

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.

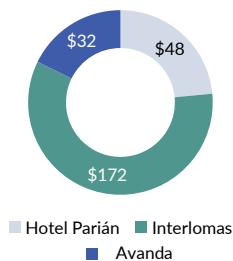
- Al 2Q'25, el fondo **GBMRE1**:

- Ha comprometido a sus proyectos **\$352.1 millones** de los cuales **\$280.9 millones** provienen de las aportaciones de capital y el resto de deuda y flujo operativo.
 - Ha distribuido **\$63.4 millones** a sus inversionistas.
 - Tiene una valuación independiente de **\$429.6 millones** que se traduce en un múltiplo de **1.8x** sobre capital aportado, neto de distribuciones.
- GBM Real Estate está promoviendo la venta de todos los activos del fondo GBMRE1 en el año 2025.

MÉTRICAS 2Q'25

Saldo de caja

MXN millones	30/06/25
Fecha de reporte	30/06/25
Capital comprometido	\$285.1
Aportaciones	\$280.9
Distribuciones	(\$63.4)
Deuda	\$100.0
Intereses generados	\$3.9
Gastos del fondo	(\$49.5)
Inversiones en proyectos ¹	(\$251.6)
Reservas	(\$15.7)
Saldo disponible	\$4.6

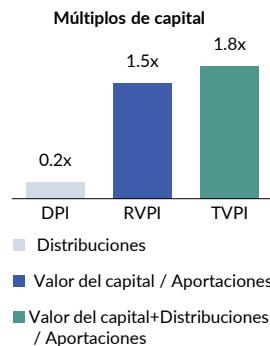


¹Contemplan el valor neto entre las aportaciones y distribuciones realizadas a la fecha de reporte.

VALUACIÓN

MXN millones	
a. Valuación independiente ¹	\$569.9
i. Hotel Parián	\$163.6
ii. Interlomas	\$375.3
iii. Avanda	\$31.0
b. Deuda	\$100.0
c. Caja	\$20.3
d. CXC-CXP	(\$60.6)
Valor del capital [a-b+c+d]	\$429.6

¹Valuación independiente de la participación de GBMRE1 en los proyectos por parte de valuadores terceros al 2Q'24.



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	18.9%	4.4%	-
Múltiplo ¹	1.9x	1.2x	1.0x
Capital	\$139.8	\$172.3	\$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	8.8%	7.6%
Múltiplo de capital	1.5x	1.4x
Capital	\$246.7 millones	\$280.9 millones
Utilidad	\$134.1 millones	\$113.8 millones
Término	Dic-26	

HIGHLIGHTS

Sustitución Fiduciaria

En relación con el comunicado del FinCEN del Departamento del Tesoro de EUA, el 02 de julio de 2025, el Administrador notificó a CIBanco la **designación de GBM como Fiduciario Sustituto**. Se prevé llevar a cabo la sustitución completa durante el 3Q'25.

Hotel Parián

- Se continuó con las estrategias comerciales y operativas para estabilizar la operación del hotel y alcanzar una **ocupación promedio de 50%** y una **tarifa promedio de \$245 dólares** para el 2025.
- Se tiene previsto arrancar con el **proceso de venta del inmueble** durante el 3Q'25 y formalizar la venta del activo en dic-25, con un valor de **\$311 millones** equivalente al **8.5% de cap rate**.

Interlomas

- Se formalizó la **promesa de compraventa del 40% del terreno**, sujeto a ciertas condiciones suspensivas.
 - Precio neto: **\$70.4 millones**
 - Principales condiciones suspensivas: (i) **subdivisión del terreno** (prevista 3Q'25) y (ii) **cambio de uso de suelo** (prevista 4Q'25).
 - Fecha estimada de cierre: **diciembre 2025**.

Avanda

- Al cierre del 2Q'25, se cuenta con el **67% del inventario vendido**.
- La **Casa 04 se encuentra disponible** y se proyecta poder cerrar venta durante el primer trimestre del 2026.
- La **Casa 05 se encuentra rentada** con vencimiento en ago-25, el arrendatario presentó una propuesta para **extender el contrato por 12 meses con opción de compra**. La propuesta contempla aumentar la renta mensual de \$73,000 a \$350,000 y al vencimiento del contrato considerar los pagos de renta a cuenta del precio de compra. Dicha propuesta se encuentra en análisis y negociación.