

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V.
ACTA DE JUNTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
22 de Abril de 2024.

En la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, siendo las 10:30 horas del día 22 de Abril de 2024, se reunieron en el domicilio de **CORPOVAEL, S.A.B. de C.V.**, 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, Mauricio Torres Pimienta y la licenciada Marta Vaca Viana**, 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 Primer Trimestre de 2024.
- V. Aprobación de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2023.
- VI. Avance Reporte Anual de Sustentabilidad.
- VII. Desarrollos en proceso;
Interés Social
Vivienda Media-Residencial
Vivienda Residencial
- VIII. Nuevos Proyectos.
- IX. Operaciones Relevantes
- X. Designación de Auditor externo para el ejercicio 2024.

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, del acta elaborada con motivo de la reunión que el Consejo de Administración de la sociedad celebró el día 26 de febrero del año 2024, en la cual se hizo constar la aprobación de los estados financieros al cuarto 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 y Prácticas Societarias analizó y aprobó la presentación del Estado Financiero Dictaminado de Corpovael S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2023, así como el Informe Financiero y Reporte del Primer Trimestre del año 2024 para su discusión y aprobación en la sesión del Consejo de Administración, sesión a celebrarse en esta misma fecha; b) Se revisaron temas relacionados con los sistemas de ciberseguridad de la tesorería de Corpovael, S.A.B. de C.V. y sus sociedades subsidiarias, recomendando que se hiciera un análisis de vulnerabilidades para evaluar el nivel de madurez en materia de ciberseguridad y de seguridad de información, adicionalmente el C.P. José Iván Rodríguez recomendó que se incluya como un punto de la orden del día de los Comités, un informe en materia de ciberseguridad y además, presentó el Informe de Avance al Plan Anual de Auditoría Interna al Primer Trimestre de 2024 donde mencionó que el plan se encuentra en un avance del 15% (quince por ciento) respecto al total del plan del año y se ha cumplido el avance del trimestre en un 86% (ochenta y seis por ciento) mediante la revisión de ingresos; c) La consejera Marta Vaca Viana explicó que se está trabajado para tener el reporte anual de Sustentabilidad en mayo 2024 y que al igual que el año pasado, se entregará un resumen ejecutivo y posteriormente el informe detallado. 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 primer trimestre del año 2024, destacando inicialmente que, en el periodo mencionado, los ingresos totales ascendieron a \$942,000,000.00 (Novecientos cuarenta y dos millones de pesos 00/100 M.N.), representando una disminución del 17.7% (diecisiete punto siete por ciento) en comparación con los \$1,144,000.00 (Un mil ciento cuarenta y cuatro millones pesos 00/100 M.N.) que se obtuvieron en el primer trimestre de 2023. Durante el primer trimestre de 2024, la utilidad de operación alcanzó los \$100'000,000.00 (Cien millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), disminuyendo en 24.2% (veinticuatro punto dos por ciento) respecto a los \$132,000,000.00 (Ciento treinta y dos millones de pesos 00/100 M.N.) obtenidos en el primer trimestre del año 2023. El EBITDA pasó de \$192,000,000.00 (Ciento noventa y dos millones de pesos 00/100 M.N.) del primer trimestre de 2023 a \$156,000,000.00 (Ciento cincuenta y seis millones de pesos 00/100 M.N.) del primer trimestre de 2024 lo que representó un decremento del 18.5% (dieciocho punto cinco por ciento). En el primer trimestre de 2024, la utilidad neta fue de \$67,000,000.00 (Sesenta y siete millones de pesos 00/100 M.N.) reduciéndose en un 8.8% (ocho punto ocho por ciento) contra la utilidad neta obtenida en el primer trimestre de 2023 en la que ascendió a \$73,000,000.00 (Setenta y tres millones de pesos 00/100 M.N.). En el primer trimestre de 2024 el flujo libre de efectivo fue de \$72,000,000.00 (Setenta y dos millones de pesos 00/100 M.N.). La deuda total (sin considerar costos de apertura de crédito ni gastos de emisiones por amortizar) pasó de \$2,612,000,000.00 (Dos mil seiscientos doce millones de pesos 00/100 M.N.) a finales de marzo de 2023 a \$2,051,000,000.00 (Dos mil cincuenta y un millones de pesos 00/100 M.N.) al cierre del primer trimestre de 2024,

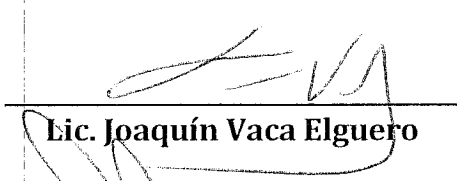
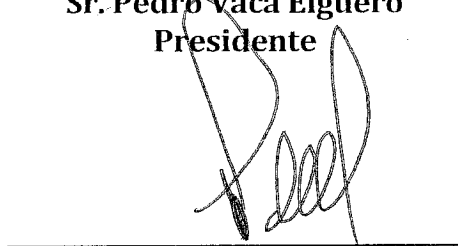

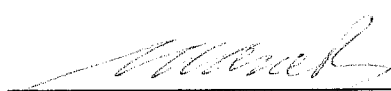
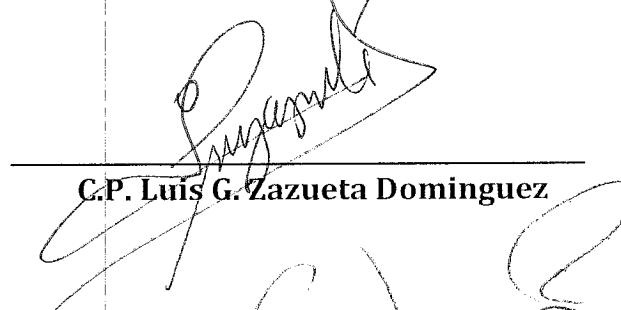
representando una disminución de 21.5% (Veintiuno punto cinco por ciento). Finalmente, el licenciado Mauricio Torres Pimienta manifestó que todos los datos anteriores y el análisis detallado de los resultados al primer trimestre de 2024 incluyendo el balance general y el estado de resultados, se encuentran 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. En el desahogo del **Quinto Punto** del Orden del Día, el licenciado Mauricio Torres Pimienta presentó los Estados Financieros dictaminados de Corpovael, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2023 que son aprobados por unanimidad por los consejeros presentes manifestando que los mismos que se someterán a aprobación de los accionistas en la asamblea general ordinaria que se celebrará el día de mañana.
- VI. Pasando a tratar el **Sexto Punto** del Orden del Día, la licenciada Marta Vaca Viana presentó el informe en materia de Sustentabilidad y en el que destacó lo siguiente: a) Durante el primer trimestre de 2024, Corpovael, S.A.B. de C.V. inició el proceso de certificación EDGE de la vivienda media que escriturará durante el año, destacando que uno de sus proyectos ya obtuvo la certificación preliminar EDGE, lo que significa que es capaz de generar ahorros de hasta un 21% (Veintiún por ciento) en energía, 43% (Cuarenta y tres por ciento) en agua y 52% (Cincuenta y dos por ciento) en masa energética de materiales; b) Por su parte, en línea con su alto compromiso en la adopción de las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), Corpovael, S.A.B. de C.V. ha sido reconocida y certificada por diferentes instituciones. La licenciada Marta Vaca Viana hizo entrega del informe correspondiente mismo que se agregará al acta que se levante con motivo de la presente sesión del Consejo de Administración.
- VII. Atendiendo el **Séptimo 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 primer trimestre de 2024 sumaron 810 (ochocientos diez) lo que representó una disminución del 15.9% (quince punto nueve por ciento) comparado con las 963 (novecientas sesenta y tres) viviendas del primer trimestre de 2023 y en el primer trimestre de 2024, el precio promedio de las viviendas se ubicó en \$1,100,000.00 (Un millón cien mil pesos 00/100 M.N.) creciendo 13.1% (trece punto uno por ciento) comparado con el promedio de \$946,000.00 (novecientos cuarenta y seis mil pesos 00/100 M.N.) correspondiente al primer trimestre de 2023, este incremento fue impulsado por el crecimiento que registraron los precios promedio de todos los segmentos. 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.
- VIII. Pasando a tratar el **Octavo Punto** del Orden del Día, que tiene que ver con los nuevos proyectos, el licenciado Joaquín Vaca Elguero informó que ya se empiezan a escriturar las primeras viviendas del proyecto "Américas" y el desarrollo "Entre Bosques" prácticamente ya se encuentra vendido y se sigue en etapa de construcción, se espera que la entrega sea antes del mes de marzo de 2026.
- IX. Pasando a tratar el **Noveno Punto** del Orden del Día que tiene que ver con operaciones relevantes, licenciado Mauricio Torres Pimienta informó que el 12 de abril de 2024, Corpovael, S.A.B. de C.V. anunció que el último pago de los Certificados Bursátiles identificados con la clave de pizarra "CADU19" fue realizado conforme a la fecha de amortización final establecida en el título y el 10 de abril de 2024, los tenedores de los CEBURES "CADU20V" autorizaron la ampliación de la dispensa sobre el cumplimiento del *covenant* relacionado con la razón de cobertura

de intereses de estos valores, la cual estará vigente durante este año. Finalmente, el licenciado Israel Godina Machado informó los avances del juicio sobre los terrenos de Tarango en la Ciudad de México y sobre el cual, a principios del mes pasado se obtuvo sentencia favorable a favor de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. la cual seguramente será impugnada por la vía del juicio de amparo por la parte demandante.


- X. Pasando a tratar el **Décimo Punto** del Orden del Día, relativo a la designación del auditor externo que dictaminará los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio fiscal 2024, el señor Pedro Vaca Elguero informó a los integrantes del Consejo de Administración que, con fundamento 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 2024. El Consejo analizó la propuesta presentada, tomando en consideración la trayectoria profesional, experiencia técnica y reconocimiento de la firma RSM México Bugarín, S.C., así como las condiciones económicas y el alcance de los servicios ofrecidos, coincidiendo en que la propuesta resulta adecuada para cumplir con las obligaciones de auditoría externa de la emisora. Después de analizar y deliberar el punto, el Consejo de Administración de Corpovael, S.A.B. de C.V., por unanimidad de votos, acordó ratificar la designación 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 2024, instruyendo a la Dirección General y al Director Jurídico para que realicen las gestiones necesarias para formalizar la contratación y notificar dicha ratificación a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y demás autoridades competentes, conforme a las disposiciones legales 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 presente, levantándose la sesión a las 12:30 horas del día en que se actúa.


Sr. Pedro Vaca Elguero
Presidente
Lic. Joaquín Vaca Elguero
Sr. Pablo Vaca Elguero
Sr. Luís Vaca Elguero
Lic. Manuel Francisco Arce y Rincón
C.P. Luís G. Zazueta Dominguez
Lic. Marta Vaca Viana
**Ing. Alberto Ignacio Sánchez y
Palazuelos**


Lic. José Luis Romero 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 22 de abril de 2024.

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.