FONDO DE INVERSIÓN SECURITY GNP IV USD

Informe 1° Trimestre 2025

OBJETIVO DEL FONDO

Invertir directa o indirectamente a través de otros vehículos que se constituyan especialmente al efecto, en “Driftwood GNP Ontario IV, LP” (en adelante, el “Fondo Extranjero”), cuyo objetivo principal es la inversión directa o indirecta en instrumentos representativos de deuda mezzanine sobre sociedades dedicadas a la industria hotelera a través de acuerdos de participación.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

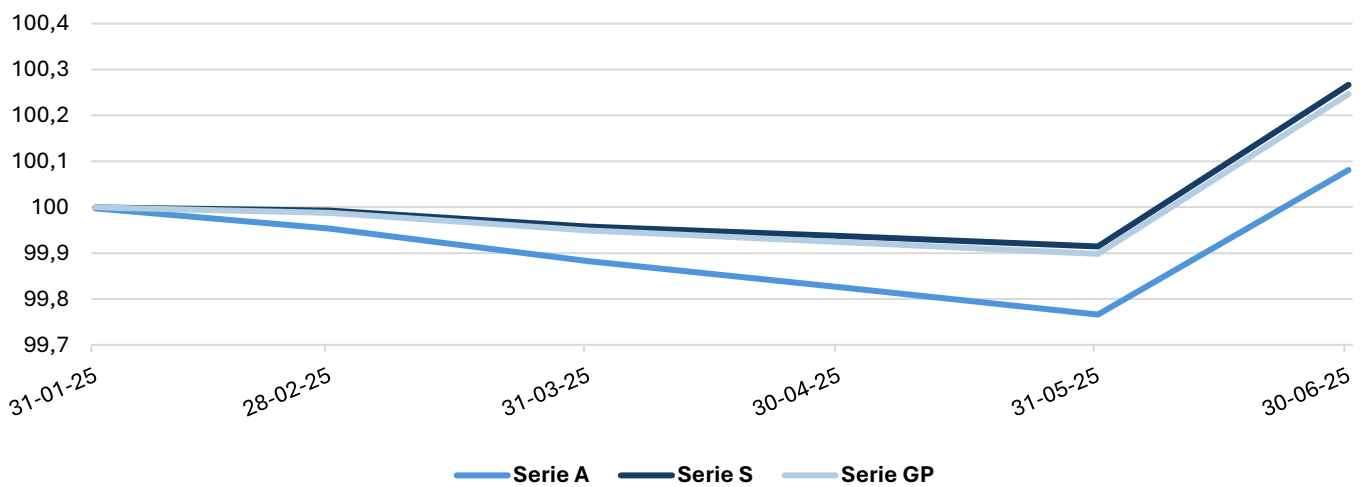
Clase de activo	Deuda Mezzanina
Moneda	USD
Tipo de fondo	No rescatable
Tipo de cliente	Inversionista calificado
Activo	“Driftwood GNP Ontario IV, LP”
Distribuciones	Trimestrales
Fecha de inicio	Enero 2025
Vencimiento	Agosto 2026, prorrogable automática y sucesivamente por hasta tres períodos de 1 año cada uno.

Serie	**A**	**GP**	**S**
Nemotécnico	CFI-SGNDAE	CFI-SGNDGE	CFI-SGNDSE
Requisito de ingreso	5.000 ≤ X < 50.000	50.000 ≤ X	Aportes por un Fondo de aquellos contemplados en la Ley
Remuneración anual	Hasta 0,4% IVA incluido	Hasta 0,05% IVA incluido	No aplica

RENTABILIDAD HISTÓRICA[1]

Serie	1M	3M	6M	YTD	1Y	Inception	Valor Cuota Ajustado 1Q 2025 - Junio
A	0,31%	0,18%	-	0,09%	-	0,09%	100,09
S	0,35%	0,29%	-	0,27%	-	0,27%	100,27
GP	0,34%	0,28%	-	0,25%	-	0,25%	100,25

EVOLUCIÓN VALOR CUOTA AJUSTADO



[1]Al 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 GNP Ontario IV, LP.” posterior al cierre del trimestre, registrada contablemente al 24/06/2025.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY GNP IV USD

Informe 1° Trimestre 2025

TIR

	Driftwood	Security	Master	Feeder
NAV	31-03-2025	24-06-2025	4.220.363	4.216.222
TIR				**7,0%**

RENTABILIDAD MASTER

Master	1M	3M	6M	YTD	1Y	ITD Annualized
cash-on-cash	0,66%	1,48%	-	1,48%	-	9,51%

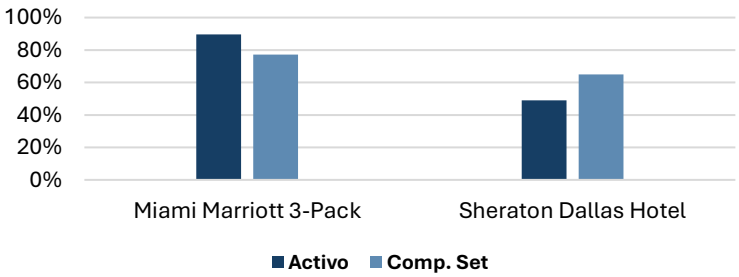
EVENTOS DE CAPITAL

Evento	Driftwood	Security	A	GP	S	Feeder	Master
Distribución	04-04-25	17-04-25	1.497	52.423	7.276	**61.196**	**62.157**
Total						**61.196**	**62.157**

DETALLES DEL PORTAFOLIO

Estructura del fondo	Assets	%	Total (USD)	LTV	Maturity Date
Miami Marriott 3-Pack	3	54%	31.320.000	54%	may-26[2]
Sheraton Dallas Hotel	1	46%	27.000.000	76%	abr-26[2]
Total	**4**	**100%**	**58.320.000**	**65%**	

Ocupación Hoteles v/s Competencia



Ocupación	Activo	Comp. Set
Miami Marriott 3-Pack	89,6%	77,2%
Sheraton Dallas Hotel	49,0%	64,9%

Miami Marriott 3-Pack	IQ 2025	YTD	Variance to Budget	YoY Variance
Occupancy (%)	89,6%	95,4%	-0,9%	-0,5%
ADR	$158,96	$202,78	$3,88	$6,80
RevPAR	**$142,35**	**$193,43**	**$1,84**	**$5,42**

Sheraton Dallas Hotel	IQ 2025	YTD	Variance to Budget	YoY Variance
Occupancy (%)	49,0%	49,0%	-1,5%	5,3%
ADR	$216,35	$216,35	-$0,79	-$31,10
RevPAR	**$106,01**	**$106,01**	**-$3,63**	**-$2,05**

[2]Fecha de vencimiento inicial del préstamo, sujeto a la opción de hasta tres extensiones de un año cada una.

COMENTARIOS DEL FONDO

Marriott Miami 3-Pack

La ocupación acumulada en el año alcanzó un 95,4%, quedando sólo 0,9 puntos porcentuales por debajo del presupuesto y 0,5 puntos por debajo del año anterior. La tarifa diaria promedio (ADR) se mantuvo como un contribuyente positivo, promediando USD 202,78 a la fecha, superando el presupuesto en USD 3,88 y el valor del año anterior en USD 6,80. Esto tuvo un efecto positivo en el RevPAR impulsándolo a USD 193,43, superando el presupuesto en USD 1,84 y mejorando USD 5,42 año contra año.

Los ingresos por habitaciones totalizaron aproximadamente USD 14,6 millones, superando el presupuesto en cerca de USD 139.000 y superando los resultados del año anterior en USD 250.000. Los ingresos por alimentos y bebidas alcanzaron aproximadamente USD 2,9 millones, situándose USD 41.000 por debajo del presupuesto y USD 333.000 por debajo del resultado del mismo período del año pasado. Como resultado, los ingresos operativos totales fueron de aproximadamente USD 17,9 millones, equivalente a USD 72.000 por sobre el presupuesto y a USD 62.000 por debajo del resultado del año anterior.

El ingreso operativo neto de aproximadamente USD 5,7 millones fue inferior al año anterior en USD 118.000, pero superó el presupuesto en cerca de USD 384.000, reflejando una buena gestión de costos a pesar de la menor ocupación.

Sheraton Dallas:

El desempeño acumulado del año refleja una disminución de 5,2 puntos porcentuales en la ocupación, llegando a 49% al cierre de marzo. Sin embargo, la tarifa diaria promedio (ADR) aumentó en USD 24,50 hasta USD 216,35, lo que impulsó un incremento de USD 2 en el RevPAR, llegando a USD 106,01. Estos resultados reflejan una gestión efectiva de tarifas y una fortaleza sostenida en precios a pesar de niveles de ocupación más bajos.

Los ingresos por habitaciones de aproximadamente USD 17,6 millones superaron el presupuesto en USD 601.000, e incrementaron en USD 140.000 respecto al año anterior. Por el lado del departamento de alimentos y bebidas (F&B), los ingresos de aproximadamente USD 21,2 millones superaron el presupuesto en USD 585.000 y aumentaron en USD 2,4 millones respecto al año anterior. Los ingresos operativos totales de aproximadamente USD 39,1 millones superaron el presupuesto en USD 802.000, lo que representa un aumento de USD 1,8 millones en comparación con el año pasado.

El EBITDA menos la reserva para reposición, de aproximadamente USD 16,0 millones, superó el presupuesto en USD 317.000, aumentando en USD 1,3 millones respecto al año anterior. Al igual que en el Marriott Miami 3-Pack, el desempeño de este activo al cierre de marzo destaca una fuerte ejecución operativa y disciplina continua en la gestión de costos.

Disclaimer: AGF Security no asume obligación de actualizar información sobre la cartera y rentabilidades. AGF Security y Fondo de Inversión Security GNP IV USD son entidades autorizadas y reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Este material no puede considerarse como una oferta ni recomendación de inversión. Infórmese de las características esenciales de la inversión en el reglamento interno disponible en el sitio web de la CMF. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos de inversión son variables.