

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 3Q'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 **\$426.5 millones** que se traduce en un múltiplo de **1.5x** sobre capital aportado, y **1.7x** neto de distribuciones.
- GBM Real Estate se encuentra promoviendo la **venta de todos los activos** del fondo GBMRE1 buscando concretarla en el año 2025.

MÉTRICAS 3Q'25

Saldo de caja

MXN millones	30/09/25
Fecha de reporte	30/09/25
Capital comprometido	\$285.1
Aportaciones	\$280.9
Distribuciones	(\$63.4)
Deuda	\$100.0
Intereses generados	\$3.9
Gastos del fondo	(\$50.9)
Inversiones en proyectos ¹	(\$251.1)
Reservas	(\$13.6)
Saldo disponible	\$5.1



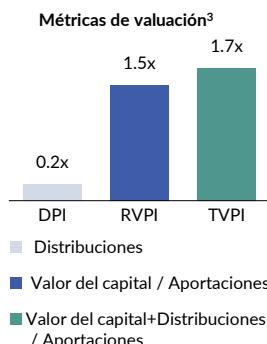
¹Contemplan el valor neto entre las aportaciones y distribuciones realizadas a la fecha de reporte.

VALUACIÓN

MXN millones	
a. Valuación independiente ²	\$569.0
i. Hotel Parián	\$163.6
ii. Interlomas	\$375.3
iii. Avanda	\$30.1
b. Deuda	\$100.0
c. Caja	\$18.0
d. CXC-CXP	(\$60.6)
Valor del capital [a-b+c+d]	\$426.5

²Valuación independiente de la participación de GBMRE1 en los proyectos por parte de valuadores terceros al 3Q'24.

³Las métricas de valuación se calculan con los valores contables derivados de la valuación independiente, el capital social suscrito y la distribuciones realizadas a la fecha.



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	91.4%	88.2%	50.0%
TIR ⁴	17.9%	5.0%	-
Múltiplo ⁴	1.8x	1.2x	1.0x
Capital	\$151.6	\$172.3	\$37.8
Utilidad	\$139.9	\$32.4	-
Término años	Dic-25	Dic-26	Abr-27

⁴Retornos netos de comisiones a desarrolladores.

... DEL FONDO

	Brutos	Netos ⁵
Tasa interna de retorno	8.8%	7.7%
Múltiplo de capital ⁶	1.5x	1.4x
Capital	\$246.7 millones	\$280.9 millones
Utilidad	\$139.8 millones	\$119.5 millones
Término	Abr-27	

⁵Los retornos son netos de comisiones y antes de impuestos.

⁶Los múltiplos de capital se calculan con base en las proyecciones del fondo, sin tomar en cuenta las valuaciones independientes.

HIGHLIGHTS

Sustitución Fiduciaria

Derivado del comunicado del FinCEN del USDT, el 02 de septiembre de 2025, Banco Multiva cerró la adquisición del negocio fiduciario de CIBanco, asumiendo **todos los derechos y obligaciones fiduciarias** del fideicomiso **GBMRE1** (CIB/3354).

Hotel Parián

- Continuaron las estrategias comerciales y operativas para estabilizar la operación del hotel y alcanzando una **ocupación de 27%** y una **tarifa de \$225 dólares** durante sep-25, -30% vs plan.
- Durante el 3Q'25, se tuvo **cobranza del 100%** en los espacios comerciales y oficinas, con "Hermanos Koumori" sustituyendo a "Alamesa" con un **incremento en la renta de +13%**.
- Se inició con el **proceso de venta del inmueble** buscando concretar la venta en el 4Q25 con un proceso dirigido lidereado por Jones Lang LaSalle.

Interlomas

- Como parte de las condiciones suspensivas para **concretar la compraventa del 40% del terreno**, se llevaron a cabo las siguientes acciones:
 - Desistimiento de la Evaluación de Impacto Estatal ("EVIE").
 - Subdivisión del predio e inscripción ante el RPP.
- Se espera obtener la EVIE del nuevo proyecto durante el 4Q'25 y con ello **concretar la compraventa**.

Avanda

- Al cierre del 3Q'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.
- Se **renovó el contrato de arrendamiento de la Casa 05** con vencimiento en feb-26, renta de \$90,000 y sin opción de compra.