

Informe Trimestral

MARZO 2023

Fondo de Inversión
Inmobiliario Prival
(FIIP)



Resumen económico trimestral

La lucha global contra la inflación ha provocado un aumento importante en el nivel de las tasas de interés.

A su vez la situación de guerra en Europa del Este junto con las amenazas de una potencial recesión en varios países del orbe produce incertidumbre y volatilidad en los mercados financieros. De esta manera los inversionistas esperan a que se asienten algunos temas antes de tomar decisiones de inversión.

Por otra parte la nueva normalidad invita a muchas empresas a mantener sus labores desde el teletrabajo. Esto tiene un impacto directo en el alquiler de locales.

Todo ello produce menores rendimientos en los distintos instrumentos bursátiles y una menor tasa de crecimiento en los negocios incluidos los fondos inmobiliarios.

En nuestro país el Banco Central de Costa Rica mantuvo sin cambios la tasa de referencia o tasa de política monetaria. Los principales argumentos del ente se detallan en seguida.

A nivel internacional

La actividad económica mundial moderó su crecimiento en el cuarto trimestre del 2022. Durante el trimestre finalizado en marzo se destaca que continúa la desaceleración de los precios internacionales de las materias primas y de los costos de transporte.

En Estados Unidos la inflación interanual bajó de 6,4% en enero a 6,0% en febrero y el componente subyacente fue de 5,5%.

A nivel nacional

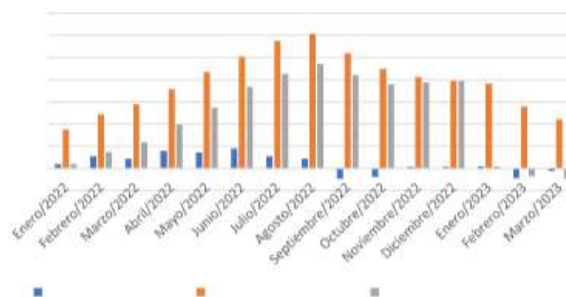
La actividad económica repuntó en febrero, impulsada por la producción de los regímenes especiales. El índice mensual de actividad económica (IMAE) aumentó 5,2% en términos interanuales. La producción de las empresas ubicadas en regímenes especiales aumentó 22,9% en términos interanuales, superó por octavo mes consecutivo la tasa del mes previo y presentó un incremento medio de 13,2%.

En materia fiscal en febrero del 2023 continuó la mejora en las finanzas públicas. El Gobierno Central registró un superávit primario de 0,3% del PIB, y un déficit financiero de 0,7% del PIB (0,1% y -1,0% en febrero del 2022, en ese orden).

Por su parte, la mayor abundancia relativa de divisas explica la apreciación del colón, pese a la activa participación del BCCR en el mercado cambiario. En las primeras 66 sesiones del 2023 (al 3 de abril) el resultado neto en ventanillas fue superavitario en USD 1.920 millones, es decir, más del doble de lo registrado en igual cantidad de sesiones del año previo (USD 837,9 millones).

Finalmente, la inflación se muestra decididamente a la baja. En agosto del año pasado esta había superado el 12% de manera interanual. Para el cierre del 2022 ya había bajado a 7,90%. El último dato publicado por el INEC indica que la inflación interanual a marzo de 2023 se ubica en un 4,50%. El Banco Central espera que al final del año la inflación se ubique por debajo del 4% lo que da espacio para que se acentúen las rebajas en las tasas de interés del mercado local.

Índice de precios al consumidor



Fuente: BCCR



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de marzo del 2023 fue de \$170,4 millones, en comparación con el activo total del cierre de diciembre hubo una disminución de 2.5% aproximadamente, esto debido a movimientos realizados en la partida de inversiones financieras.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al 31 de marzo del 2023 fue de \$44,9 millones lo cual representa un 26,35% del activo total, al cierre del 31 de diciembre del 2022 se registró un pasivo de \$49,1 millones, la variación a la baja se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el trimestre.

Patrimonio

Al 31 de marzo del 2023, el patrimonio del fondo fue de \$120,1 millones, para el cierre de diciembre fue de \$125,6 millones, hubo una disminución de 3,4%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al primer trimestre del 2023 es de \$1.135.402 (\$46,08 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

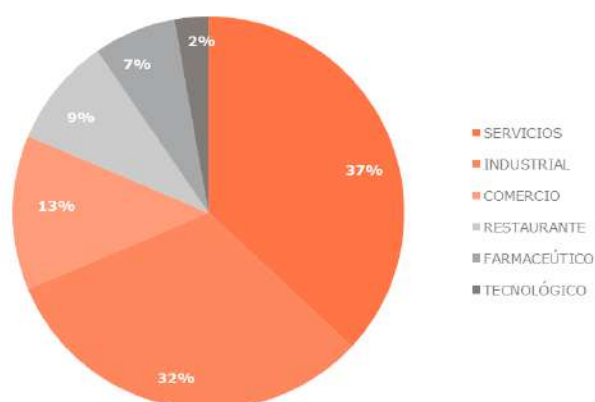
1. Los ingresos totales del fondo del primer trimestre fueron \$3.2 millones un 5,6% menos con respecto a los ingresos del cuarto trimestre del 2022, esto se debe principalmente a algunas salidas de inquilinos durante el trimestre.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$2.1 millones un 0,79% menos con respecto a los gastos del trimestre anterior, prácticamente los gastos se mantuvieron muy similares.

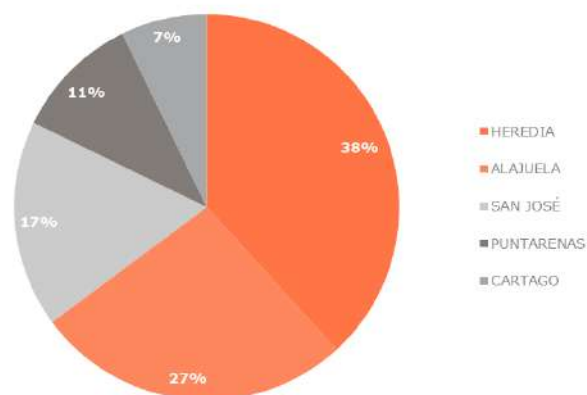


Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

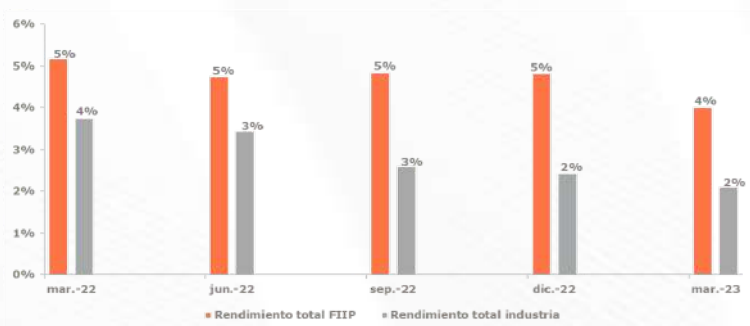


Distribución de ingresos por zona geográfica

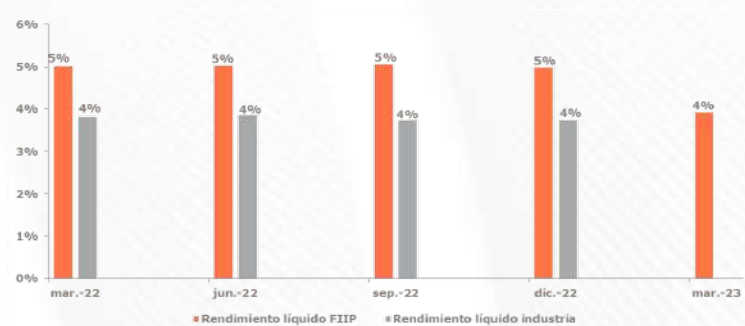


Composición de la Industria

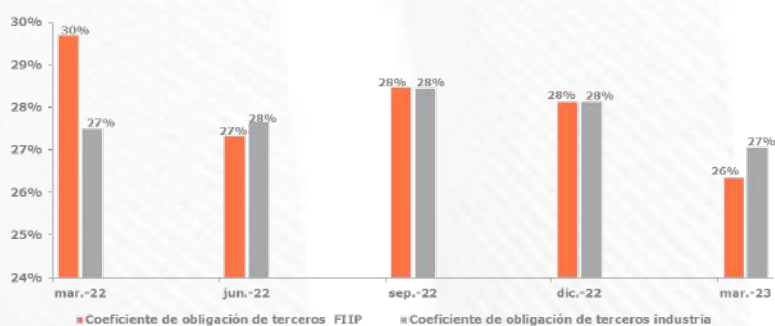
Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria



Coefficiente obligación de terceros FIIP vs industria





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	Banco Prival
N° Participaciones Autorizadas	30 000	Comisión de Administración	1,50%
N° Partidas Colocadas	24 636	Valor de participación al 31/03/23	\$5,095,82
Valor Nominal	\$5 000 00	Precio de mercado última negociación 30/03/2023	\$5 090,80

Medición y administración del riesgo

Indicador de Riesgo	FIIP a Marzo 2023	FIIP a Diciembre 2022	Industria a Marzo 2023
Rendimiento Total últimos 12 meses	4,00%	4,82%	2,09%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	3,93%	4,99%	3,52%
Coficiente de obligación frente a terceros	26,36%	28,13%	27,05%
Porcentaje de ocupación	91,06%	95,30%	83,30%

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a marzo 2023

Estados financieros

	Marzo 2023	Diciembre 2022	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	170 468 897	174 834 175	-4 365 278	-2,50%
Total Pasivo	44 928 176	49 184 862	-4 256 686	-8,7%
Total Activo Neto	125 540 721	125 382 821	-108 592	-0,1%
Ingresos Totales	3 293 125	3 490 788	-197 662	-5,7%
Gastos Totales	1 494 794	2 174 887	-680 093	-31,3%
Resultado del periodo	\$1 798 331	\$1 315 901	\$482 431	36,7%

¡Su opinión es muy valiosa!



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 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 los buzones ubicados 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!



Información de contacto de Prival Fondos de Inversión

Dirección: San José, Escazú, San Rafael, 600 metros sur de Construplaza, Centro Comercial Distrito Cuatro.

Teléfono: 2528-1800. Fax 2528-1868.

Apartado postal: 10882-1000 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.”