

OBJETIVO DEL FONDO

Invertir directa o indirectamente a través de acuerdos de participación, en dos instrumentos representativos de deuda mezzanine respaldados por doce activos hoteleros estadounidenses pertenecientes a las cadenas Marriot y Hilton, adicionales a un hotel boutique ubicado en Sillicon Valley.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

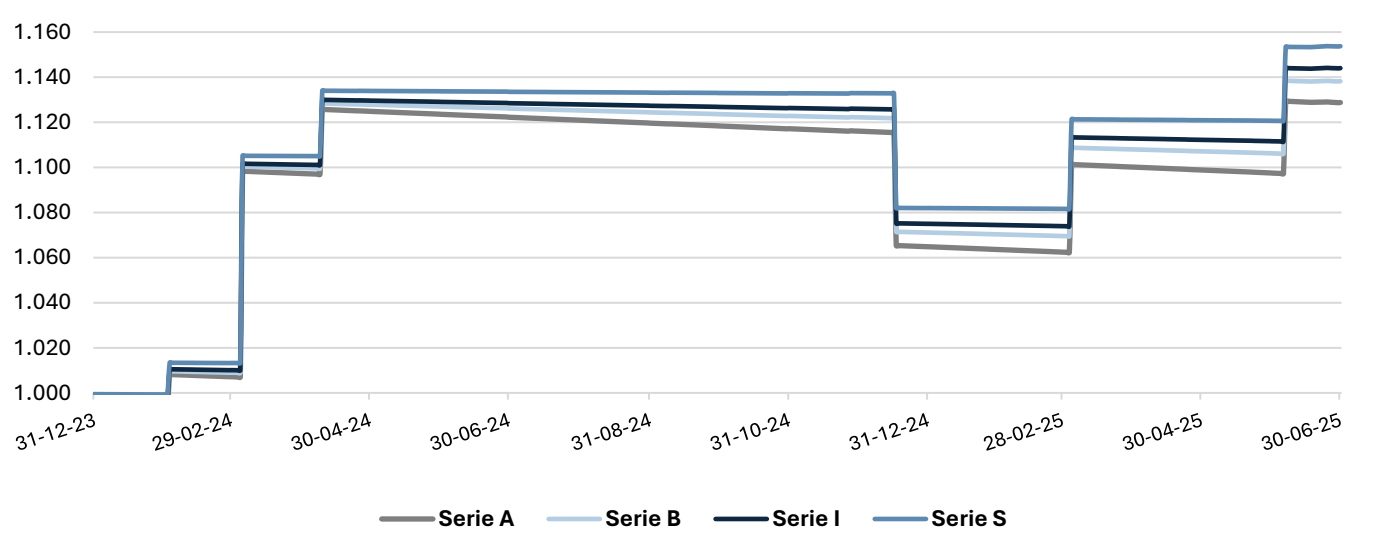
Clase de activo	Deuda Mezzanina
Moneda	USD
Tipo de fondo	No rescatable
Tipo de cliente	Inversionista calificado
Activo	“Driftwood Great North Partners III, LP”
Distribuciones	Trimestrales
Fecha de inicio	Octubre 2023
Vencimiento	Octubre 2026 ¹ , prorrogable sucesivamente por períodos de 1 año cada uno.

Serie	A	B	I	S
Nemotécnico	CFI-SDR4AE	CFI-SDR4BE	CFI-SDR4IE	CFI-SDR4SE
Requisito de ingreso	5.000 ≤ X < 50.000	50.000 ≤ X < 150.000	150.000.000 ≤ X	N/A
Remuneración anual	Hasta 1,19% IVA incluido	Hasta 0,7% IVA incluido	Hasta 0,4% IVA incluido	N/A

RENTABILIDAD HISTÓRICA²

Serie	1M	3M	6M	YTD	1Y	Inception	Valor Cuota Ajustado 1Q 2025 - Junio
A	2,80%	2,55%	6,01%	6,06%	0,54%	12,94%	1.129,35
B	2,84%	2,68%	6,26%	6,29%	1,03%	13,84%	1.138,42
I	2,87%	2,76%	6,40%	6,42%	1,33%	14,40%	1.144,01
S	2,90%	2,86%	6,60%	6,61%	1,74%	15,34%	1.153,42

EVOLUCIÓN VALOR CUOTA AJUSTADO



¹Fecha de vencimiento para el “Fondo de Inversión Security Driftwood IV”.

²Al 31 de marzo de 2025, la rentabilidad del fondo se determinó considerando el factor de ajuste por los dividendos efectuados y la valorización de la inversión informada por “Driftwood Great North Partners III, LP.” posterior al cierre del trimestre, registrada contablemente al 06/06/2025.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DRIFTWOOD IV

Informe 1° Trimestre 2025



TIR

	Driftwood	Security	Master	Feeder
NAV	31-03-2025	06-06-2025	4.920.413	4.832.256
TIR				10,0%

RENTABILIDAD MASTER

MASTER	1M	3M	6M	YTD	1Y	ITD Annualized
cash-on-cash	0,81%	2,66%	5,38%	2,66%	11,12%	11,26%

EVENTOS DE CAPITAL

Evento	Driftwood	Security	A	B	I	S	Feeder	Master
Distribución	30-01-24	13-02-24	6.211	19.464	21.833	5.471	52.979	67.991
Distribución	05-04-24	17-04-24	15.506	48.633	54.583	13.687	132.409	138.753
Distribución	08-07-24	18-07-24	15.193	47.708	53.584	13.450	129.935	139.881
Distribución	08-10-24	17-10-24	15.088	47.435	53.318	13.397	129.238	138.769
Distribución	16-01-25	27-01-25	14.891	46.881	52.740	13.266	127.778	131.937
Distribución	04-04-25	15-04-25	10.552	33.255	37.435	9.425	90.667	129.102
Total							663.006	746.433

DETALLES DEL PORTAFOLIO

Estructura del fondo	Assets	Total (USD)	LTV	Maturity Date	Estatus
CANE Portfolio	12	20.000.000	55,5%	feb-26	-
Shashi Hotel Mountain View	1	11.000.000	49,5%	abr-26	-
Total	13	31.000.000	52,5%		

CANE Portfolio	IQ 2025	YTD	Variance to Budget	YoY Variance	Competitive Set
Occupancy (%)	80,5%	75,5%	0,5%	2,1%	72,9%
ADR	\$143,11	\$141,00	\$3,33	\$8,47	\$142,53
RevPAR	\$115,20	\$106,50	\$3,14	\$9,25	\$103,9

Shashi Hotel Mountain View	IQ 2025	YTD	Variance to Budget	YoY Variance	Competitive Set
Occupancy (%)	57,5%	57,5%	-8,0%	-11,0%	60,5%
ADR	\$311,90	\$311,58	-\$9,96	\$41,47	\$418,77
RevPAR	\$179,41	\$179,14	-\$31,58	-\$6,01	\$253,39



COMENTARIOS DEL FONDO

Al cierre del período, el Fondo realizó una distribución a los inversionistas de aproximadamente USD 568.707 a nivel master, que se deriva de los ingresos por intereses de las inversiones de la cartera netos de comisiones y gastos.

Respecto al CANE Portfolio, el préstamo relacionado al activo fue exitosamente pagado al cierre del trimestre.

Shashi Hotel

Durante el primer trimestre, el desempeño del hotel se vio afectado por una baja de 11 puntos porcentuales en la ocupación, llegando a un nivel de 57,5%. Aunque la tarifa diaria promedio (ADR) aumentó a USD 311,90 (+16%), el incremento no logró compensar la caída en ocupación, lo que generó una disminución de USD 4,41 en el RevPAR, alcanzando USD 179,41 al cierre de marzo.

Los ingresos operacionales totales del hotel durante el período alcanzaron aproximadamente USD 3,93 millones, lo que representa una disminución de USD 254.000 en comparación con el mismo período del año anterior y de USD 839.000 respecto al presupuesto. Esta disminución se debió en mayor medida a la caída en los ingresos por habitaciones y en el departamento de alimentos y bebidas, registrando una pérdida de USD 145.000 y USD 64.000, respectivamente, respecto al año anterior.

A la fecha, los ingresos por habitaciones totalizaron USD 3,22 millones, mientras que los de alimentos y bebidas alcanzaron USD 566.000, quedando por debajo del presupuesto en USD 568.000 y USD 247.000, respectivamente. Con esto, el ingreso operativo neto (NOI) fue de aproximadamente USD 955.000, lo que representa una disminución interanual de USD 167.000 y una diferencia negativa respecto al presupuesto de USD 576.000. Este resultado refleja tanto la presión sobre los ingresos del hotel como el aumento de los gastos operacionales, afectando la rentabilidad global del período.

CANE Portfolio

Al cierre de marzo, la ocupación aumentó a aproximadamente 75,5%, equivalente a una variación positiva de 2,2% respecto al año anterior. La tarifa diaria promedio (ADR) también creció, llegando a USD 141 frente a los USD 132,52 registrados al cierre del primer trimestre de 2024. Como resultado, el RevPAR mejoró en USD 10,24 interanual, reflejando un impulso sostenido en la demanda y una gestión efectiva de las tarifas del hotel.

Por el lado de los ingresos, el departamento de habitaciones superó en aproximadamente USD 903.000 y USD 347.000 los ingresos del año anterior y el presupuesto, respectivamente, totalizando USD 11,8 millones. Aunque los ingresos por alimentos y bebidas también registraron un aumento respecto al año anterior de USD 74.000, estuvieron por debajo del presupuesto en USD 90.000, situándose en aproximadamente USD 306.000. Este incremento en los ingresos por habitaciones y alimentos y bebidas tuvo un impacto positivo en los ingresos operacionales del hotel, totalizando USD 12,3 millones al cierre del primer trimestre con un aumento de USD 956.000 respecto al resultado del año anterior y de USD 207.000 respecto al presupuesto.

Por último, el EBITDA alcanzó los USD 3 millones frente a los 2,2 millones registrados al cierre de marzo de 2024 (+30%), pero quedó USD 40.000 por debajo del presupuesto.