



OBJETIVO DEL FONDO

Invertir directamente en cuotas emitidas por el fondo de inversión extranjero denominado “DFSCP Common Feeder, L.P.”, que a su vez invierte en el fondo “Driftwood Florida Space Coast Portfolio, LP”, cuyo General Partner es “DFSCP GP, L.L.C”. Se hace presente que el objeto principal del Fondo Extranjero consiste en adquirir, poseer, operar, renovar, financiar y comercializar activos hoteleros ubicados en la zona denominada Space Coast en el estado de Florida, Estados Unidos de América.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

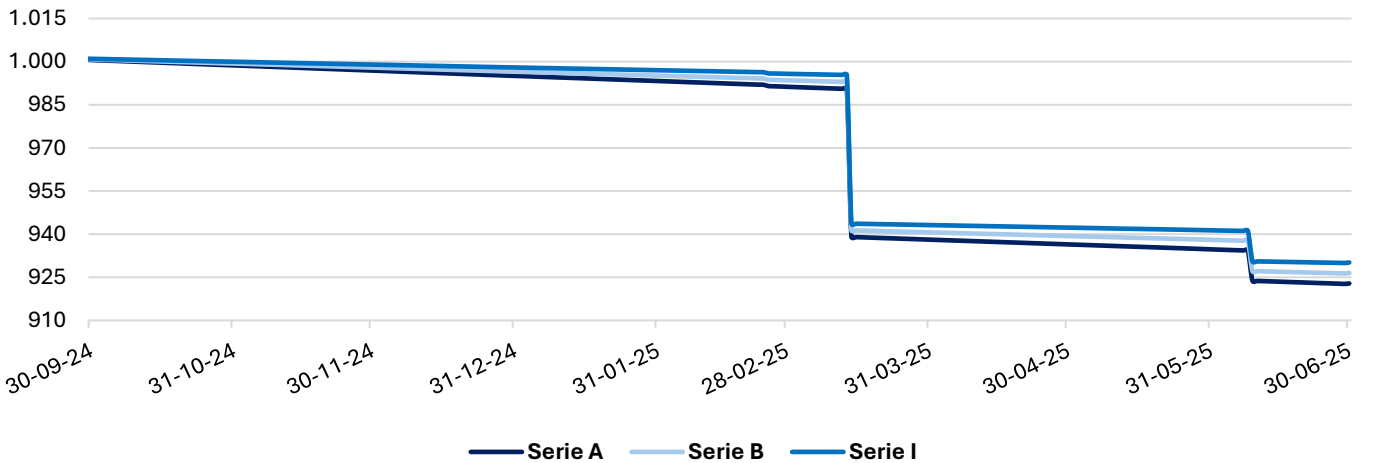
Clase de activo	Equity Común
Moneda	USD
Tipo de fondo	No rescatable
Tipo de cliente	Inversionista calificado
Activo	4 hoteles ubicados en Florida’s Space Coast – EE.UU.
Distribuciones	Trimestrales una vez el Hotel Westin Cocoa Beach comience operaciones.
Fecha de inicio	sept-24
Vencimiento	mar-34. Prorrogable sucesivamente por períodos de un año cada uno

Serie	A	B	I
Nemotécnico	CFI-SDRPAE	CFI-SDRPBE	CFI-SDRPIE
Requisito de ingreso	5.000 ≤ USD < 50.000	50.000 ≤ USD < 250.000	250.000 ≤ USD
Remuneración anual	Hasta 1,0% IVA incluido	Hasta 0,75% IVA incluido	Hasta 0,5% IVA incluido

RENTABILIDAD HISTÓRICA¹

Serie	1M	3M	6M	YTD	Inception	Valor Cuota Ajustado 1Q 2025 - Junio
A	-1,30%	-1,62%	-7,26%	-7,16%	-7,62%	923,78
B	-1,26%	-1,51%	-7,03%	-6,96%	-7,28%	927,16
I	-1,22%	-1,39%	-6,81%	-6,75%	-6,94%	930,55

EVOLUCIÓN VALOR CUOTA AJUSTADO



¹Al 31 de marzo de 2025, la rentabilidad del Fondo se determinó considerando el factor de ajuste al 09/06/2025, una vez recibida la valorización de la inversión por parte del manager.





DETALLES DEL PORTAFOLIO

Hilton Cocoa Beach	Actual	Budget	Variance	2024	Variance
Occupancy (%)	84,3%	89,0%	-5,3%	87,30%	-3,3%
ADR	\$244,8	\$260,0	-5,8%	\$245,0	-0,1%
RevPAR	\$206,5	\$231,4	-10,8%	\$213,8	-3,4%
EBITDA	\$3.179	\$3.587	-11,4%	\$3.394	-6,3%
Cash Flow	1.965	2.427		2.074	

Element Melbourne	Actual	Budget	Variance	2024	Variance
Occupancy (%)	69,3%	83,1%	-16,7%		
ADR	\$264,9	\$283,0	-6,4%		
RevPAR	\$183,5	\$235,3	-22,0%		
EBITDA	\$987	\$1.397	-29,4%		
Cash Flow	154	512		-2	

Crowne Plaza Melbourne	Actual	Budget	Variance	2024	Variance
Occupancy (%)	58,9%	66,2%	-11,0%	64,40%	-8,6%
ADR	\$202,8	\$205,0	-1,1%	\$201,2	0,8%
RevPAR	\$119,4	\$135,6	-12,0%	\$129,6	-7,9%
EBITDA	\$1.403	\$1.698	-17,4%	\$1.639	-14,4%
Cash Flow	309	766		722	

COMENTARIOS DEL FONDO

Desempeño del Portafolio

Durante el primer trimestre de 2025, el portafolio evidenció un sólido desempeño con un crecimiento de ingresos de aproximadamente 17,1% y una mejora de 10,6% en el ingreso operativo neto (NOI) en comparación al mismo período del año anterior, reflejando señales de recuperación estructural. Las estrategias de marketing se enfocaron exitosamente en el segmento de ocio, promoviendo estancias de fin de semana y festivos mediante incentivos tarifarios, lo que impulsó la ocupación en esos períodos.

A la fecha, se registró un ingreso operativo neto consolidado de USD 5,57 millones, representando una mejora significativa respecto al cuarto trimestre de 2024.



COMENTARIOS DEL FONDO

Westin Cocoa Beach Resort & Spa

Durante el período, el proyecto continuó avanzando de acuerdo con el cronograma y presupuesto establecidos desde el inicio de obras el 8 de septiembre de 2024, completando el 23% del proyecto de acuerdo al presupuesto. En el trimestre anterior, se ejecutó el contrato de construcción con el contratista general “KAST Construction” bajo un acuerdo de Precio Máximo Garantizado, y en diciembre se dio inicio a la fase de construcción vertical con el vaciado de las primeras columnas sobre el nivel del suelo, habiéndose completado ya el 98% de las cimentaciones por pilotes.

Al cierre del período, la fecha estimada de apertura se mantiene para mayo de 2027, trabajando actualmente en la instalación de sistemas avanzados de drenaje (ADS), la coordinación para la adquisición de equipamiento de alimentos y bebidas, y en la instalación del conducto de alimentación por parte de Florida Power & Light (FPL).

Hilton Cocoa Beach

El hotel Hilton se mantiene como el hotel con mayor contribución al portafolio, representando el 52% de los ingresos totales. El ingreso operativo neto (NOI) alcanzó un 41% sobre los ingresos, con una disminución del 6,3% interanual. La eficiencia operativa se mantuvo sólida con un leve descenso en los costos generales y una disminución proporcional de los gastos en seguros y utilities, lo que explica la mejora en rentabilidad entre trimestres. La ganancia bruta fue de USD 3,7 millones, reflejando su posición dominante dentro del portafolio.

Element Melbourne Oceanfront

Al cierre del período, el hotel registró un alza en sus ingresos totales y en su ingreso operativo neto de USD 2,58 millones y USD 987.000, respectivamente, aumentando el margen operativo del 15% al 18%. La proporción de gastos generales sobre ingresos se mantuvo baja, lo que ayudó a contener el impacto de su estructura más liviana, reduciendo proporcionalmente partidas como publicidad y reparaciones, lo cual contribuyó a un mejor desempeño neto.

Crowne Plaza Melbourne Oceanfront

Durante el primer trimestre, el activo mostró avances importantes en eficiencia, mejorando su margen operativo de 21,9% a 25% entre trimestres. El crecimiento de ingresos fue acompañado por una contención efectiva de costos, en particular en equipamiento arrendado e impuestos. También redujo su dependencia de ingresos por outlets, reforzando sus líneas principales (Rooms y F&B). Si bien su participación dentro del portafolio se mantuvo estable en torno al 29% al cierre de marzo, tanto los ingresos totales como los ingresos operativos netos registraron una disminución respecto al mismo período del año anterior.