Informe Trimestral

01 de enero al 31 de marzo del 2025

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (FIIP)

prival
fondos de inversión

1. Resumen Económico Trimestral

A nivel Internacional

Desde la llegada de Donald Trump al poder en los Estados Unidos los mercados financieros y bursátiles internacionales se han llenado de incertidumbre y volatilidad. Antes de eso el mundo se debatía en la lucha contra la inflación y aunque ésta se mostraba reacia a bajar ahora es la política económica del presidente Trump lo que tiene en vilo a los mercados.

La política económica en los Estados Unidos versa sobre los temas de migración, la desregulación de varios sectores, la rebaja de impuestos internos y el aumento de los aranceles.

Precisamente este punto ha desatado una guerra comercial ante el incremento de aranceles que anunció el presidente Trump. La respuesta de China no se hizo esperar y esto generó el establecimiento formal de una guerra comercial.

Como consecuencia de ello los niveles de las bolsas de valores en todo el mundo se han reducido de una manera dramática y la rentabilidad del bono del tesoro de los Estados Unidos a 10 años llegó a caer por debajo del 4%. Recordemos que este bono es utilizado en los mercados financieros como un activo refugio; al igual que el oro que llegó a cotizar por encima de los US$3000 la onza.

Entendemos que la intención del presidente Trump es debilitar la presencia global de China y por otro lado reducir los costos del refinanciamiento de la deuda de los Estados Unidos.

Mientras esto no ocurra se mantendrá la volatilidad y la incertidumbre en los mercados lo que va a significar que los consumidores y los empresarios decidan postergar sus decisiones de inversión. De esta manera se afectará la dinámica económica de los mercados y las posibilidades de tener también un dinamismo en el sector inmobiliario.

A nivel Nacional

En nuestro país la colocación de facilidades inmobiliarias en el sector de zonas francas se tendrá que ver afectado por estos movimientos internacionales lo que hará más difícil colocar bienes inmuebles disponibles o mejorar la rentabilidad de distintos instrumentos y activos relacionados con el sector.

Comparativamente con otros años las zonas francas crecen a tasas menores en nuestro país lo que también representa un reto en el sector inmobiliario.

En la parte local Costa Rica sigue creciendo bien con tasas del IMAE a enero del 2025 del 4.4%. Mientras tanto el desempleo se mantiene en el 7%, la inflación de febrero volvió a terreno negativo para el mes y para el acumulado del año, así como para el interanual en niveles muy bajos. Esto le da espacio al Banco Central de Costa Rica de reducir las tasas de interés en sus próximas reuniones. Esto último estará condicionado a lo que ocurre en los mercados internacionales.

El país sigue mostrando superávit fiscal primario, aunque cada vez menor y la deuda se mantiene por debajo del 60% del PIB.

Todo este panorama hace pensar que lo más sensato es mantenerse a la expectativa de los próximos acontecimientos tanto a nivel local como internacional.

2. Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de marzo del 2025 fue de $170,5 millones, en comparación con el activo total del cierre de diciembre 2024 hubo un aumento de 0.7% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

3. Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del primer trimestre del año fue de $41,2 millones lo cual representa un 24.1% del activo total, al cierre del 31 de diciembre del 2024 se registró un pasivo de $41,4 millones, hubo una leve variación hacia la baja la cual se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el primer trimestre.

4. Patrimonio

Al 31 de marzo del 2025, el patrimonio del fondo fue de $126,7 millones, para el cierre de diciembre 2024 fue de $127,7 millones, hubo una baja de 0,81%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

5. Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total por distribuir correspondiente al primer trimestre del 2025 es de $1,232,249.30 ($50.01 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del primer trimestre fueron $3.13 millones un 3.5% más con respecto a los ingresos del cuarto trimestre del 2024, esto se debe principalmente a los ingresos por arrendamiento e incrementos de alquileres que correspondían por contrato.

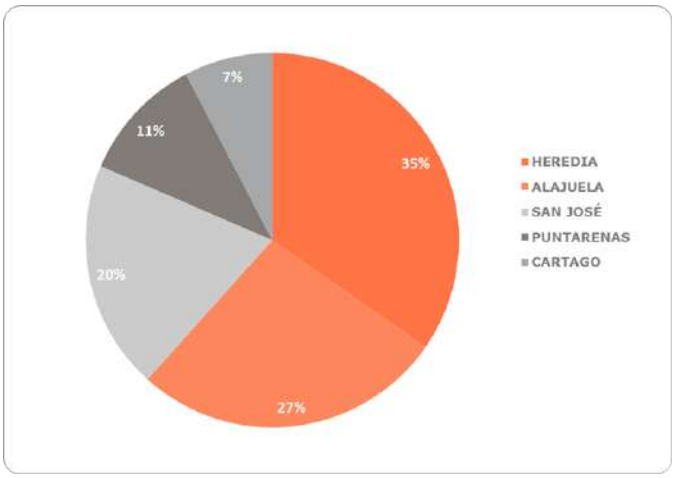
2. Con respecto a los gastos totales fueron de $1.9 millones un 4.5% menos con respecto a los gastos del trimestre anterior, Prácticamente los gastos se mantuvieron muy similares.

6. Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

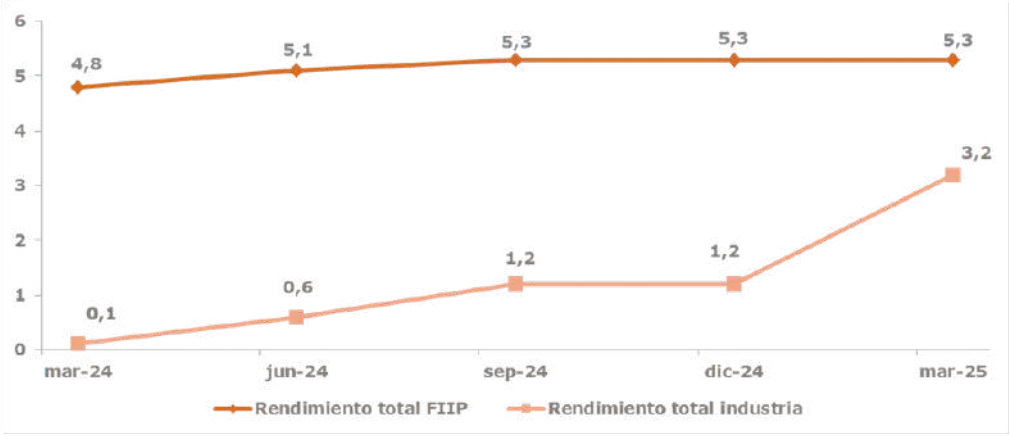
Sector	Marzo 2025	Diciembre 2024
Servicios	35,4%	34,5%
Industria	33,7%	32,8%
Comercio	13.5%	13,3%
Restaurante	7,4%	9,7%
Farmaceútico	7,1%	6,8%
Tecnológico	3,0%	2,9%
Total general	**100%**	**100%**

Distribución de ingresos por zona geográfica

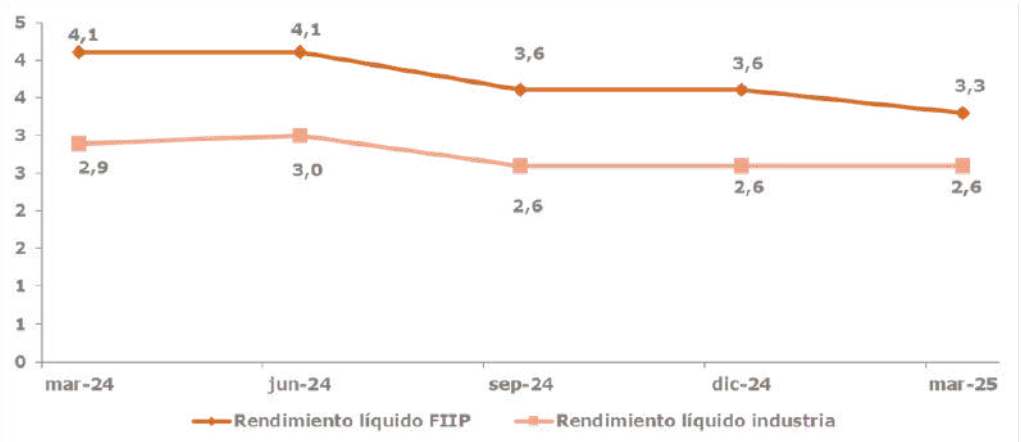


7. Rendimientos últimos 12 meses

Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria



8.Características del Fondo

Tipo de Fondo:	Cerrado	Monto total autorizado:	$150 000 000 .00
Objetivo del Fondo:	Inmobiliario	Calificadora de riesgo:	SCRiesgo
Moneda:	USD	Calificación de riesgo:	scr AA +3 (CR) estable
Fecha de inicio de operaciones:	Diciembre 2017	Sociedad Administradora:	Prival SAFI
Plazo del vencimiento:	30 años	Custodio de valores:	Prival Securities
N° participaciones autorizadas:	30 000	Comisión de administración:	1,00%
N° participaciones colocadas:	24 636	Comisión de administración Industria:	1,15%
Valor nominal:	$5 000 00	Valor de participación al 31/03/25:	$5 1250.55
		Precio de mercado última negociación 31/03/2025:	$5 189.09

9.Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP diciembre 2024	FIIP marzo 2025	Industria a marzo 2025
Rendimiento total últimos 12 meses:	4,8%	5.3%	3,2%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	3.5%	3,3%	2,6%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	24.5%	24,2%	27.4%
Porcentaje de ocupación:	91.9%	89,9%	71,9%
Rendimiento a precio de mercado:	4.5%	4,2%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		**5.9%**	

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a marzo 2025

10. Estados financieros

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Variación Absoluta	Variación Relativa
Total Activo	170 573 078	169 279 311	1 293 766	0,76%
Total Pasivo	41 206 456	41 486 529	-280 073	-0,68%
Total Activo Neto	129 352 559	127 811 939	1 540 620	1,21%
Ingresos Totales	3 134 543	3 029 522	105 021	3,47%
Gastos Totales	1 902 294	1 991 664	-89 370	-4,49%
Resultado del periodo	**$1 232 249**	**$1 037 858**	**$194 391**	**18,73%**

11. Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	3.1%
De 61-90 días	1.7%
Mayor a 90 días	2.7%
Total	**7.5%**

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 7.5% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

12. Comentario de la administración.

El Fondo Inmobiliario Prival experimentó un buen primer trimestre del año 2025, con un dividendo de $50,02 por participación para el trimestre, el mejor dividendo desde marzo 2024.

Vimos un aumento en los ingresos del fondo de un 3.5% con respecto al trimestre anterior, combinado con una disminución en el gasto de 4.5% comparado también con el trimestre anterior, lo que generó un aumento en la utilidad neta para el fondo de un 18.8% con respecto al trimestre concluido en diciembre 2024.

La ocupación del fondo se mantiene por encima del 90% siendo una de las mejores del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica. La administración del fondo tiene como meta llevar esa ocupación a un 95% con una serie de medidas, especialmente en el inmueble ubicado en San Antonio Business Park. Estas medidas incluyen el desarrollo de nuevas amenidades en el parque a fin de aumentar el atractivo del inmueble tanto para potenciales inquilinos como para los actuales.

Se ha mantenido una constante actividad en torno al plan de venta de inmuebles no estratégicos del fondo. Este plan tiene como objetivos:

·Fortalecer la posición de liquidez del fondo.
·Reducir gradualmente el apalancamiento del fondo.
·Rotación de inmuebles a fin de evitar la obsolescencia de los mismos.
·Generación de ganancias de capital para el fondo.

13. Venta de inmuebles al I Trimestre

En el I trimestre del 205, se realizó la venta del inmueble “Edificio Jacó Banco Popular (BPDC)”, generando una ganancia de capital para el fondo que se vio reflejada en el dividendo pagado durante este primer trimestre del año.

Además de la venta del inmueble mencionado, a inicios de abril se vendió también un segundo inmueble, el edificio El Lagar de Jacó, que también generó una ganancia de capital para el fondo, la cual se verá reflejada en el dividendo del segundo trimestre de 2025.

Con estas ventas, la posición de liquidez del fondo se fortalece a efectos de cubrir las amortizaciones de principal de los créditos así como para el pago de la construcción de las amenidades mencionadas anteriormente en San Antonio Business Park.

14. Medidas de acción para la reducción del nivel de endeudamiento

De forma natural, mediante las amortizaciones mensuales que se realizan a los créditos bancarios, el porcentaje de endeudamiento del fondo disminuye. En un año completo estas amortizaciones reducen el apalancamiento del fondo en poco más de dos puntos porcentuales.

Además de las amortizaciones naturales de los pasivos, los recursos provenientes de las ventas de activos podrían ser utilizados también para la reducción del apalancamiento del fondo.

Gracias a la reducción en las tasas internacionales de corto plazo, el costo de financiamiento del fondo se ha venido reduciendo de forma gradual, ubicándose en 7.05% en comparación con un 8.05% al cierre de marzo de 2024.

Es importante recordar que el fondo había negociado nuevas condiciones en sus créditos que le permitieron reducir su costo financiero en los últimos dos años.

De acuerdo con las expectativas del mercado, a la fecha de emisión de este informe, se espera una reducción de entre 75 y 100 puntos base en la tasa de política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos para los próximos 12 meses, situación que se traduciría también en una disminución del costo financiero para el fondo.

15. Medidas de acción para la reducción de cuentas por cobrar

En el tema relacionado con la gestión de las cuentas por cobrar se ha tomado las siguientes medidas para reducir el monto pendiente de nuestros inquilinos:

·Cobro semanal a los inquilinos por medio de correos, llamadas y mensajes telefónicos.
·Envío de cartas de cese de tolerancia y carta fecha límite para inquilinos con alta morosidad.
·Arreglos de pagos.
·Cobro de intereses moratorios por atrasos de pagos.

Se detalla los montos pendientes por inmueble:

Inmueble	Monto	Estado de avance	Probabilidad de recuperación	Probabilidad de recuperación
CONDOMINIO JA CO WALK	$ 76 095.27	Cobro administrativo	Alta	$ 76 095.27
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	$ 41 470.28	Cobro administrativo	Alta	$ 41 470.28
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	$ 13 291.81	Cobro administrativo	Alta	$ 13 291.81
CONDOMINIO HORIZONTAL LA ESPERANZA PASEO DE LAS FLORES	$ 8 940.71	Cobro administrativo	Alta	$ 8 940.71
CONDOMINIO HORIZONTAL INDSUTRIAL OFIBODEGAS	$ 6 956.17	Cobro administrativo	Alta	$ 6 956.17
CONDOMINIO TERRA CAMPUS CORPOTATIVO	$ 4 068.00	Cobro administrativo	Alta	$ 4 068.00
CONDOMINIO OFICENTRO CENTRO 27 VERTICAL COMERCIAL Y DE OFICINAS	$ 1 476.91	Cobro administrativo	Alta	$ 1 476.91
CONDOMINIO DEL BARRIO GRANADILLA S.A.	$ 1 128 .87	Cobro administrativo	Alta	$ 1 128 .87

Glosario de definiciones

Coeficiente de obligación a terceros: Este coeficiente mide el porcentaje de endeudamiento de la cartera financiera del fondo de inversión. Entre mayor endeudamiento exista, mayor riesgo.

Porcentaje de morosidad: Mide el porcentaje del retraso en el cumplimiento de la obligación por parte de los inquilinos en el pago de arrendamiento, la tasa de morosidad se obtiene dividiendo el total de alquileres en mora sobre el total del monto facturado de arrendamientos del mes.

Porcentaje de ocupación: Mide el porcentaje de ocupación total del fondo inmobiliario. Se obtiene al dividir el área en m^2 desocupados entre la totalidad de m^2 arrendables que posee en activos inmobiliarios el fondo.

Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación: Muestra la relación en términos de porcentaje que existe entre las participaciones negociadas en mercado primario y secundario de los últimos 12 meses versus la cantidad de participaciones en circulación calculadas a una fecha de corte determinada.

Rendimiento total 12 meses: Es el cálculo de los rendimientos totales de los últimos 12 meses donde se toma en consideración las minusvalías y plusvalías generadas por la valoración de las propiedades.

Rendimiento liquido 12 meses: Es el cálculo de los rendimientos líquidos de los últimos 12 meses sin tomar en cuenta las minusvalías y plusvalías generadas por la valoración de las propiedades.

Rendimiento a valor de mercado últimos 12 meses: Es el cálculo que resulta de comparar el precio de mercado del fondo de los últimos 12 meses con el precio del mercado de una última fecha de corte.

Calificación de riesgo: Valoración que realiza una empresa calificadora de riesgo sobre la capacidad de un emisor para pagar el capital y los intereses en los términos y plazos pactados en cada emisión. Está basada en análisis técnicos, realizados bajo una metodología uniforme que ha debido ser registrada en la Superintendencia General de Valores. En Costa Rica es obligatoria la calificación de los instrumentos privados de deuda.

Canales para sus inconformidades

Nos complace conocer su opinión sobre nuestros servicios, por lo que ponemos a su disposición los siguientes medios para que nos externe sus comentarios.

Central telefónica: +506 2528 1800 , solicitar conversar con el área de Mercadeo y Calidad.

Correo electrónico: servicioalcliente.cr@prival.com.

Colaboradores Prival: Puede manifestar su queja o sugerencia a un colaborador del área de Servicio al Cliente y/o Asistente, Ejecutivo, Gerente de Relación o Jefatura de Grupo Prival y el representante de Prival debe remitir vía correo la queja o sugerencia al área de Mercadeo y Calidad.

Oficinas de Prival: de manera presencial, puede visitar nuestras oficinas y presentar su queja formal en el buzón ubicado en las instalaciones denominados “Su Opinión es muy Valiosa” y llenar la información del Formulario de reclamo.

Asimismo le invitamos a conocer las políticas y procedimientos para la presentación de sus consultas o reclamos en www.prival.com en la sección de Prival Fondos de Inversión.

¡Su opinión es muy valiosa!

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)

Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2025.04.23 14:12:44 -06'00'

Información de contacto de Prival Fondos de Inversión

Dirección: San José, Escazú, San Rafael, Escazú, Guachipelín. Edificio Corporativo Centro 27.
Teléfono: 2528-1800.
Apartado postal: 10203-1000 San José.
Dirección electrónica: fondoinmobiliario.cr@prival.com

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”
“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora.”
“La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tiene relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”
"En relación con el cambio en la tasa libor, no se mantiene exposición porque no existen créditos referenciados a esa tasa."