



GBM Real Estate Fondo 1

# Reporte Trimestral

Comunicado complementario  
Diciembre 2025

**Comunicado del Administrador**

Ciudad de México, 31 de diciembre de 2025

**Banco Multiva S.A. I.B.M. Grupo Financiero Multiva,  
como Fiduciario en el Contrato de Fideicomiso  
Irrevocable de Administración e Inversión No. CIB/3354**

Ciudad de México, México  
Atención: Fideicomitentes y Fideicomisarios

Re: Fideicomiso CIB/3354

Estimados Inversionistas y Miembros del Comité Técnico,

A poco más de seis años de la constitución de nuestro fondo GBM Real Estate Fondo 1 (el "Fondo"), nos dirigimos a ustedes para compartir el estado actual del Fondo y explicar la estrategia de desinversión que el equipo de GBM Real Estate ("GBMRE"), en su carácter de administrador del Fondo (el "Administrador"), ha trazado para el año 2026.

Como todos ustedes han experimentado, el período 2020–2025 estuvo marcado por una secuencia extraordinaria de disrupciones globales, tales como la pandemia, volatilidad macroeconómica y la incertidumbre geopolítica, entre otros; dichos cambios afectaron de manera importante a la mayoría de las industrias y, como consecuencia, impactaron directamente los tiempos y condiciones de operación y salida de activos inmobiliarios a nivel global. Es un hecho que el Fondo no ha sido ajeno a este entorno.

Por lo mismo, a lo largo de estos años, el equipo de GBMRE ha mantenido una administración activa del portafolio del Fondo, redefiniendo estrategias activo por activo con el objetivo de preservar valor y, en la medida de lo posible, trazar un camino hacia una rentabilidad positiva para sus inversionistas. Desde la constitución del Fondo, el Administrador ha tenido como prioridad y objetivo principal preservar y proteger su valor.

En este mismo contexto y como reflejo de nuestra alineación con los inversionistas durante estos años adversos, desde 2024 el Administrador dejó de cobrar comisiones de administración, sin sacrificar el acompañamiento ni la gestión operativa y estratégica de las inversiones del Fondo. Consideramos que esta decisión fue clave y consistente con nuestro compromiso de priorizar la recuperación de capital y la potencial materialización de valor para los inversionistas.

Hoy, el Fondo entre en su recta final con una estrategia que, si bien no está exenta de cambios, buscará disponer de las inversiones y generar un retorno de capital para los inversionistas mediante la correcta ejecución de las acciones estratégicas individuales de cada inversión.

**ACCIONES ESTRATÉGICAS**

Como les hemos reportado trimestralmente, cada activo tuvo su plan de redefinición a través de una administración inmobiliaria activa por parte de GBMRE y sus socios:

Hotel Parián (comercial y hotel Colonia Roma)

Derivado de la salida inesperada del arrendatario del componente hotelero, el activo enfrentó un periodo de transición operativa que requirió la puesta en marcha del Hotel Parián directamente por parte del Fondo (indirectamente, a través del fideicomiso de proyecto). Esta decisión implicó esfuerzos adicionales de capital y gestión, pero permitió recuperar el flujo operativo y posicionar nuevamente el activo en el mercado.

El componente comercial se encuentra rentado prácticamente al 100% desde la apertura del proyecto y el hotel logró, al cierre del 4T25, una ocupación de casi 73%, con una tarifa promedio superior a \$5,700 por habitación por noche, cifras por encima de lo esperado.

Con el componente hotelero ya en operación, durante el tercer trimestre de 2025, GBMRE inició un proceso de venta dirigido a un grupo reducido de potenciales compradores, buscando vender el inmueble a un *cap rate* de 9%, lo cual representa un monto aproximado de MXN \$300,000,000.00 (trescientos millones de pesos 00/100 M.N.).

El Administrador se ha mantenido firme en no comprometer el valor del inmueble a través de una salida apresurada; por el contrario, el compromiso se mantiene en continuar fortaleciendo el desempeño operativo del activo mientras se consolida una propuesta que refleje adecuadamente su potencial y fundamentos financieros.

### Terreno Interlomas (reserva de tierra)

La adversidad de los últimos años tuvo y sigue teniendo un impacto significativo en el sector residencial vertical en la ZMCDMX, e Interlomas no fue la excepción. El Administrador decidió no desarrollar el activo, dadas las condiciones desfavorables de mercado, y optó por comprar el terreno aproximadamente a 30% de su valor de mercado. Lo anterior permitió evitar la reversión del terreno por parte del socio aportante, lo cual se hubiera traducido en una pérdida de capital importante para el Fondo.

Con una base baja de adquisición, el Administrador se encuentra negociando la venta del terreno en dos partes: la primera porción (40%) se encuentra en la etapa final de ejecución y se espera concretar la compraventa en abril del 2026. Para la porción restante, GBMRE se encuentra en diversas pláticas con desarrolladores expertos en la zona, de distintos usos, con el objetivo de disponer de la misma antes de la conclusión del año.

### Avanda (residencial Valle de Bravo)

En relación con las dos unidades disponibles del desarrollo Avanda, en Valle de Bravo, se activaron esfuerzos estratégicos para definir la mejor alternativa de salida, incluyendo la posibilidad de liquidar el vehículo mediante la reversión de los inmuebles a los inversionistas.

Respecto al inventario remanente, la Casa 04 actualmente cuenta con dos posibles compradores. Durante el primer trimestre de 2026 se realizarán ciertas mejoras a las unidades disponibles, con la intención de potenciar su comercialización.

## **CONCLUSIÓN**

Si bien entendemos plenamente que la extensión en los tiempos de desinversión ha generado inquietudes legítimas con respecto al Fondo y sus resultados, GBMRE, como Administrador, comparte el mismo objetivo que sus socios e inversionistas: concluir el ciclo del Fondo de manera ordenada y responsable, buscando una salida definitiva de las inversiones en el menor tiempo posible, pero sin comprometer en ningún momento el valor del Fondo.

Durante los últimos años, el rediseño de los planes de negocio y la preservación del valor del Fondo han sido nuestra principal prioridad. Ahora que contamos con una ruta clara y definida, continuaremos avanzando hacia un formato más eficiente de nuestros reportes, con el fin de proporcionar mayor claridad y transparencia respecto al desempeño del Fondo y sus inversiones.

Quedamos a su disposición para coordinar llamadas individuales o grupales, a fin de detallar el reporte correspondiente al cuarto trimestre de 2025 y atender cualquier consulta derivada de la información presentada.

Agradecemos profundamente la confianza depositada en nosotros. En un entorno complejo, una gestión proactiva y flexible ha sido clave para cumplir con el objetivo de preservación de capital y sentar las bases para una salida exitosa del Fondo en los próximos meses.

Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes para cualquier duda o aclaración y aprovechamos la oportunidad para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,

Alonso de Garay Montero  
Luis Patricio Desentis García  
Socios fundadores  
GBM Real Estate

*LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA PRESENTE COMUNICACIÓN NO PUEDE SER DIVULGADA O DE OTRA FORMA DISTRIBUIDA A TERCEROS; ESTE DOCUMENTO NO PUEDE SER REPRODUCIDO, PARCIAL O TOTALMENTE, O ENTREGADO A TERCEROS. SERÁ SU RESPONSABILIDAD EL COMUNICAR LA NATURALEZA CONFIDENCIAL DE LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA Y DE ESTE DOCUMENTO A CUALESQUIERA DE DICHAS PERSONAS, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LAS MISMAS A ESTAS RESTRICCIONES Y OBLIGACIONES DE CONFIDENCIALIDAD.*

*NINGUNA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA DAR CUALQUIER INFORMACIÓN O PARA REALIZAR CUALQUIER DECLARACIÓN SALVO POR AQUELLA CONTENIDA EN LA PRESENTE COMUNICACIÓN Y, EN CASO DE QUE DICHA INFORMACIÓN O DECLARACIÓN SEA PROPORCIONADA POR UN TERCERO, NO SE DEBE CONSIDERAR QUE DICHA INFORMACIÓN O DECLARACIÓN HA SIDO AUTORIZADA POR EL ADMINISTRADOR O PUEDE SER CONSIDERADA CONFIABLE.*