

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V.
ACTA DE JUNTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
24 de Julio de 2023.

En la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, siendo las 10:30 horas del día 24 de Julio de 2023, se reunieron en el domicilio de **CORPOVAEL, S.A.B. de C.V.**, siendo este en el inmueble ubicado en la Avenida Bonampak Supermanzana 6A, Manzana 1, Lote 1, Primer Piso Corporativo Malecón Américas, los miembros que integran el Consejo de Administración de la sociedad, siendo estos los señores: **Pedro Vaca Elguero, Pablo Vaca Elguero, Luís Vaca Elguero, Joaquín Vaca Elguero, Manuel Francisco Arce y Rincón, Luis G. Zazueta Domínguez, Alberto Ignacio Sánchez y Palazuelos, José Luis Romero Hicks, Marta Vaca Viana y Mauricio Torres Pimienta** lo anterior, con el propósito de celebrar una Junta de Consejo, habiéndose realizado previamente la convocatoria por vía de correo electrónico, por lo cual están reunidos la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. También asistió el licenciado **Israel Godina Machado** en su carácter de secretario no miembro del Consejo de Administración.

Presidió la Junta el señor **Pedro Vaca Elguero**, actuando como secretario el licenciado **Israel Godina Machado**.

Encontrándose cubiertos los requisitos legales y estatutarios para llevar a cabo la sesión y habiéndose acreditado que existía el quórum requerido para su celebración, el presidente declaró legalmente instalada la reunión, en la que los asuntos a tratar se comprenden en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de Asistencia.**
- II. Lectura y Aprobación en su caso, del Acta de la Sesión de Consejo anterior.**
- III. Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.**
- IV. Informe financiero correspondiente al Segundo Trimestre de 2023.**
- V. Avance Reporte Anual de Sustentabilidad.**
- VI. Desarrollos en proceso;**
Interés Social
Vivienda Media-Residencial
Vivienda Residencial
- VII. Nuevos Proyectos.**
- VIII. Operaciones Relevantes**
- IX. Designación de Auditor externo para el ejercicio 2023.**

Leído el Orden del Día a los presentes, los puntos fueron desahogados como sigue:

- I. Pasando a tratar el Primer Punto del Orden del día, se hizo constar que se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Consejo, como lo hizo saber el secretario del Consejo de Administración, a quien se le solicitó elaborar una lista de asistencia que sea firmada conjuntamente con el acta de sesión del Consejo, que será la constancia documental de la celebración de la presente sesión.**

- II.** Pasando a tratar el **Segundo Punto** del Orden del Día, el licenciado Israel Godina Machado procedió a dar lectura a los presentes, el acta elaborada con motivo de la reunión que el Consejo de Administración de la sociedad celebró el día 24 de abril del año 2023, en la cual se hizo constar la aprobación de los estados financieros al primer trimestre del ejercicio 2023.
- III.** Pasando a tratar el **Tercer Punto** del Orden del Día, el Contador Público Luis G. Zazueta Domínguez, informó que en esta misma fecha se reunió el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y entre los puntos más relevantes se comentaron los siguientes: a) El Comité de Auditoría atendió aspectos de sustentabilidad, revisándose el Código de Ética los cuales tienen el carácter de indispensable en la información financiera que se presenta a los inversionistas; b) Se hizo un análisis de materialidad para verificar riesgos y oportunidades relacionados con temas de sustentabilidad comentándose que la CNBV no se ha pronunciado a la obligatoriedad de las normas relativas a estos temas; c) De igual manera se comentó que sería muy conveniente incluir temas de sustentabilidad en el encabezados de los reportes financieros, resaltando que Corpovael, S.A.B. de C.V. es una empresa autosustentable; d) Por otro lado, se informó que actualmente la sociedad está más automatizada toda vez que los estados financieros provienen de las áreas de Tecnologías de Información; e) También se informó que se contestó la carta de sugerencias de los auditores externos, reconociendo su procedencia y estableciéndose un plan de remediación para cada una de ellas. Finalmente, se acordó que el informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se agregará como anexo al acta de asamblea que se levante con motivo de la celebración de la presente sesión del Consejo de Administración.
- IV.** En el desahogo del **Cuarto Punto** del Orden del Día, el licenciado Mauricio Torres Pimienta presentó el informe financiero correspondiente al segundo trimestre del año 2023, destacando inicialmente que, en el periodo mencionado, los ingresos totales ascendieron a \$1'169,000,000.00 (Un mil ciento sesenta y nueve millones de pesos 00/100 M.N.), representando un incremento de 17.5% (diecisiete punto cinco por ciento) en comparación con los \$994'000,000.00 (Novecientos noventa y cuatro millones pesos 00/100 M.N.) que se obtuvieron en el segundo trimestre de 2022, lo anterior fue impulsado por una mayor venta de vivienda, resaltando el hecho que durante los primeros seis meses de 2023, los ingresos totales sumaron \$2'313,000,000.00 (Dos mil trescientos trece millones de pesos 00/100 M.N.), representando un alza de 41.5% (Cuarenta y uno punto cinco por ciento) respecto a los \$1'635,000,000.00 (Un mil seiscientos treinta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los seis primeros meses del año 2022. Durante el segundo trimestre de 2023, la utilidad de operación alcanzó los \$134'000,000.00 (Ciento treinta y cuatro millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), aumentando 111.4% (Ciento once punto cuatro por ciento) respecto a los \$64,000,000.00 (Sesenta y cuatro millones de pesos 00/100 M.N.) obtenidos en el segundo trimestre del año 2022. En la primera mitad del año, la utilidad de operación sumó \$267'000,000.00 (Doscientos sesenta y siete millones de pesos 00/100 M.N.), 216.6% (doscientos dieciséis punto seis por ciento) más que lo obtenido en el mismo periodo de 2022. El EBITDA pasó de \$169,000,000.00 (Ciento sesenta y nueve millones de pesos 00/100 M.N.) en el segundo trimestre de 2022 a \$186,000,000.00 (Ciento ochenta y seis millones de pesos 00/100 M.N.) del segundo trimestre de 2023, representando un alza de 10.0% (diez por ciento). En el acumulado del año, el EBITDA ascendió a \$378,000,000.00 (Trescientos setenta y ocho millones de pesos 00/100 M.N.) 64.4% (sesenta y cuatro punto cuatro por ciento) más que los \$230,000,000.00 (Doscientos treinta millones de pesos 00/100 M.N.) registrados en seis primeros meses de 2022. La utilidad neta presentó un crecimiento de 37.8% (treinta y siete punto ocho por ciento) al pasar de \$64,000,000.00 (Sesenta y cuatro millones de pesos 00/100 M.N.) en el segundo trimestre de 2022 a \$88,000,000.00 (Ochenta y ocho millones de pesos 00/100 M.N.) del segundo trimestre de 2023. En los seis primeros meses de 2023, la utilidad neta alcanzó los \$161,000,000.00 (Ciento sesenta y un millones de pesos 00/100 M.N.)

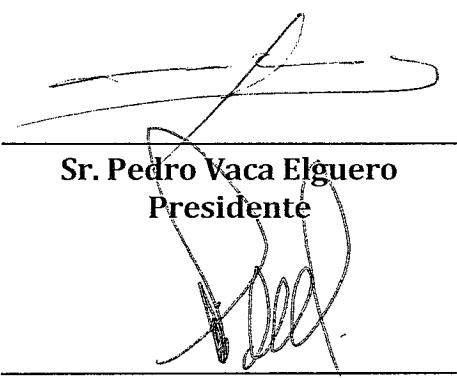
00/100 M.N.) en contraste de los \$36,000,000.00 (Treinta y seis millones de pesos 00/100 M.N.) de los seis primeros meses de 2022. Finalmente, el licenciado Mauricio Torres Pimienta manifestó que todos los datos anteriores y el análisis detallado de los resultados al segundo trimestre de 2023 incluyendo el balance general y el estado de resultados, se encuentran en el informe financiero que se deberá agregar al acta que se levante por motivo de la celebración de la presente Sesión del Consejo de Administración de Corpovael, S.A.B. de C.V.

- V. Pasando a tratar el **Quinto Punto** del Orden del Día, la licenciada Marta Vaca Viana, informó que, de las demás desarrolladoras del país, sólo una de las empresas ha publicado su informe de sustentabilidad resaltándose a Corpovael, S.A.B. de C.V. como líder en temas de sustentabilidad, mencionando que el reporte respectivo en su versión extendida se publicará esta semana mismo que servirá para el Comité de Estrategia y para el Comité de Recursos Humanos.
- VI. Atendiendo el **Sexto Punto** del Orden del Día, el Consejo procedió a la revisión y análisis de los ingresos, presupuestos y avances de los desarrollos en proceso, a lo cual, el licenciado Mauricio Torres Pimienta expuso que las viviendas vendidas en el segundo trimestre de 2023 sumaron 924 (novecientas noventa y cuatro) manteniéndose prácticamente en el mismo nivel del segundo trimestre de 2022 y en el segundo trimestre de 2023, el precio promedio de las viviendas se ubicó en \$970,000.00 (Novecientos setenta mil pesos 00/100 M.N.) disminuyendo 8.8% (ochos punto ocho por ciento) comparado con el promedio de \$1,100,000.00 (Un millón cien mil pesos 00/100 M.N.) correspondiente al segundo trimestre de 2022. En el acumulado del año, el precio promedio fue de \$958,000,000.00 (Novecientos cincuenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.), aumentando 0.4% (cero punto cuatro por ciento) contra el mismo periodo de 2022. En este sentido, en Playa del Carmen, Quintana Roo se recuperó la venta de vivienda de interés social y adicionalmente se tiene la venta del desarrollo "La Selva"; en Cancún ya no se cuenta con ventas de vivienda de "Allure" y se vendieron las últimas unidades de "Long Island"; en Tulum la falta de mano de obra ha repercutido en la entrega del inventario para cumplir con las metas de venta; y, en la Ciudad de México, el último proyecto de esta plaza se encuentra en su fase final de venta. Finalmente, el licenciado Mauricio Torres Pimienta recordó que las cifras de ingresos por los desarrollos inmobiliarios se encuentran contenidas en el informe financiero que se deberá agregar al acta que se levante por motivo de la celebración de la presente Sesión del Consejo de Administración de Corpovael, S.A.B. de C.V.
- VII. Pasando a tratar el **Séptimo Punto** del Orden del Día, que tiene que ver con los nuevos proyectos, el señor Pablo Vaca Elguero comentó está por concluirse la formalización del fideicomiso de un proyecto en Puerto Cancún denominado "Vellmari" debiendo contar para el mes de noviembre con el presupuesto y estando trabajando en fachadas e interiores, comenzando la construcción en el mes de marzo de 2024. De igual manera el señor Pedro Vaca Elguero comentó que el desarrollo OMBÚ se encuentra en condiciones de iniciar la escrituración el mes siguiente y en lo que respecta a Playa del Carmen se está en la elaboración del proyecto "Mayaland" que será la continuación del desarrollo "El Edén". Por otro lado, se informó que se está en negociaciones con un Ejido de Playa del Carmen para adquirir otro terreno de cincuenta y seis hectáreas para venta de marco lotes debiéndose firmar en los siguientes días los contratos preparatorios y en Cancún se pretende realizar la misma operación con la compra de un terreno sobre avenida Huayacán.
- VIII. Pasando a tratar el **Octavo Punto** del Orden del Día que tiene que ver con operaciones relevantes, el señor Pedro Vaca Elguero informó que en días pasados Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. fue emplazada de una demanda interpuesta por Promociones Bosques, S.A. de C.V. en la que solicita la restitución de pagos relacionados con el desarrollo en la Ciudad de México (Tarango) misma que será contestada en el mes siguiente. También explicó la necesidad de constituir un

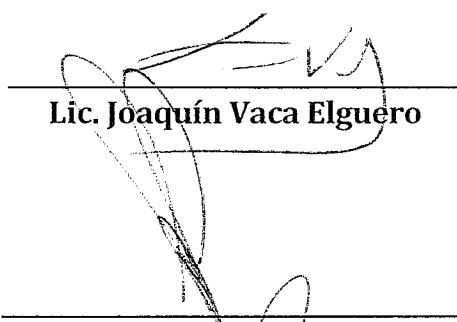
Comité de Recursos humanos, en el que se estará trabajando a efecto de dar cumplimiento completo de las responsabilidades laborales de Corpovael, S.A.B. de C.V. y sus sociedades subsidiarias.

IX. Pasando a tratar el **Noveno Punto** del Orden del Día relativo a la designación del auditor externo que dictaminará los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio fiscal en curso, el señor Pedro Vaca Elguero informó a los integrantes del Consejo de Administración que, con base en la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, se propone la ratificación de la firma RSM México Bugarín, S.C. como auditor externo independiente de la sociedad para llevar a cabo el dictamen de los estados financieros individuales y consolidados correspondientes al ejercicio social que concluye el 31 de diciembre de 2023. El Consejo analizó la propuesta presentada, considerando la experiencia profesional, prestigio y solvencia técnica de la firma RSM México Bugarín, S.C., así como los términos y condiciones económicos del servicio ofrecido, coincidiendo en que la propuesta resulta adecuada para los fines de auditoría externa de la emisora. Después de analizar la propuesta y una vez deliberado el punto, el Consejo de Administración de Corpovael, S.A.B. de C.V., por unanimidad de votos, acordó aprobar la ratificación de la firma RSM México Bugarín, S.C. como auditor externo independiente de la sociedad para el ejercicio fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2023, instruyendo a la Dirección General y al Director Jurídico para que realicen las gestiones necesarias a efecto de formalizar la contratación y notificar dicha designación a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y demás autoridades competentes, conforme a las disposiciones aplicables.

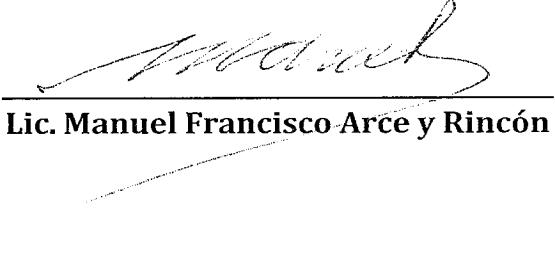
No habiendo otro asunto que tratar, al secretario del Consejo se le encomendó la redacción del acta respectiva que, firmada por la totalidad de los consejeros presentes, servirá como soporte documental que exige el tercer párrafo de la cláusula Décimo Novena de los Estatutos sociales, levantándose la sesión a las 12:30 horas del día en que se actúa.

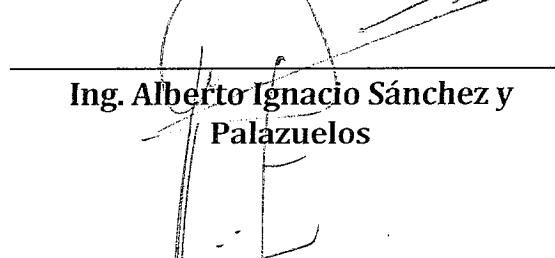

**Sr. Pedro Vaca Elguero
Presidente**

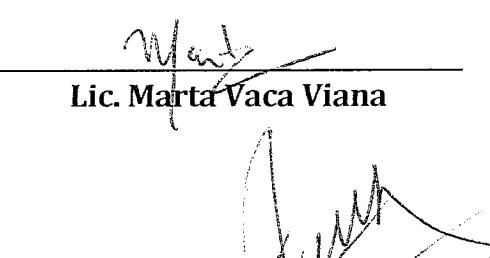

Sr. Pablo Vaca Elguero

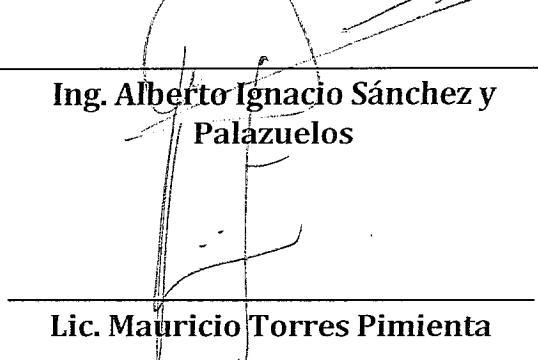

Lic. Joaquín Vaca Elguero

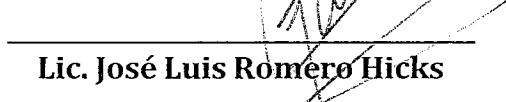

Sr. Luís Vaca Elguero

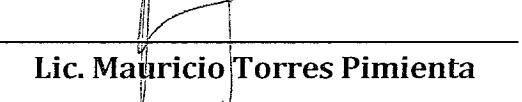

Lic. Manuel Francisco Arce y Rincón


C.P. Luis G. Zazueta Domínguez


Lic. Marta Vaca Viana


**Ing. Alberto Ignacio Sánchez y
Palazuelos**


Lic. José Luis Rómero Hicks


Lic. Mauricio Torres Pimienta



Lic. Israel Godina Machado
Secretario

CORPOVAEL S.A.B. DE C.V.

A QUIEN CORRESPONDA:

El suscrito Lic. Israel Godina Machado, en mi carácter de secretario del Consejo de No Miembro del Administración de CORPOVAEL, S.A.B. de C.V. (“Corpovael”), certifico lo siguiente:
El documento que antecede corresponde a la copia fiel del acta levantada con motivo de la celebración de la Acta de Sesión del Consejo de Administración llevada al cabo el día 24 de julio de 2023.

Se extiende la presente para todos los efectos legales a que haya lugar.



Aguascalientes, Ags. a 22 de octubre de 2025

**Lic. Israel Godina Machado
Secretario No Miembro del Consejo de Administración de
CORPOVAEL, S.A.B. de C.V.**

