

GBMRE

GBM Real Estate Fondo 1 | Resumen 4Q'25

ANTECEDENTES

- 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 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.

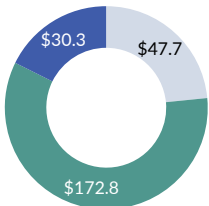
- Al 4Q'25, el fondo **GBMRE1**:
 - Ha comprometido a sus proyectos **\$352.1 millones** de los cuales **\$280.9 millones** provienen de las aportaciones de capital y el resto de deuda y flujo operativo.
 - Ha distribuido **\$63.4 millones** a sus inversionistas.
 - Tiene una valuación independiente 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 2026.

MÉTRICAS 4Q'25

SALDO DE CAJA

MXN millones

Fecha de reporte	31/12/25
Capital comprometido	\$285.1
Aportaciones	\$280.9
Distribuciones	(\$63.4)
Deuda	\$100.0
Intereses generados	\$4.0
Gastos del fondo	(\$56.3)
Inversiones en proyectos ¹	(\$250.8)
Reservas	(\$8.4)
Saldo disponible	\$5.4



Hotel Parián Interlomas Avanda

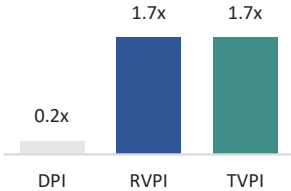
¹Contemplan el valor neto entre las aportaciones y distribuciones realizadas a la fecha de reporte.

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

Métricas de valuación³



Distribuciones
Valor del capital / Aportaciones
Valor del capital+Distribuciones / Aportaciones

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

MXN millones	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

MXN millones	Brutos	Netos ⁵
Tasa interna de retorno	8.7%	7.6%
Múltiplo de capital ⁶	1.5x	1.4x
Capital	\$246.7 millones	\$280.9 millones
Utilidad	\$147.1 millones	\$126.8 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

- Al cierre del 4Q'25, la ocupación acumulada alcanzó un máximo histórico de **72.8%**. La tarifa promedio se ubicó en USD \$300, aumentando un 50%. Adicionalmente, la **cobranza** se mantuvo al **100% en locales y oficinas**.
- En diciembre, se negoció la salida de "Polpo" y el local se subdividirá en dos para maximizar rentas potenciales. Se espera formalizar **2 nuevos contratos** de arrendamiento en enero 2026.
- Continuaron negociaciones para activaciones de **Grupo Modelo** en el inmueble, con un ingreso estimado de **\$2,000,000 + IVA**.
- Se mantuvieron esfuerzos comerciales y acercamientos con compradores potenciales. Se espera concretar la venta del inmueble en **2Q'26**.

Interlomas

- Durante el 4Q25, se firmó un convenio modificatorio al contrato de promesa de compraventa del 40% del terreno, ejecutando una extensión prevista que permite al comprador diferir la fecha de firma por cuatro meses.
- Lo anterior derivado de ciertos retrasos en las gestiones de cambio de uso de suelo, los cuales, con base en la opinión del equipo de gestorías, no ponen en riesgo el cierre de la transacción

Avanda

- La cobranza de la Casa 02 alcanzó un monto de \$5,516,667 y se **estima cobrar \$20,483,333 durante el 1Q26**.
- La Casa 05, cuenta con un **contrato de arrendamiento** con vencimiento en febrero de 2026, renta de \$90,000 y sin opción de compra.