

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 Paríán

Edificio de 1930 ubicado en la CDMX, en la colonia Roma Norte, que se reconvirtió 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

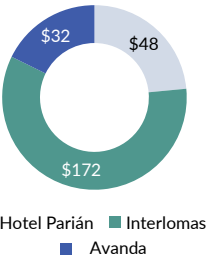
SALDO DE CAJA

MXN millones

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



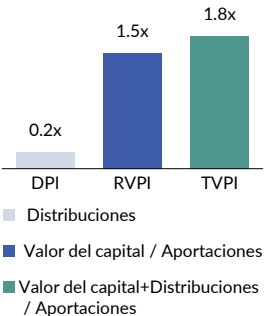
¹Contemplan el valor neto entre las aportaciones y distribuciones realizadas a la fecha de reporte.

VALUACIÓN

MXN millones

a. Valuación independiente ¹	\$569.9
i. Hotel Paríán	\$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

Múltiplos de capital



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

PROYECCIONES

... POR PROYECTO

MXN millones	Hotel Paríán	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 Paríán

- 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.