

RESUMEN EJECUTIVO

- En noviembre de 2019, GBM Real Estate levantó su primer fondo inmobiliario (**"GBMRE1"**) con compromisos de capital de **\$285.1 millones**.
- A la fecha, el fondo **GBMRE1** está comprometido al **100%** en tres proyectos en los sectores residencial y uso mixto:

Hotel Parián

Edificio de 1930 ubicado en la CDMX, en la colonia Roma Norte, que se reconvertió en un proyecto de usos mixtos con locales comerciales, oficinas y hotel.

Interlomas

Adquisición de un terreno a un precio equivalente al 30% del valor comercial.

Avanda

Desarrollo residencial de 6 casas dentro de Rancho Avándaro. A la fecha hay 4 casas vendidas, 1 rentada y 1 disponible.

- Al 1Q'25, el fondo **GBMRE1**:

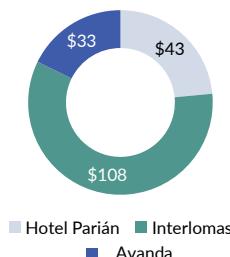
- Ha comprometido a sus proyectos **\$339.7 millones** de los cuales se han aportado **\$280.9 millones**.
- Ha distribuido **\$63.4 millones** a sus inversionistas.
- Tiene una valuación independiente de **\$496.2 millones** que se traduce en un múltiplo de **1.7x** sobre capital aportado, neto de distribuciones.

- GBM Real Estate está promoviendo la venta de todos los activos del fondo GBMRE1 en el año 2025; sin embargo, para efectos del caso base y la rentabilidad proyectada del fondo, se asumen la disposición durante el 2026.

MÉTRICAS 1Q'25

Saldo de caja

MXN millones	31/03/25
Fecha de reporte	31/03/25
Capital comprometido	\$285.1
Aportaciones	\$280.9
Distribuciones	(\$63.4)
Deuda	\$100.0
Intereses generados	\$4.7
Gastos del fondo	(\$46.6)
Inversiones en proyectos ¹	(\$251.5)
Reservas	(\$19.3)
Saldo disponible	\$4.8

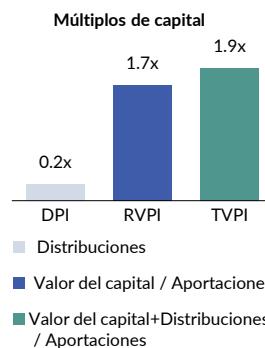


¹Contemplan el valor neto entre las aportaciones y distribuciones realizadas a la fecha de reporte.

VALUACIÓN

MXN millones	
a. Valuación independiente ¹	\$496.3
i. Hotel Parián	\$163.6
ii. Interlomas	\$301.7
iii. Avanda	\$31.0
b. Deuda	\$100.0
c. Caja	\$24.1
d. CXC-CXP	\$11.4
Valor del capital [a-b+c+d]	\$431.8

¹Valuación independiente de la participación de GBMRE1 en los proyectos por parte de valuadores terceros al segundo trimestre del 2024



PROYECCIONES

... POR PROYECTO

	Hotel Parián	Interlomas	Avanda
Inicio del proyecto	Nov-19	Dic-19	Ago-20
Ubicación	Roma Norte	Huixquilucan	Valle de Bravo
Estrategia de inversión	Reconversión	Oportunístico	Oportunístico
% de participación	91%	85%	50%
TIR ¹	17.2%	5.9%	-
Múltiplo ¹	2.0x	1.2x	1.0x
Capital	\$139.7	\$174.5	\$37.8
Utilidad	\$146.7	\$37.3	-
Término años	6.8	7.2	5.5

¹Retornos netos de comisiones a desarrolladores.

... DEL FONDO

	Brutos	Netos ⁵
Tasa interna de retorno	7.8%	7.1%
Múltiplo de capital	1.5x	1.4x
Capital	\$285.1 millones	\$285.1 millones
Utilidad	\$133.3 millones	\$118.8 millones
Término	Dic-26	

HIGHLIGHTS

Crédito GBMRE1

- Se llevó a cabo la **contratación y disposición de un crédito** para hacer frente a las necesidades de capital derivadas de la adquisición del terreno de Interlomas y el desarrollo del Hotel Parián.
- Condiciones: (i) monto de **\$100.0 millones**, (ii) plazo de **5 años**, (ii) tasa de **TIE+4.5%** y (iv) periodo **Interest Only** de **12 meses**.

Hotel Parián

- Se llevó a cabo la **apertura del Hotel Parián**, alcanzando **42% ocupación** promedio, así como **US\$183** de tarifa promedio diaria al cierre del trimestre.
- Durante el periodo, el proyecto contó con una **ocupación y cobranza del 100%** en el componente comercial y de oficinas.

Interlomas

- Se llevó a cabo la formalización de la cesión de derechos fideicomisarios del aportante, **adquiriendo el control total del terreno**.
- Se firmó una carta de intención con un **posible comprador del 40% del terreno**, sujeto a ciertas condiciones suspensivas.
 - Precio neto: **\$69.3 millones**
 - Principales condiciones suspensivas: (i) **subdivisión** del terreno y (ii) **cambio de uso de suelo**.
 - Fecha estimada de cierre: **diciembre 2025**.

Avanda

- Se llevó a cabo la **venta de la Casa 02**, alcanzando el 67% del inventario vendido.
- La **Casa 05 se encuentra rentada** con vencimiento en agosto 2025, con una probable adquisición al vencimiento.
- La **Casa 04 se encuentra disponible** y se proyecta poder cerrar venta durante el primer trimestre del 2026.