

# Informe Trimestral

DICIEMBRE 2022

Prival 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.

### Contexto externo

Los indicadores de corto plazo de actividad económica sugieren una desaceleración en algunas economías en el cuarto trimestre del año. Para las principales economías del mundo se espera una recesión durante 2023, en algunos casos más profunda y extendida que en otros. Además, la inflación da señales de moderación en algunas economías, pero aún supera el objetivo establecido por sus bancos centrales.

Los indicadores de corto plazo de actividad económica sugieren una desaceleración en algunas economías en el cuarto trimestre del año. Para las principales economías del mundo se espera una recesión durante 2023, en algunos casos más profunda y extendida que en otros. Además, la inflación da señales de moderación en algunas economías, pero aún supera el objetivo establecido por sus bancos centrales.

### Contexto local

La desaceleración de la actividad económica, en el 2022 la economía muestra un crecimiento relativamente alto, mientras que el mercado laboral muestra una modesta mejoría y las exportaciones de bienes continúan dinámicas, impulsadas por los regímenes especiales. Para el 2023 el Banco Central espera un crecimiento cercano al 2,7%.

En noviembre del 2022 el superávit primario y el déficit financiero del Gobierno Central se ubicaron en 2,3% y 2,0% del PIB, respectivamente, lo que significó en ambos casos una mejora de 2,1 p.p. del PIB con respecto a lo observado un año atrás.

En noviembre, la inflación medida por el IPC registró una variación mensual de 0,14%, que ubicó la variación interanual del indicador en 8,3% y el promedio de los indicadores de inflación subyacente en 5,7% (6,1% el mes anterior).

El gobierno de la República logró el acuerdo para el financiamiento público a través de la colocación de eurobonos en el mercado internacional. Para el 2023 podrá colocar hasta \$3.000 millones. Esto le permitirá contar con recursos frescos desde el exterior y recurrir menos al mercado local lo que hará bajar las tasas de interés locales.

Los indicadores de corto plazo de actividad económica sugieren una desaceleración en algunas economías en el cuarto trimestre del año. Para las principales economías del mundo se espera una recesión durante 2023, en algunos casos más profunda y extendida que en otros. Además, la inflación da señales de moderación en algunas economías, pero aún supera el objetivo establecido por sus bancos centrales.

Los indicadores de corto plazo de actividad económica sugieren una desaceleración en algunas economías en el cuarto trimestre del año. Para las principales economías del mundo se espera una recesión durante 2023, en algunos casos más profunda y extendida que en otros. Además, la inflación da señales de moderación en algunas economías, pero aún supera el objetivo establecido por sus bancos centrales.



### Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de diciembre del 2022 fue de \$175.2 millones, en comparación con el activo total del cierre de setiembre hubo una disminución de 0.2% aproximadamente, es decir, la variación fue mínima.

### Pasivo

El total de pasivos del fondo al 31 de diciembre del 2022 fue de \$49,1 millones lo cual representa un 28,1% del activo total, al cierre del 30 de setiembre del 2022 se registró un pasivo de \$49,9 millones, la variación a la baja se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el trimestre.

### Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2022, el patrimonio del fondo fue de \$125,6 millones, para el cierre de setiembre fue de \$125,3 millones, hubo un aumento de 0,21%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

### Utilidad a distribuir y rendimiento

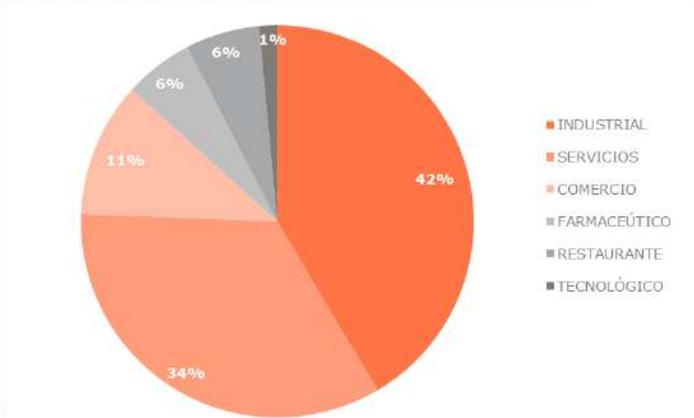
El monto total a distribuir correspondiente al cuarto trimestre del 2022 es de \$1.315.900 (\$53,41 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del cuarto trimestre fueron \$3.4 millones un 8% más con respecto a los ingresos del tercer trimestre del 2022, esto se debe principalmente a algunos incrementos de alquileres que correspondían por contrato.
2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$2.1 millones un 8% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, este incremento se debe principalmente a los gastos por intereses ya que las tasas de los créditos han venido al alza.

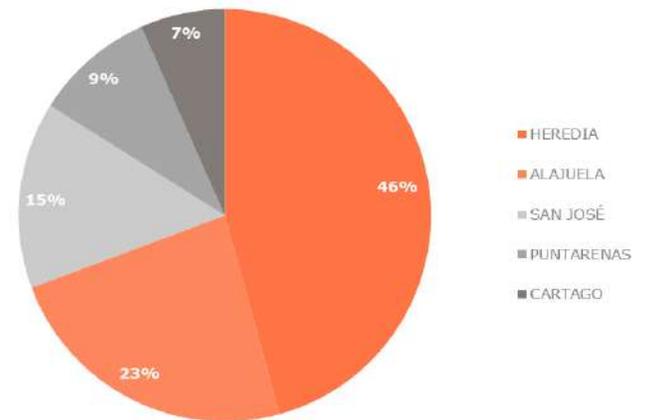


## Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino



Distribución de ingresos por zona geográfica

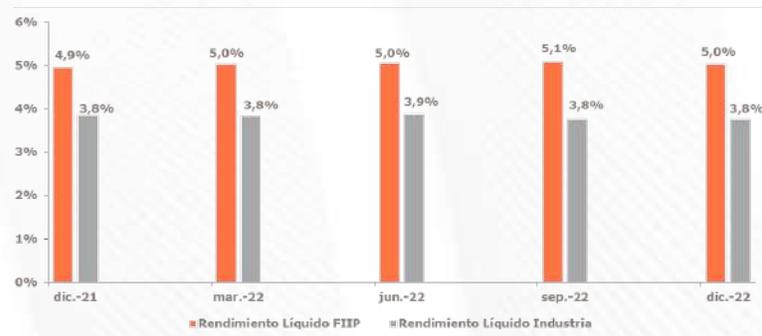


## Composición de la Industria

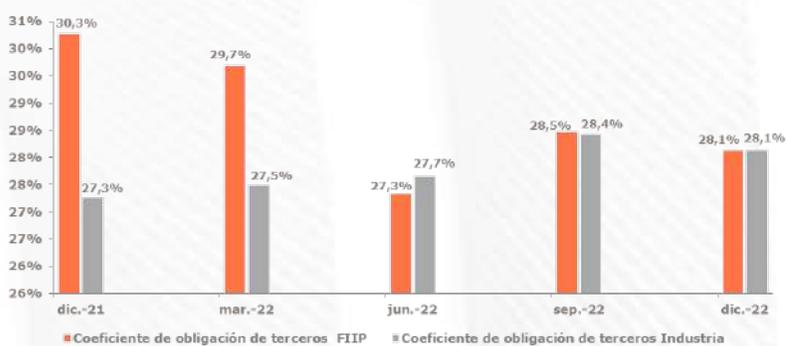
Rendimiento total FIIP vs industria



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 31/12/22	\$5 100,23
Valor Nominal	\$5 000 00	Precio de mercado última negociación 28/12/2022	\$5 097,05

## Medición y administración del riesgo

Indicador de Riesgo	FIIP a Diciembre 2022	FIIP a Septiembre 2022	Industria a Diciembre 2022
Rendimiento Total últimos 12 meses	4,82%	4,84%	2,42%
Rendimiento líquido últimos 12 meses	4,99%	5,07%	3,75%
Coficiente de obligación frente a terceros	28,13%	28,47%	28,12%
Porcentaje de ocupación	95,30%	94,47%	84,21%

\*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a setiembre 2022.

## Estados financieros

	Diciembre 2022	Setiembre 2022	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	174 834 175	175 287 625	-453 450	-0,26%
Total Pasivo	49 184 862	49 904 803	-719 941	-1,4%
Total Activo Neto	125 382 821	125 382 821	266 491	0,2%
Ingresos Totales	3 490 788	3 321 206	169 581	5,1%
Gastos Totales	2 174 887	2 006 011	168 876	8,4%
<b>Resultado del periodo</b>	<b>\$1 315 901</b>	<b>\$1 315 195</b>	<b>\$705</b>	<b>0,1%</b>

## ¡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 externé sus comentarios.



**Central Telefónica:** +506 2528 1800 Área de Mercadeo y Calidad.



**Correo electrónico:** [servicioalcliente.cr@prival.com](mailto: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](http://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](mailto: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."