2008, con una operación incipiente, tuvo su primer año de operación completo. El año 2009 tuvo incrementos importantes, porcentualmente hablando, tanto en sus ingresos como en sus costos, pero siguió reflejando una pérdida operativa. Comefor existe en gran medida, y como lo explica el Prospecto, como una estrategia de comercialización adelantada a nuestras cosechas con el objetivo de intentar monetizar el primer raleo pre comercial que sucede entre el año 5 al 7 y ganar una experiencia comercial en el manejo de madera madura y con cierto grado de valor agregado de plantaciones donde Proteak no es plantador original.

Los costos de ventas incluyen la operación de la planta y la compra de madera a terceros. Comefor se propuso desarrollar un canal de ventas en EU y para ello invirtió en muestras una cantidad considerable de recursos. Los gastos de administración se han incrementado conforme la operación ha ido en aumento.

En cuanto a los gastos financieros, son el reflejo de los intereses que se les reconocían a los socios año con año y el efecto en la ganancia o pérdida cambiaria. Los gastos financieros en el 2008 tienen un aumento importante debido principalmente al efecto devaluatorio entre el peso mexicano y el dólar americano. El año 2009 los gastos financieros solo reflejan los intereses devengados y diferencias en tipos de cambio por los primeros 6 meses del año.

En el acta de asamblea del 12 de Junio de 2009 se capitalizó la deuda de la compañía, emitiendo para ello 2,091,995 Acciones de serie A y serie B que representaban, en ese momento, el 20.4% de las Acciones totales de la Compañía. Todos los accionistas de la Compañía que eran acreedores capitalizaron la parte histórica de la deuda y dejaron pendiente por capitalizar los intereses acumulados.

La gran mayoría de ventas de Proteak es a través de su subsidiaria PRF, las cuales se generan en el extranjero.

**Tabla 19: Información sobre Adquisiciones de Inmuebles Maquinaria y Equipo:**

| Consolidados | Individual   | Individual   | Individual   |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2009         | 2009         | 2008         | 2007         |
| \$22,688,398 | \$20,708,032 | \$22,895,239 | \$15,467,195 |

Las principales adquisiciones de los tres años corresponden a Terrenos y equipo Agrícola.

**Tabla 20: Información sobre Depreciación y Amortización:**

| Consolidados | Individual | Individual | Individual |
|--------------|------------|------------|------------|
| 2009         | 2009       | 2008       | 2007       |
| 499,631      | 499,631    | 303,709    | 145,554    |

**Tabla 21: Razones Financieras del 2009:**

| Razón                          | # Veces |   |
|--------------------------------|---------|---|
| Rotación de Cuentas por Cobrar | 2.6     | Representa que PROTEAK está recuperando sus cuentas por cobrar cada 138 días en promedio, esto como consecuencia de que es el primer año de ventas formales y en promedio el plazo de crédito otorgado por la compañía es de 90 días. |
| Rotación de Inventarios        | 0.59    | Representa que la compañía no ha vendido la totalidad del inventario esto está representado básicamente porque al cierre del año la compañía.   |

Para los años anteriores no se pueden proporcionar razones financieras debido a que no existieron ventas ni costos.

La razón de no capitalizar los intereses acumulados de los acreedores que se convirtieron en socios fue principalmente por convenir a sus intereses y mantener las opciones abiertas. Los intereses se encuentran reflejados en el balance de la compañía como futuros aumentos de capital los cuales se adjuntan al presente Prospecto como ANEXO 1.



## **2. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados**

### **2.1 Resultados de operación**

Proteak es una empresa forestal con una perspectiva de largo plazo. Hasta al momento Proteak se ha desempeñado como una empresa en su fase de inversión, donde sus activos van a generar flujo de efectivo en el mediano plazo, aunque se va a reconocer como ingreso operativo el cambio de los activos biológicos. Las inversiones en Proteak fueron de pocas hectáreas en los primeros años de vida de la empresa (2002 a 2006) aumentando considerablemente en el periodo 2007 a 2009 (ver Tabla 7 en la Sección III “La Compañía”, numeral 1.1 “Proteak”).

Los gastos tanto de operación como de administración aumentaron significativamente en el 2007 al momento que los socios decidieron aumentar las hectáreas plantadas por año. Esto derivó en un aumento de personal delante de la curva de crecimiento para poder manejar tanto la cantidad de hectáreas ya plantadas como la plantación en curso.

Comefor también es un negocio que está en su etapa de inversión, al tener que desarrollar productos, mercado e inclusive proveeduría de materiales. Esta etapa de inversión se ha mantenido en el 2009.

El rubro más importante de gastos en el 2008 y 2009 son los gastos financieros que son el reconocimiento del efecto devaluatorio en las aportaciones de los socios reconocidas como deuda en dólares hasta Junio del 2009 y sus intereses devengados también en dólares. Los intereses también han aumentado por que los montos aportados se han incrementado año con año.

En el caso de las cifras consolidadas al 31 de diciembre de 2009, no es factible realizar un comparativo porque a partir de octubre de 2010 Proteak empezó a consolidar a Comefor y sus subsidiarias, al pasar a ser tenedor mayoritario de las acciones representativas del capital social, como resultado del incremento en el capital social que realizó Proteak en Comefor por \$10,000,000, mediante capitalización de deuda. Por lo que hace a las ventas consolidadas, éstas representan las ventas correspondientes al período octubre -diciembre que realizó PRF en el extranjero, asimismo, el costo de ventas está asociado a estas ventas. Sin embargo, derivado de la afinación del nivel de operaciones comerciales en el extranjero, el costo ha sido superior a las ventas realizadas.

En el caso de Proteak como entidad legal independiente el incremento en los gastos entre 2009 y 2008 corresponde a honorarios por servicios profesionales relacionados con abogados, auditores y otros servicios profesionales. Por aproximadamente 6 millones de pesos. El incremento en los intereses devengados a cargo, es resultado de los préstamos otorgados a la compañía por parte de los accionistas. Estos préstamos devengaron un mayor costo financiero durante 2009 ya que la deuda era mayor. El decremento del diferencial cambiario entre 2009 y 2008 es derivado de la apreciación que tuvo el peso en 2009 respecto al tipo de cambio que se tenía al 31 de diciembre de 2008 afectando en términos de pesos el nivel de la deuda contraída con los accionistas, misma que se encuentra denominada en dólares. Por último, como hemos mencionado anteriormente, en octubre de 2009 la Proteak realizó una aportación de capital en Comefor mediante la capitalización de deuda, pasando a ser Proteak poseedor de la mayoría de las acciones representativas del capital social de Comefor. A partir de entonces, Proteak participó en los resultados de su subsidiaria presentándose en el estado de resultados en el rubro denominado "Participación en los resultados de compañías subsidiarias".

### **2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

La inversión en hectáreas plantadas, mantenimiento de las mismas, administración y la inversión en el desarrollo de un negocio comercial como es Comefor, se ha fondeando con las aportaciones de socios y algunos recursos obtenidos de subsidios. Como se ha mencionado con anterioridad, el

negocio forestal de maderas duras es un negocio con ciclos largos, donde los primeros ingresos forestales se reciben entre el año 9 y 12 del ciclo.

A la fecha del presente Prospecto no se han identificado tendencias, compromisos o acontecimientos que puedan afectar significativamente la liquidez, resultados de la operación o situación financiera de la Compañía.

De igual manera, a la fecha del presente Prospecto no existen transacciones relevantes no registradas en el balance o estado de resultados.

Con fecha 19 de mayo de 2010, Proteak celebró un contrato de crédito simple con garantía prendaria y fiduciaria con Financiera Rural por la cantidad de \$35,977,911.00 pesos (el "Crédito"), el cual deberá invertirlo en la adquisición, establecimiento y mantenimiento de 700 hectáreas de plantaciones de teca. Proteak podrá disponer del Crédito en una o varias disposiciones de acuerdo a las siguientes fechas: (i) en el segundo trimestre de 2010, recibirá \$26,750,000.00 pesos; (ii) en el segundo trimestre de 2011 recibirá \$4,446,000.00 pesos; (iii) en el segundo trimestre de 2012 recibirá \$3,382,000.00 pesos; y (iv) en el segundo trimestre 2013 recibirán \$1,399,911.00 pesos. (Ver Sección III "La Compañía" numeral 2 "Descripción del negocio" inciso 2.4 "Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos" sub incisos 2.4.1 "Extracto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía pendaria" y 2.4.2 "Extracto del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantías Inmobiliarias".)

Las condiciones generales del crédito incluyen un costo de apertura equivalente a 1% más IVA y una tasa de interés anual fija sobre saldos insolutos del crédito de 9.9%, en caso de que el crédito sea otorgado con recursos de Financiera Rural. En caso de que el crédito sea otorgado con recursos del Fondo Especial para Financiamientos Agropecuarios, la tasa de interés fija anual aplicable será la que se pacte individualmente en cada uno de los pagarés que se suscriban al efecto.

La Compañía ha tenido una política de tesorería conservadora al invertir todo su exceso de caja en inversiones gubernamentales de corto plazo. La Compañía contempla mantener una política de tesorería donde los recursos de la colocación se mantengan en la moneda en la que estamos esperando invertir el dinero. Las inversiones se harían en instrumentos de renta fija con grado de inversión y diversificados.

### **2.3 Controles Internos**

Debido al tamaño de la Compañía y al involucramiento en el día a día de la operación por parte de altos directivos de la empresa, los controles internos son los adecuados al tamaño y al nivel de operaciones de la empresa.

La Compañía ha aumentado considerablemente la cantidad de empleados administrativos y el nivel de experiencia de los mismos. La empresa se encuentra trabajando en la elaboración de un manual de operaciones administrativos.

Existen medidas que toma la Compañía en cuanto a plagas, incendios y factores meteorológicos.

Como medida para mitigar el riesgo de posibles plagas, Proteak cuenta con una superficie considerable de terrenos con vegetación nativa intercalada con la plantación forestal de Teca, que sirve para aislar parcialmente secciones de plantación y funciona como zona de amortiguamiento en caso de la aparición de una plaga.

Asimismo, 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. 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 Forestales. En plantaciones mayores a 5 años, si

hubiera un incendio, y dado que la sombra que genera los mismos árboles reduce la cantidad de material combustible y por ende incendios, el impacto de un incendio sería menor; y

3. Dispersión de plantaciones. Al momento, existen 23 plantaciones y la mayoría con varios kilómetros de distancia entre ellos, por lo que existe una reducción de riesgo por la dispersión.

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 el apoyo de las mismas en caso de incendios.

Respecto a los factores meteorológicos, Proteak situó una parte de sus predios y plantaciones en Tabasco, donde la mayor parte de los huracanes que alcanzan a llegar a esta zona, 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.

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

Ver la sección 3 Factores de Riesgo numeral 3.2 Factores de Riesgo relativo a la Propiedad y los Activos Forestales y ver la sección 2 Resumen Ejecutivo el numeral 2.3 Modelo de Negocios de Proteak.

### **3. Información financiera sobre el uso de derivados**

A la fecha del presente Prospecto de Colocación, Proteak no utiliza ni ha utilizado instrumentos financieros derivados de cobertura o especulativos. Por esta razón, no se tienen políticas relacionadas sobre el uso de instrumentos financieros derivados, ni se ha considerado un Comité encargado en la administración de riesgos relacionado con el uso de derivados.

## **V. ADMINISTRACIÓN**

### **1. Auditores Externos**

Los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009, 2008, 2007 y 2006, fueron auditados por PWC, las opiniones de los Auditores Externos respecto a estos reportes fueron realizadas sin salvedad.

No existe cambio de auditores externos que se haya presentado en los últimos 3 ejercicios.

La Asamblea de Accionistas o el Consejo de Administración de Proteak son los órganos corporativos que designan a la firma o despacho de contadores públicos titulados que actúan como auditores externos de la Compañía.

Los Auditores Externos cumplen con los requisitos de independencia señalados en el artículo 83, fracción VII, inciso b), e), f), y h), y fracción X de las Disposiciones.

## **2. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés**

Proteak y Comefor tienen celebrado un contrato de prestación de servicios con Servicios Comefor Dos S.A. de C.V. y con Servicios Comefor Uno S.A. de C.V., en relación con lo descrito en la Sección III, "La Compañía", numeral 2.8, "Recursos Humanos", del presente Prospecto. Cabe señalar que dicha prestación de servicios se lleva a cabo en términos y precios de mercado.

Asimismo y en el corto plazo, Proteak empezará a vender sus productos a Comefor. Es importante establecer que la relación entre ambas sociedades se llevará a cabo a precios y en condiciones de mercado.

Finalmente, cabe señalar que Comefor adeudaba a Proteak un monto de \$29,331,314.00 Pesos mismos que fueron liquidados en 2009.

### **3. Administradores y Accionistas**

#### **3.1 Proteak**

La administración de Proteak está a cargo de un consejo de administración integrado actualmente por 9 consejeros, de los cuales 8 son Miembros Independientes. Dicho consejo sesiona entre 3 ó 4 veces al año. Desde el inicio, el consejo de administración ha sido profesional, comprendido principalmente por Miembros Independientes a la administración y ninguno de los consejeros tenía capacidad de decisión absoluta, y ninguno de los Accionistas tiene control del consejo ya que el grupo de Accionistas con mayor participación controla menos del 25% del capital. Una de las fortalezas de Proteak son sus miembros de consejo, ya que en su mayoría son empresarios de renombre o ejecutivos de alto nivel en empresas de alto desempeño.

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 los CPOs con derecho a voto, representativas del capital social de la Sociedad, tendrán derecho a nombrar a 1 (un) Consejero Propietario y su respectivo suplente.

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 los 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 los estatutos sociales de Proteak.

Mediante asamblea general ordinaria de Accionistas de fecha 25 de marzo de 2010, se ratificaron a las siguientes personas como miembros del Consejo de Administración de Proteak:

**Tabla 22: Miembros del Consejo de Administración**

|   | <b>Miembro Propietario</b>   | <b>Miembro Suplente</b>      |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 1 | Héctor E. Bonilla Castañeda* | Luis Eduardo Tejado Bárcena* |
| 2 | John Benjamín Reuter         | Luís Ricardo Castillo Burgos |
| 3 | Brett Williams Hogan         | William Nelson Mathis        |
| 4 | Ricardo Elizondo Guajardo    | Jaime Elizondo Guajardo      |
| 5 | Alberto Torrado Martínez     | Alejandro Serna Barrera      |
| 6 | Thomas Allen Wenrich Larsen  | Jorge Guerra Martínez        |
| 7 | Jaime Williams Quintero      | José Salvador Nacif Serio    |
| 8 | Elías Revah Modiano          | Jorge Alberto Melendez Ruiz  |
| 9 | Alejandro Coronado Ramírez   | Federico Tejado Bárcena      |

\* Miembro no Independiente

De la tabla anterior los únicos Miembros no Independientes son Héctor E. Bonilla Castañeda y su suplente Luis Eduardo Tejado Bárcena ya que son directivos relevantes de Proteak. No existe ningún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado o civil, incluyendo conyugues, concubinas o concubinario, entre cualquier consejero o directivo relevante.

Asimismo, mediante la asamblea referida, se designó al señor Xavier Mangino Dueñas como Secretario de Proteak y a la señor Elena Ibarrola Morlet como su suplente, sin que formen parte del Consejo de Administración.

En dicha Asamblea se calificó la independencia de los miembros del Consejo de Administración en términos del artículo 26 de la LMV y se designaron los Comités en términos del artículo 25 de la LMV.

El perfil de los miembros del Consejo de Administración se describe a continuación:

**Tabla 23: Consejo de Administración**

| Nombre                      | Perfil  | Participación en otros comités  |
|-----------------------------|---|---|
| Héctor E. Bonilla Castañeda | Fundador de Proteak y otras empresas          | Presidente del Consejo de Mercury Data (2002), Capital Consulting (2000)<br>Inmobiliaria Antofalla (2004)<br>Consejero en Capicon LLC (2005) Constellation Development LLC (2008) ambas en Estados Unidos |
| Alejandro Coronado Ramírez  | CEO Petrored – Pagatodo, Boston Consulting    | Pagatodo (1999)   |
| Ricardo Elizondo Guajardo   | Grupo Reforma, Director Editorial Adjunto     | Booyan, S.A. de C.V. (2005)<br>Impulsora Elizondo, S.A. de C.V. (1997)<br>Inmobiliaria REIJA, S.A. de C.V. (2005)   |
| Brett William Hogan         | Conti Street Partners, McKinsey & Co          | Australis Holding Ltd. (Marzo 2009)   |
| John Benjamin Reuter        | VP Time Warner, CEO Grupo Editorial Expansión | No participa en otros comités.  |
| Elías Revah Mediano         | CEO Comex USA, VP of Trading Comex            | Es invitado en el consejo de Comex (2008)   |
| Thomas Allen Wenrich Larse  | CEO Prontocash, Senior VP Boston Consulting   | No participa en otros comités.  |
| Alberto Torrado Martínez    | CEO Alsea                                     | Presidente del Consejo de Alsea   |
| Jaime Williams Quintero     | CEO de Gas Industrial de Monterrey            | No participa en otros comités.  |

Los miembros del consejo no recibieron prestación ni compensación alguna por participar en el Consejo de Administración de la Compañía en el último ejercicio. Las empresas en las que laboran los miembros del Consejo de Administración, no tienen ningún tipo de relación con Proteak. Se planea a largo plazo crear un sistema de distribución de compensación al Consejo de Administración. En el caso de directivos relevantes, Luis Eduardo Tejado Bárcena y Hector Eduardo Bonilla Castañeda han recibido prestaciones y compensaciones anuales equivalentes a \$2,812,500 pesos cada uno.



Actualmente no existe ningún convenio o programa en beneficio de los miembros del consejo de administración y directivos relevantes o empleados de la Compañía que les permita participar en su capital social, el consejo de administración determinara los programas de opciones de acciones para compensar al cuerpo directivo de la Compañía. Así como tampoco existen importes previstos o acumulados para planes de pensiones, retiro o similares para los miembros del consejo, ni los directivos relevantes e individuos que tienen el carácter de personas relacionadas.

El rol fundamental de Héctor Bonilla como Presidente del Consejo de Administración es el de detonar el trabajo a los comités descritos en la siguiente sección y apoyar la interacción del Director General con el Consejo. Adicionalmente apoya al Director General en distintos elementos de la administración de la compañía y participa regularmente en las reuniones mensuales de operación. Cabe señalar que Héctor Bonilla no es Miembro Independiente del Consejo de Administración.

Actualmente, existen tres comités constituidos para auxiliar al consejo de administración en sus funciones: el Comité de Prácticas Societarias, el Comité de Auditoría y el Comité de Nominaciones, los cuales se describen en la sección 3.3 "Comités de Proteak".

Los Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de Proteak son los siguientes:

**Tabla 24: Accionistas beneficiarios de más del 10%**

| ACCIONISTAS                      | PORCENTAJE |
|----------------------------------|------------|
| New Tex Teak, L.P.               | 15.09%     |
| Ricardo Elizondo Guajardo        | 13.82%     |
| Héctor Eduardo Bonilla Castañeda | 12.42%     |
| # de Accionistas entre 5% y 10%  | 2          |
| # de Accionistas entre 1% y 5%   | 15         |
| # de Accionistas entre 0% y 1%   | 57         |

Los accionistas de Comefor y sus subsidiarias conforme a la última asamblea son los siguientes:

**Tabla 25: Comefor, S.A. de C.V.**

| Accionistas                      | Acciones          | Porcentaje  | Valor             |
|----------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Luis Eduardo Tejado Bárcena      | 25,000            | 0.25%       | 25,000            |
| Héctor Eduardo Bonilla Castañeda | 25,000            | 0.25%       | 25,000            |
| Proteak Uno S.A.P.I.B. de C.V.   | 10,000,000        | 99.50%      | 10,000,000        |
| <b>Total:</b>                    | <b>10,050,000</b> | <b>100%</b> | <b>10,050,000</b> |

**Tabla 26: Servicios Comefor Uno S.A. de C.V.**

| Accionistas                 | Acciones      | Porcentaje  | Valor         |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|
| Luis Eduardo Tejado Bárcena | 1             | 0.002%      | 1.00          |
| Comefor, S.A. de C.V.       | 49,999        | 99.998%     | 49,999        |
| <b>Total:</b>               | <b>50,000</b> | <b>100%</b> | <b>50,000</b> |

**Tabla 27: Servicios Comefor Dos, S.A. de C.V.**

| Accionistas                 | Acciones      | Porcentaje  | Valor         |
|-----------------------------|---------------|-------------|---------------|
| Luis Eduardo Tejado Bárcena | 1             | 0.002%      | 1.00          |
| Comefor, S.A. de C.V.       | 49,999        | 99.998%     | 49,999        |
| <b>Total:</b>               | <b>50,000</b> | <b>100%</b> | <b>50,000</b> |

### 3.2 Comefor

La administración de Comefor está a cargo del consejo de administración integrado actualmente por 2 consejeros.

| Consejo de Comefor          |
|-----------------------------|
| Héctor E. Bonilla Castañeda |
| Luis Eduardo Tejado Bárcena |

### 3.3 Comités de Proteak

#### 3.3.1 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 a 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 la misma; 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.

Los miembros del Comité de Auditoría serán nombrados por el consejo de administración en la asamblea anual.

Cuando menos uno de los tres miembros del comité debe ser cambiado cada año y ningún miembro puede pertenecer al comité por más de tres años seguidos.

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 Auditoría, considerados como expertos financieros son los siguientes:

|   | Miembro                         | Cargo      |
|---|---------------------------------|------------|
| 1 | Elías Revah Modiano, MBA        | Presidente |
| 2 | Jaime Williams Quintero, MBA    | Miembro    |
| 3 | Alejandro Coronado Ramírez, MBA | Miembro    |

### 3.3.2 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.

Los miembros del Comité de Prácticas Societarias serán nombrados por el consejo de administración en la asamblea anual.

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 | Elías Revah Modiano, MBA        | Presidente |
| 2 | Jaime Williams Quintero, MBA    | Miembro    |
| 3 | Alejandro Coronado Ramírez, MBA | Miembro    |

### 3.3.3 Comité de Nominaciones

Proteak cuenta con un Comité de Nominaciones integrado por el Presidente del Consejo de Administración y el Secretario de la Sociedad, quienes a la fecha son el señor Hector Eduardo Bonilla Castañeda y el señor Xavier Mangino Dueñas, respectivamente. Dicho Comité tiene a su cargo las siguientes atribuciones:

- a. Proponer a la Asamblea de Accionistas de la Sociedad la ratificación total o parcial de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad o bien, una planilla con los nombres de las personas que, a su juicio, previa entrevista que el Comité les haga, deban integrar el Consejo de Administración de la Sociedad en caso de que los

miembros que lo integren al momento de la elección no sean ratificados en sus cargos por la Asamblea de Accionistas. En la selección de candidatos para integrar el Consejo de Administración, el Comité de Nominaciones deberá considerar a personas reconocida experiencia en la línea principal de negocios de la Sociedad, así como a personas que no tengan conflicto de intereses con ésta y en la medida de que así se requiera, que los candidatos que propongan califiquen como Consejeros Independientes en los términos de la legislación aplicable;

- b. Proponer a la Asamblea de Accionistas o al Consejo de Administración, según sea el caso, el monto de las remuneraciones que corresponderán tanto a los miembros del Consejo de Administración y de los Comités de la Sociedad, y a los miembros del Consejo de Administración y Comisario de sus subsidiarias;
- c. Realizar consultas que, en su caso, deban hacerse a terceros expertos en las líneas de negocios de la Sociedad, a fin de adoptar cualesquier decisiones que sean requeridas; y
- d. Presentar al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas un reporte respecto de sus actividades, al menos anualmente, cuando se les solicite, o cuando, a su juicio, ameriten hacerse del conocimiento del Consejo y de la Asamblea de Accionistas.

### **3.4 Los Directores de Proteak**

#### **Héctor Bonilla**

##### ***Presidente del Consejo de Administración***

Es el fundador de Proteak. Su principal función dentro de Proteak es coordinar los trabajos de los distintos comités del Consejo de Administración y presidir el Consejo de Administración. En la parte operativa está encargado de desarrollar los canales comerciales necesarios para vender los productos de Proteak y de desarrollar el área de trading de la empresa.

Después de terminar su MBA en Stanford en 1996 trabajó por 5 años para The Boston Consulting Group. Posteriormente fundó Capital Consulting y fue consultor en materia comercial de varias empresas en el sector de alimentos, minoristas, construcción y energía. Es Presidente del Consejo de Administración y fundador de Mercury Data, empresa dedicada al almacenamiento y digitalización de archivos de manera física y electrónica.

Participa como socio y consejero de varias empresas en el sector educativo y de construcción en México y Estados Unidos.

#### **Luis Eduardo Tejado**

##### ***Director General Proteak***

Se desempeña como director General de Proteak desde abril del 2007, y anteriormente era miembro del consejo de administración de Proteak.

Antes de ingresar a Proteak fue director general adjunto de Grupo Editorial Expansión, una empresa parte del grupo de Time Warner. Las responsabilidades que tenía en el grupo se ubicaban en el área de planeación, operación, sistemas, finanzas y planeación estratégica. Fue pieza importante en el proceso de crecimiento de la empresa, ya que desde su ingreso (año 2000) hasta la venta a Time Warner (2005), la empresa quintuplicó sus ventas y pasó por un proceso de capitalización por fondos de inversión privados de EU y Canadá. Anterior a su experiencia en medios trabajó brevemente como codirector de Celebrando.com, durante los años de expansión de este medio, como consultor en Boston Consulting Group en México, trabajando en los sectores de consumo y banca, y como gerente de finanzas en Procter & Gamble de México en los sectores de Salud y Belleza.

Es Ingeniero Mecánico Industrial por la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y cuenta con Maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Harvard en la Ciudad de Boston, Estados Unidos.

#### **Lucila Prudencia Galicia Esquivel**

##### ***Contralor***

Se desempeña como Contralor de la empresa a partir del 2010.

Antes de ingresar a Proteak, trabajó en Grupo Vitro como Gerente de Contabilidad y Costos en la división de envases la cual estaba formada por 80 empresas de 1981 a 1991. Dentro de sus responsabilidades llevaba la contabilidad, presupuestos, costos, inventarios, impuestos y auditorías entre otras. Posteriormente trabajó en Grupo Editorial Expansión GEE, empresa de Time Warner la cual está constituida por diez empresas de 1991 al 2009. En ella ocupaba el puesto de Directora de Finanzas y Contralora, bajo la dirección del vicepresidente de finanzas (CFO). Dentro de Expansión llevaba la contabilidad, impuestos, presupuestos, tesorería, auditorías (internas y externas), costos, crédito y joint venture (alianzas estratégicas). Además implementó el sistema ERP. Colaboró en llevar el valor del Grupo a diez veces más en siete años y lograr la venta a Time Warner del grupo. Adicionalmente, tuvo ventas exitosas del grupo para los socios, habiendo adquirido la Cadena ABC (Capital Cities) en 1993, Disney Corp. en 1995, Grupo Medcom en 1998,

y finalmente, Time Warner en 2005. Logró cerrar varias alianzas estratégicas o contratos, como son Grupo Lagardere (HFE), Mexicana de Aviación, Sport City entre otras. Participó en levantamientos de Capital (con el fondo canadiense CDPQ) y administrar los flujos de efectivo para un crecimiento prácticamente sin capital.

Es licenciada en contaduría pública por el Instituto Politécnico Nacional (ESCA) y un MBA por el Tecnológico de Monterrey (ITESM).

## **Taylor Guess**

### ***Gerente de Ventas de Proteak & Comefor***

Se desempeña como Gerente de Ventas de Proteak desde Enero de 2009.

Antes de entrar a Proteak se desempeñaba como Gerente Regional de Ventas en Texas de Lexis Nexis. Lexis Nexis, parte de Reed Elsevier, es una de las empresas más grandes a nivel mundial en la publicación y distribución de información. Antes de convertirse en Gerente Regional, Taylor estaba encargado del área de ventas que manejaba el trato con clientes potenciales que se desarrollan en el ámbito legal. Antes de Lexis Nexis trabajó para South Western Company dirigiendo una organización de ventas directas.

Taylor tiene una maestría en contabilidad de la Texas A&M University.

## **Jurgen Stock**

### ***Director de Operaciones e Investigación de Proteak***

Actualmente es el Director de Operaciones e Investigación de Proteak y anteriormente se desempeñaba como Gerente de Investigación en la misma empresa a donde se incorporó en diciembre 2007.

Antes de ingresar a Proteak, fue como Gerente de Investigación de la División Forestal de Smurfit Cartón de Venezuela, una empresa filial del grupo irlandés Smurfit Kappa, el mayor fabricante de papeles para empaques del mundo. Tenía bajo su responsabilidad la planificación forestal de mediano y largo plazo, el vivero forestal, el mejoramiento genético, la investigación silvicultural, el inventario forestal, control de plagas y enfermedades y un laboratorio de Biotecnología Forestal.

Como parte de su anterior trabajo desarrolló exitosos programas de multiplicación clonal para las especies forestales que manejaba comercialmente la compañía. Este programa logró un aumento de la productividad cercano al 40%, además de mejorar la forma de los árboles y la calidad de la madera. También desarrolló diversas técnicas avanzadas para la producción de semillas mejoradas, en esta área destaca el desarrollo de un huerto de hibridación acelerada para eucaliptos y polinización de un solo paso en gmelina arbórea. Además desarrolló múltiples investigaciones científicas sobre diversos temas relacionados con el mejoramiento genético, optimización de operaciones y aplicación de técnicas estadísticas, las cuales fueron publicadas en diversas revistas de prestigio científico internacional. Cuenta con amplia experiencia en el manejo de plantaciones, tales como la preparación mecanizada de terrenos, plantación y control de malezas, Raleos, podas, manejo integrado de plagas y cosecha forestal.

Cuenta con una amplia experiencia académica ya que trabajo como profesor ad honorem durante 10 años en la prestigiosa Escuela Técnica Agropecuaria en Venezuela, y fue tutor de múltiples tesis de pre y postgrado de Universidades de Venezuela.

Participó como ponente en diversas reuniones y congresos Internacionales organizados en Venezuela, Chile, Brasil, Sudáfrica, China, Argentina, Estados Unidos, Colombia y México.

Es Ingeniero Forestal por la Universidad de los Andes en Mérida Venezuela y cuenta con una Maestría en Ciencias por la misma Universidad. Tomó cursos de especialización en genética forestal en la Universidad Estatal de Carolina del Norte, en Estados Unidos y cursos avanzados de gerencia en el Instituto de Estudios Avanzados en Administración en Valencia, Venezuela.

## **Javier Diaz**

### ***Gerente de Certificación y Asuntos Gubernamentales de Proteak***

Actualmente es Director de Certificación y Asuntos Gubernamentales de Proteak. Adicionalmente, es responsable de exploración de tierras y comercio. En el año 2001 fundó Proteak como socio y líder de proyecto. A partir de noviembre de 2006 se convirtió en el responsable de la operación forestal, logrando la primera certificación para una plantación forestal en México bajo los estándares del Forest Stewardship Council (FSC). Siendo hasta la fecha la única empresa forestal con este certificado en México.

Antes de fundar Proteak, entre 1996 y 2000 se desempeñaba como gerente de plantaciones de Smurfit Cartón y Papel de México, una empresa del Grupo Smurfit Kappa, la empresa más grande del mundo en producción de papel para embalajes, donde estableció y dirigió la primera plantación industrial de 1,000 hectáreas en el estado de Campeche. Estableciendo las bases de sustentabilidad técnica, política y social para el desarrollo de esta actividad en el sureste

Ha sido instructor principal de plantaciones tropicales para la Comisión Nacional Forestal a nivel nacional, habiendo capacitado a la mayoría de los funcionarios, técnicos y principales productores forestales del país. Ha impartido el curso de plantaciones forestales para FIRA Banco de México en varias ocasiones. Frecuentemente es conferencista en las principales universidades forestales del país.

Adicionalmente funge como Director Ejecutivo de la Asociación Mexicana de Plantadores Forestales, A.C. Es miembro del Consejo Nacional de Estándares de FSC México. Ha sido presidente de la Cámara Nacional de la Industria Forestal, capítulo Campeche, representante de la iniciativa privada ante el Consejo Nacional para el Desarrollo Sustentable de SEMARNAT y presidente del consejo del campo experimental E Sangri Serrano del INIFAP. Tiene experiencia profesional en Estados Unidos, Centroamérica, Sudamérica y Oceanía.

Cuenta con estudios de Ingeniería Forestal y con una Maestría en Ciencias Forestales por la Northern Arizona University, en Flagstaff, Estados Unidos.

## **Miguel González**

### ***Gerente de Operaciones Forestales para Nayarit y Jalisco de Comefor***

Actualmente es Gerente de Operaciones Forestales para Nayarit y Jalisco.

Fue ingeniero de silvicultura y mejoramiento genético en la empresa Reforestadora Dos Refordos S.A., una filial del grupo Smurfit Kappa Cartón de Venezuela, una empresa con 35 mil hectáreas de plantaciones forestales con fines de pulpa para papel. Dentro de sus responsabilidades, se encontraban más de 200 ensayos de investigación relacionados al mejoramiento genético de árboles y desarrollo de plantaciones de pinus caribaea, eucalyptus sp y gmelina arbórea. De igual manera, era el responsable del programa clonal para gmelina y eucalipto, trabajando paralelamente con CAMCORE (Centroamerican and Mexico Coniferous Resources), una Cooperativa de conservación de genes forestales con sede en la Universidad de Carolina del Norte, en Estados Unidos. Fue responsable de los ensayos de nutrición, trabajando con la FNC (Cooperativa de Nutrición Forestal), con sede en Virginia Tech., Estados Unidos.

Durante su periodo dentro de Reforestadora Dos, Refordos, S.A, fue profesor Ad Honorem de las materias plantaciones forestales (6to año, 2006-2008) y mejoramiento genético forestal (6to año, 2008-2009), en la Escuela Técnica Agropecuaria Smurfit Cartón de Venezuela.

Antes de cursar estudios universitarios, se desempeñó como supervisor de mejoramiento genético forestal en la Reforestadora Dos, Refordos, S.A. Estaba encargado del establecimiento de ensayos de procedencia y progenie, la selección de árboles con alto potencial genético y el manejo de la base de datos de los ensayos.

Egresado de la Escuela Técnica Agropecuaria, de la cual recibe una beca completa para cursar estudios de Ingeniería Forestal en la Universidad de Los Andes, por haber obtenido el mayor promedio de su promoción.

Obtuvo el título de Ingeniero Forestal en la Universidad de Los Andes, en la cual obtiene la Mención Cum Laude por alto rendimiento académico, además de ser el primero de su promoción.

Ha realizado cursos de mejoramiento genético forestal, dictado por CAMCORE en la Universidad de Concepción, Chile y de manejo Intensivo de plantaciones con fines industriales, dictado por la Cooperativa de Nutrición Forestal (FNC), institución con sede en la Universidad de Virginia Tech, en Estados Unidos.

## **Juan Martínez**

### ***Gerente de la Zona Tabasco***

Desde febrero del 2009 se desempeña como gerente de la zona tabasco. Previamente era gerente de la zona de Jalisco participando en las dos últimas aperturas de zona de la compañía.

Antes de ingresar a Proteak fue supervisor de campo en la compañía British American Tobacco, segunda empresa más grande del mundo en la industria tabacalera. Era responsable de la elaboración de planes de cosecha, financiamiento a la producción de tabaco, asistencia y transferencia de tecnología a productores y recuperación de financiamiento.

Anterior a British American Tobacco; perteneció al grupo Pulsar con Cigarrera la Moderna donde se desempeño como gerente en el estado de Chiapas; logrando incrementar los rendimientos y recuperación de deudas y financiamientos al 99.5% Es ingeniero agrónomo egresado de la escuela superior de agricultura; con preparación en producción agrícola en el Tecnológico de Monterrey y capacitación en producción en Kentucky, Estados Unidos.



## 4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

### 4.1 Proteak

- a. El domicilio social será la Ciudad de México, Distrito Federal
- 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 213'871,389 pesos 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 las mismas, 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 Prospecto, 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 a los porcentajes establecidos en el inciso n anterior.

## 4.2 Comefor

- a. Domicilio social en la Ciudad de México.
- b. Duración de la sociedad de 99 años.
- c. El objeto principal de la sociedad es el procesamiento, fabricación, transformación, compraventa, industrialización, importación, exportación, comercialización y la enajenación por cualquier título de maderas, plantas, árboles y semillas y demás productos derivados de los mismos.
- d. El capital social fijo o mínimo es de \$50,000.00 dividido en 50,000 acciones serie Única, ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$1.00 cada una. El capital social variable es ilimitado y estará representado por acciones serie Única, ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$1.00 cada una.
- e. Las acciones del capital social están sujetas a lo siguiente: i) Todas las acciones representativas del capital social tienen iguales derechos y obligaciones y otorgan a sus tenedores iguales derechos y obligaciones; ii) Cada acción, de cualquier clase, otorga el derecho a un voto en asambleas generales ordinarias o extraordinarias de Accionistas; iii) Acciones emitidas pero no suscritas y acciones canceladas, se conservarán en la tesorería de la compañía; iv) Las acciones pagadas en especie quedarán en depósito en la compañía por un periodo de dos años; v) Las acciones representativas del capital social fijo o mínimo solamente podrán ser emitidas o retiradas mediante resolución de asamblea general extraordinaria; vi) Las acciones representativas del capital social variable emitidas y pagadas mediante nuevas contribuciones en efectivo o en especie, o emitidas y pagadas por capitalización de utilidades o superávit por revaluación de activos, serán emitidas o retiradas mediante resolución de asamblea general ordinaria; vii) Siempre se hará el retiro de acciones del capital social variable sin afectar el capital social fijo o mínimo.
- f. Cláusula de admisión a extranjeros.
- g. Para considerar legalmente instalada a una asamblea ordinaria de Accionistas, deberán estar representadas cuando menos la mayoría de las acciones emitidas por la Sociedad, suscritas 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.
- h. Para considerar legalmente instalada a una asamblea extraordinaria de Accionistas, deberán estar representadas cuando menos el 75% de todas las acciones emitidas por la Sociedad con derecho a voto.
- i. Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea extraordinaria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el 51% del total de las acciones suscritas y representativas del capital social.
- j. Para adoptar resoluciones sobre cualquiera de los asuntos que se mencionan a continuación se requerirá del voto afirmativo de los Accionistas propietarios de cuando menos el 51% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad: (i) emisión por parte de la sociedad de obligaciones o cualquier otro título o valor de cualquier naturaleza que deba ser registrado en el RNV, ya sea que se coloque entre el gran público inversionista o que sea adquirido por instituciones nacionales extranjeras (ii) el otorgamiento, modificación, ampliación o revocación de cualquier poder general o especial para actos de dominio o para ejercer cualquier facultad reservada a la asamblea de Accionistas, (iii) resolver sobre cualquiera de los asuntos a que se refiere la Cláusula Vigésima Tercera de los estatutos sociales y; (iv) para la determinación de emolumentos a los miembros del Consejo de Administración y de los órganos intermedios de la Sociedad.

- k. Para adoptar resoluciones sobre cualquiera de los siguientes asuntos se requerirá del voto afirmativo de los Accionistas propietarios de cuando menos el 75% de las acciones representativas del capital social de la Sociedad con derecho a voto: (i) aumento o disminución del capital social, tanto fijo o variable, así como la emisión de acciones privilegiadas, (ii) cualquier reforma a los Estatutos Sociales, (iii) cualquier modificación al objeto social, (iv) cualquier decisión relacionada con la disolución y liquidación de la Sociedad, (v) transformación de la Sociedad, (vi) la fusión de la Sociedad, (vii) la escisión de la Sociedad, (viii) el otorgamiento, modificación, ampliación o revocación de cualquier poder general o especial para actos de dominio o para ejercer cualquier facultad reservada a la Asamblea de Accionistas, (ix) el nombramiento o remoción del Director General de la Sociedad o de sus facultades, así como la celebración y terminación de cualquier contrato o convenio mediante el cual se encomiende a una persona moral la prestación de servicios profesionales que incluyan las actividades propias de la dirección general de la Sociedad, (x) cambiar la forma de administración de la Sociedad, de Consejo de Administración a Administrador único.
- l. Para adoptar resoluciones sobre la modificación a la política de dividendos se requerirá el voto afirmativo del 90% de las acciones representativas del capital social de la sociedad ya sea que la asamblea se celebre por primera, o por ulterior convocatoria.
- m. La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración integrado por cuando menos por 9 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales cada grupo de Accionistas propietarios de un 10.1% de las acciones con derecho a voto tendrán derecho de nombrar a un consejero y su respectivo suplente.
- n. La vigilancia de la sociedad estará confiada a uno o más comisarios propietarios y a sus respectivos suplentes, designados en una asamblea ordinaria de Accionistas.

## **5. Otras Prácticas de Gobierno Corporativo**

Proteak es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión Bursátil de Capital Variable o S.A.P.I.B. de C.V. Proteak se rige por las disposiciones de sus estatutos sociales, por la LGSM, la LMV y la Circular Única, según resulte aplicable. De igual forma, cabe mencionar que Proteak adoptó, para su administración y vigilancia, un régimen relativo a su integración, organización y funcionamiento similar al de las sociedades anónimas bursátiles.

A continuación, se describen algunas de las principales disposiciones de gobierno corporativo de Proteak.

La administración de Proteak está a cargo de un Consejo de Administración integrado actualmente por 9 consejeros, de los cuales 8 son miembros independientes en términos de la LMV. Dicho Consejo sesiona entre 3 ó 4 veces al año.

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 los CPOs con derecho a voto, representativas del capital social de la Sociedad, tendrán derecho a nombrar a 1 (un) Consejero Propietario y a su respectivo suplente.

El Consejo de Administración tendrá las más amplias facultades de representación 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 los estatutos no están reservados a una Asamblea de Accionistas, así como para administrar y dirigir los negocios de la Sociedad.

Proteak cuenta con tres Comités que auxilian al Consejo de Administración en la realización de sus funciones, los cuales se mencionan a continuación:

- Comité de Auditoría. Se integra por, al menos, 3 miembros, quienes deberán cumplir con el requisito de independencia señalado en el artículo 26 de la LMV. Las funciones de este comité están descritas en la Sección V “Administración”, numeral 3 “Administradores y Accionistas”, inciso 3.3 “Comités de Proteak”, sub-inciso 3.3.1 “Comité de Auditoría”.
- Comité de Prácticas Societarias. Se integra por, al menos, 3 miembros, quienes deberán cumplir con el requisito de independencia señalado en el artículo 26 de la LMV. Las funciones de este comité están descritas en la Sección V “Administración”, numeral 3 “Administradores y Accionistas”, inciso 3.3 “Comités de Proteak”, sub-inciso 3.3.2 “Comité de Prácticas Societarias”.
- Comité de Nominaciones. Se integra por el Presidente del Consejo de Administración y el Secretario de la Sociedad. Las atribuciones del Comité de referencia se describen en Sección V “Administración”, numeral 3 “Administradores y Accionistas”, inciso 3.3 “Comités de Proteak”, sub-inciso 3.3.3 “Comité de Nominaciones”.

Proteak ha contratado los servicios de PricewaterHouseCoopers, S.C., como auditor externo, para cumplir con las funciones que para dicho cargo se establecen tanto en los estatutos sociales de Proteak, como en la legislación aplicable.

El señor Luis Eduardo Tejado Bárcena es el Director General de Proteak y a él corresponden las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de Proteak y de las personas morales que ésta controle, en términos de las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración o la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en su caso. La Asamblea General Ordinaria de Accionistas o el Consejo de Administración, son los encargados de designar al Director General.

La responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración, en los términos y por los actos señalados en la cláusula Vigésima de los estatutos sociales, podrá ser exigible por Proteak y/o por los accionistas de Proteak que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que representen por lo menos un 5% (cinco por ciento) del capital social total de Proteak, independientemente de los derechos corporativos y/o patrimoniales que tales acciones confieran a sus titulares.

## VI. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos, como delegados especiales del consejo de administración, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que el presente prospecto fue revisado por el consejo de administración con base en la información que le fue presentada por directivos de la Compañía, y a su leal saber y entender refleja razonablemente la situación de la misma, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifestamos que el consejo no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

“Finalmente, los suscritos ratificamos la opinión rendida a la asamblea general de accionistas relativa al informe que el director general en términos de la Ley del Mercado de Valores presentó a dicha asamblea, la cual se incluye en el prospecto y manifestamos que es la misma que se rindió ante la asamblea general de accionistas, de conformidad con dicho precepto legal”.

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [●]

Cargo: Delegado del Consejo de Administración

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [●]

Cargo: Delegado del Consejo de Administración



“El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas en los años 2007 y 2008, de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Alberto Nahum Caballero Chávez

Cargo: Comisario

“El suscrito ratifica la opinión que se incluye en el prospecto y manifiesta bajo protesta de decir verdad que es la misma que rindió ante la asamblea de accionistas en 2009, de conformidad con el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Patricia Furlong Llamas

Cargo: Comisario

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente prospecto, 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 prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Luis Eduardo Tejado Bárcena

Cargo: Director General de la Compañía

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Lucila Prudencia Galicia Esquivel

Cargo: Director de Finanzas de la Compañía

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: [Luis Eduardo Tejado Bárcena]

Cargo: Director Jurídico de la Compañía

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Compañía, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CPOs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Compañía el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Su representada ha participado con la Compañía, en la definición del rango de precio de los CPOs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la sociedad, así como los indicadores comparativos con empresas del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CPOs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación.”

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Fernando Prieto Martínez-Zorrilla  
Cargo: Representante de Bulltick Casa de  
Bolsa S.A. de C.V.

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Alonso del Val Echeverría  
Cargo: Representante de Bulltick Casa de  
Bolsa S.A. de C.V.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Proteak Uno, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2009 y los estados financieros individuales de Proteak Uno, S. A. P. I. B. de C.V. al 31 de diciembre de 2008 y 2007, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Asimismo, manifestamos que dentro del alcance del trabajo realizado, no tenemos conocimiento de información financiera relevante consolidada de Proteak Uno, S. A. P. I. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2009 e información financiera individual de Proteak Uno, S. A. P. I. B. de C.V. al 31 de diciembre de 2008 y 2007, que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: José Carlos del Castillo Díaz

Cargo: Socio de Auditoría de PricewaterHouseCoopers, S. C.

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Humberto Pacheco Soria

Cargo: Representante Legal

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Mauricio Castilla Martínez

Cargo: Socio

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Juan Manuel Altamirano León

Cargo: Representante Legal de Nafin

## **VII. ANEXOS**

Los anexos forman parte integral del presente Prospecto de Colocación.

### **ANEXO 1. Estados Financieros e Informes del Comisario**



## **ANEXO 2. Opinión Legal**

**ANEXO 3. Título que ampara la emisión**

#### **ANEXO 4. Formato de manifestación del conocimiento de las características de las sociedades anónimas promotoras de inversión bursátil**

**LOS CPOs EMITIDOS POR UNA SAPIB ESTAN ORIENTADAS A CIERTA CLASE DE INVERSIONISTAS QUE CUENTAN CON UN AMPLIO CONOCIMIENTO DEL MERCADO ACCIONARIO Y QUE SE ENCUENTRAN DISPUESTOS A PARTICIPAR EN UNA EMPRESA QUE NO LE RESULTAN APLICABLES TODOS LOS REQUISITOS DE UNA SOCIEDAD ANONIMA BURSATIL ("SAB"), TALES COMO:**

\* En el consejo de administración de una SAPIB sólo requiere de la participación de un consejero independiente, mientras que la SAB cuenta con un consejo de administración en el que los consejeros independientes representen al menos el 25% del total de consejeros.

\* Una SAPIB debe contar con un comité que auxilie al consejo de administración en materia de prácticas societarias, mientras que la SAB cuenta, adicionalmente, con otros comités que desarrollan diversas actividades en particular, uno que se enfoca a todo lo relacionado en materia de auditoría.

\* En una SAPIB existe la alternativa de conservar temporalmente la figura del comisario como responsable de la vigilancia de la sociedad al igual que cualquier sociedad anónima no listada en Bolsa. En este supuesto, el consejo de administración será el responsable de las operaciones del día a día. En contraste, en la SAB el consejo de administración se hace responsable de la definición de las estrategias generales para la conducción del negocio y de la vigilancia de la sociedad mientras que el director general es el responsable de la operación diaria de la empresa; desapareciendo la figura del comisario cuyas funciones se reparten entre los distintos comités que auxilian al consejo; los auditores externos y en sí, el propio consejo de administración.

\* Los accionistas de una SAPIB podrán ejercer acción de responsabilidad civil contra administradores si representan el 15% o más del capital social de la sociedad mientras que aquéllos de una SAB podrán ejercerlo con el 5% o más.

\* Para obtener y mantener la inscripción en el Registro Nacional de Valores, una SAPIB está obligada a presentar información financiera dictaminada por los últimos dos ejercicios sociales a diferencia de una SAB que presenta esta información por los últimos tres ejercicios sociales. Asimismo, la SAPIB puede omitir información relacionada con la tenencia de algunos accionistas, así como información de carácter estratégico o aquella relacionada con la situación que guarda su sistema de control interno y sobre sus prácticas de gobierno corporativo. En contraste, la SAB está obligada a proporcionarla.

\* Una SAPIB cuenta con menores requisitos de listado y mantenimiento en la Bolsa Mexicana de Valores respecto del monto de su capital contable, el precio mínimo de colocación, el número mínimo de inversionistas que deben adquirir y mantener sus acciones, por lo que la liquidez y bursatilidad de sus valores podría verse más afectada que una SAB y por lo tanto dificultar su transaccionalidad con el correspondiente impacto negativo en el inversionista.

\* En los casos en que las SAPIBs incumplan de manera significativa sus programas de transformación progresiva al régimen aplicables a las SABs o no se ajusten a dicho régimen en el plazo máximo de tres años, la Comisión procederá a cancelar su inscripción de acciones en el Registro Nacional de Valores haciendo que dejen de cotizar en la Bolsa.

**LO ANTERIOR, SOLO REPRESENTA ALGUNOS ASPECTOS IMPORTANTES QUE USTED DEBE CONSIDERAR AL PENSAR EN INVERTIR EN CPOs DE SAPIBs POR LO QUE SE RECOMIENDA BUSQUE ASESORIA PROFESIONAL ANTES DE TOMAR SU DECISION.**

**ASIMISMO, PREVIO A QUE DECIDA USTED INVERTIR SE RECOMIENDA CONSULTAR EL PROSPECTO DE COLOCACION EN LA PAGINA ELECTRONICA DE LA RED MUNDIAL (INTERNET) DE LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES Y DE LA BOLSA DE VALORES CORRESPONDIENTE EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES (INCLUIR DIRECCIONES DE LAS PAGINAS ELECTRONICAS EN LA RED MUNDIAL INTERNET), EN DONDE ENCONTRARA LAS CARACTERISTICAS Y LOS RIESGOS PARTICULARES DE LA SOCIEDAD EN QUE VA A INVERTIR, ASI COMO EL PROGRAMA EN EL QUE SE PREVEA LA ADOPCION PROGRESIVA AL REGIMEN DE LAS SABs.**

**TODA VEZ QUE CONOZCO LAS CARACTERISTICAS DE LAS SAPIBs Y ENTIENDO SUS DIFERENCIAS CON LAS SOCIEDADES ANONIMAS NO LISTADAS EN BOLSA Y LAS SABs, ASI COMO LOS POTENCIALES RIESGOS QUE REPRESENTAN LAS INVERSIONES EN ESTE TIPO DE VALORES, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 20, FRACCION I, INCISO C) DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES, EL QUE SUSCRIBE (NOMBRE DEL INVERSIONISTA) MANIFIESTA SU CONFORMIDAD PARA INVERTIR EN CPOs EMITIDAS POR (DENOMINACION DE LA SAPIB).**

( NOMBRE DEL INVERSIONISTA, FIRMA Y FECHA )

FORMATO DE LIBRE IMPRESION. SE EXPIDE POR DUPLICADO

## **ANEXO 5. Informe de Auditoría Forestal**

**ANEXO 6. Acta de Emisión**

**ANEXO 7. Dictamen Valuatorio**

**ANEXO 8 Contrato de Fideicomiso**