

Informe Trimestral

01 de abril al 30 de junio del 2024

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (FIIP)



Resumen Económico Trimestral

A nivel Internacional

Los mercados internacionales esperan las decisiones de la Reserva Federal en los Estados Unidos con relación a las potenciales rebajas en las tasas de interés de referencia. Al inicio del año se esperan al menos tres rebajas, pero debido a que la inflación se mantiene aún relativamente alta el número de rebajas se ha reducido. Recientemente, la inflación al gasto del consumidor se ubicó en 2,6% por debajo de la lectura previa de 2,8%; además la tasa de desempleo aumentó hasta 4,1% mientras hay una menor creación de nuevos empleos. Estos últimos datos abren la posibilidad de que se realicen ajustes en la baja en las tasas de interés en lo que queda del año.

El mundo se reacomoda con el llamado nearshoring lo que está beneficiando a varios países entre ellos a Costa Rica. Esto indica que para el futuro las oportunidades inmobiliarias en zonas francas estarán dentro de las mayores oportunidades para el sector.

A nivel Nacional

En Costa Rica, la inflación anota otro mes con un dato mensual en terreno positivo lo que permite que la acumulada de enero a junio de igual manera se ubique en un número positivo, pero aún la interanual está en negativo, aunque muy cerca del cero. De mantenerse este comportamiento el Banco Central tendrá la opción de rebajar la Tasa de Política Monetaria la cual se encuentra en 4,75%. En su última reunión el ente se negó a realizar algún ajuste.

Por otra parte, el Ministerio de Hacienda señala que mantiene una disciplina fiscal de tal manera que logra mantener un superávit fiscal y una deuda que alcanza el 58,7% del PIB. Aún le resta por colocar el último tramo del programa de Eurobonos el cual es por un monto de US\$1.000 millones. Se estima que esta colocación se realice en el último trimestre del año.

Además, ya se logró el último acuerdo con el FMI lo que representó la llegada a su vez del último desembolso de esta entidad. A esto tenemos que agregar que el crecimiento de las zonas francas es cada vez menor lo que significa que hay una menor llegada de dólares. Esto explica en parte, el reciente aumento en el tipo de cambio.

En este marco referencial y ante una reducción en las tasas de interés las posibilidades de apuntar a varios sectores de la economía, entre ellos el comercial, se presenta como una opción viable pues los empresarios podrán acceder en mejores condiciones a recursos para sus proyectos lo que implica oportunidades de ampliación de sus operaciones y consecuentemente un aumento en la demanda de inmuebles. El aumento en el tipo de cambio juega al contrario pues un alza en su valor incrementa el costo colonizado de las rentas mensuales.



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de junio del 2024 fue de \$170,2 millones, en comparación con el activo total del cierre de marzo 2024 hubo una baja de 0.3% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del segundo trimestre del año fue de \$42,7 millones lo cual representa un 25.1% del activo total, al cierre del 31 de marzo del 2024 se registró un pasivo de \$43.5 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.

Patrimonio

Al 30 de junio del 2024, el patrimonio del fondo fue de \$124,1 millones, para el cierre de marzo 2024 fue de \$125,4 millones, hubo una baja de 0,99%. 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 2024 es de \$1, 231,956.60 (\$50.01 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del segundo trimestre fueron \$3.1 millones un 3,1% menos con respecto a los ingresos del primer trimestre del 2024, esto se debe principalmente a algunas salidas de inquilinos y descuentos de alquiler del segundo trimestre.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$1.9 millones un 4,4% menos con respecto a los gastos del trimestre anterior, esto se debe principalmente que se llevó un plan para reducir costos de la partida de mantenimiento de inmuebles.

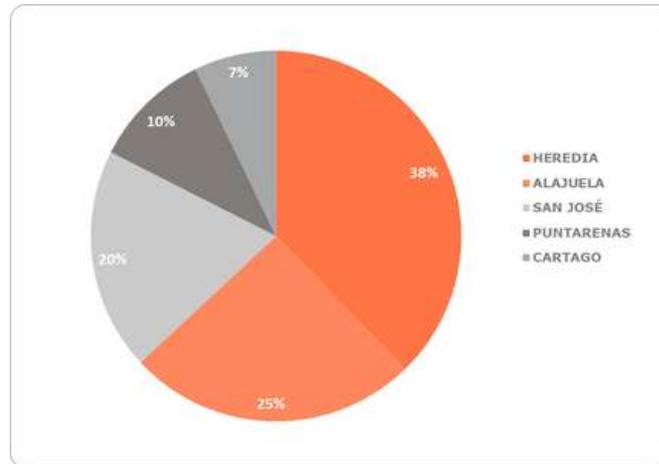
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Junio 2024	Marzo 2024
Servicios	35,5%	36,4%
Industria	31,7%	31,5%
Comercio	13,7%	13,4%
Restaurante	9,7%	9,3%
Farmacéutico	6,6%	6,6%
Tecnológico	2,7%	2,7%
Total general	100%	100%

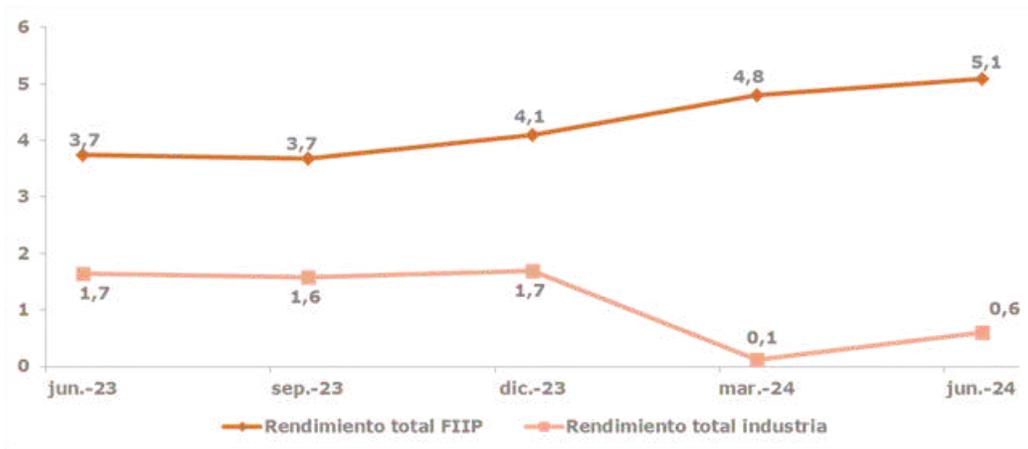


Distribución de ingresos por zona geográfica

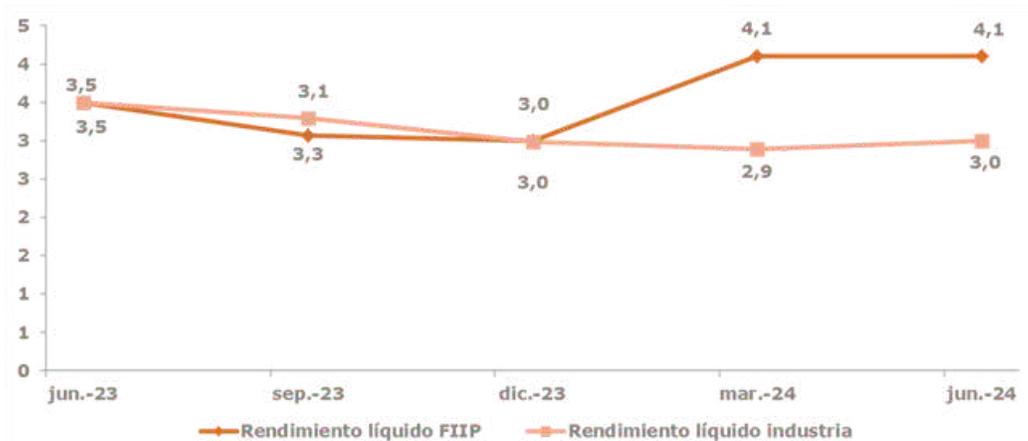


Rendimientos últimos 12 meses

Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido 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
Nº participaciones autorizadas:	30 000	Comisión de administración:	1,00%
Nº participaciones colocadas:	24 636	Comisión de administración Industria:	1,17%
Valor nominal:	\$5 000 00	Valor de participación al 30/06/24:	\$5 173.57
		Precio de mercado última negociación 28/06/2024:	\$5 ,150,54

Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP Marzo 2024	FIIP Junio 2024	Industria a Marzo 2024
Rendimiento total últimos 12 meses:	4,8%	5,1%	0,6%
Rendimiento líquido últimos 12 meses:	4,1%	4,1%	3,0%
Coefficiente de obligación frente a terceros:	26,0%	25,1%	27,9%
Porcentaje de ocupación:	91,9%	92,1%	74,4%
Rendimiento a precio de mercado:	4,9%	4,9%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		18.1%	

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a Marzo 2024

Estados financieros

	Junio 2024	Marzo 2024	Absoluta	Variación Relativa
Total Activo	170 218 694	170 806 478	-587 784	-0,34%
Total Pasivo	44 762 083	43 511 264	-749 181	-1,75%
Total Activo Neto	127 456 148	127 295 213	160 935	0,12%
Ingresos Totales	3 185 436	3 290 225	-104 789	-3,28%
Gastos Totales	1 953 335	2 044 346	-91 011	-4,65%
Resultado del periodo	\$1 231 956	\$1 245 879	\$-13 923	-1,13%



Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	4,0%
De 61-90 días	0,9%
Mayor a 90 días	1,0%
Total	6,0%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 10,21% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

Glosario de definiciones

Coefficiente 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 m² desocupados entre la totalidad de m² 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 líquido 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 calificadoradora 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](http://www.prival.com) 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, 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."