Informe Trimestral

01 de octubre al 31 de diciembre del 2024

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (FIIP)

prival
fondos de inversión

Resumen Económico Trimestral

A nivel Internacional

A nivel internacional las tasas de interés se mantienen relativamente altas, en particular el bono del tesoro a 10 años, lo que implica hacia el futuro la posibilidad de que la Reserva Federal de los Estados Unidos realice una menor cantidad de recortes a su tasa de referencia. Esto afecta a la valoración de la renta fija impactando el precio de los bonos, e impacta la rentabilidad comparativa que ofrecen los fondos de inversión versus la rentabilidad corriente del mercado.

Por otra parte, Continúan los conflictos geopolíticos afectando el desempeño de los mercados y generando mucha incertidumbre. Mientras tanto, el nearshoring sigue favoreciendo a algunos países entre ellos Costa Rica.

Además, los mercados internacionales se mantienen a la expectativa y con altos niveles de incertidumbre por la toma de posesión como nuevo presidente del señor Donald Trump el próximo 20 de enero. La política económica propuesta por el señor Trump implica reducciones en impuestos domésticos y aumentos en los aranceles para mercaderías importadas. En el fondo esta es una política con resultados inflacionarios lo que hace que la Reserva Federal mantenga mucha cautela.

A nivel Nacional

A nivel local, y con datos a noviembre 2024, el índice mensual de actividad económica muestra que la economía costarricense crece a una tasa del 4,5%. Las zonas francas crecen a un 13% y el resto de la economía aún 3,6%. Los reportes de captación de impuestos por parte del Ministerio de Hacienda indican que el impuesto al valor agregado crece a tasas del 5% anual. Por lo pronto la captación de impuestos no le genera a la Tesorería Nacional presiones para que tenga que aumentar la rentabilidad de los bonos. Además de los temas financieros un asunto que impacta a los fondos inmobiliarios es la construcción. Está creció 12,1 % en términos interanuales, debido a al aumento en la ejecución de obras con destino privado (16,0 %). La mejora es el resultado de la mayor ejecución de proyectos de viviendas para ingresos medios y altos, con tasas de variación cercanas al 25,0 % (sin ajuste estacional) y, en menor medida, el crecimiento de la construcción de edificios residenciales. Además, se agrega el crecimiento de dos dígitos en la construcción de naves industriales y locales comerciales. Por el contrario, la construcción con destino público cayó 1,7 % determinada, principalmente por:

i) la menor construcción de carreteras, caminos y puentes a cargo del Consejo Nacional de Vialidad y las municipalidades, y
ii) menor avance en la ampliación de la Ruta 32.

El comportamiento anterior fue levemente compensado por la mayor ejecución del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Programa de Integración Fronteriza y la construcción de acueductos y alcantarillados.

También a finales de diciembre el Banco Central de Costa Rica no realizó cambios en la tasa de política monetaria argumentando que la inflación se encuentra controlada y que el país crece a tasas relativamente saludables. Esto hace pensar que para el año 2025 el banco apenas realice 2 reducciones de tasa de 25 puntos básicos cada una por lo que la tasa de política monetaria finalizaría el año a niveles de 3.5%.

El dinamismo de las zonas francas y del turismo provocan una mayor oferta de dólares por lo que el tipo de cambio se mantiene entre los 500 y 510 colones en el Monex.

Al cierre del 2024 la inflación anual apenas llegó al 0,84 por ciento y el banco central estima que la inflación llegaría a niveles del 2% a finales del 2025, mientras que el desempleo se mantiene en niveles controlados de 7.3%.

El superávit primario se mantiene en terreno positivo pero cada vez menor. En noviembre de 2022 era de un 2,3% del PIB y para noviembre de 2024 bajó hasta 1,3%. El gasto por intereses se mantiene alto en 4,3% del PIB. La deuda pública se mantiene por debajo del 60% del PIB. Un 59,7% a octubre de 2024. Calificadoras de riesgo mejoraron el perfil de Costa Rica durante 2024. Único país del mundo en tener la mejora de las tres principales calificadoras.

Para pronosticar los desempeños futuros de los fondos de inversión inmobiliarios debemos esperar la toma de posesión en los Estados Unidos, las próximas decisiones de la FED y las decisiones también de nuestro propio banco central. Por lo pronto hay mucha incertidumbre en el ambiente económico.

prival
fondos de inversión

Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de diciembre del 2024 fue de $169,2 millones, en comparación con el activo total del cierre de septiembre 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 cuarto trimestre del año fue de $41,4 millones lo cual representa un 24.5% del activo total, al cierre del 30 de septiembre del 2024 se registró un pasivo de $42.08 millones, hubo una leve variación hacia la baja la cual se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el cuarto trimestre.

Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2024, el patrimonio del fondo fue de $127,7 millones, para el cierre de septiembre 2024 fue de $122,9 millones, hubo un incremento del 3,79%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total por distribuir correspondiente al cuarto trimestre del 2024 es de $1,029,301.96 ($41.78 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del cuarto trimestre fueron $3.02 millones un 1.6% menos con respecto a los ingresos del tercer trimestre del 2024, esto se debe principalmente a algunas salidas de inquilinos y descuentos de alquiler del segundo trimestre.

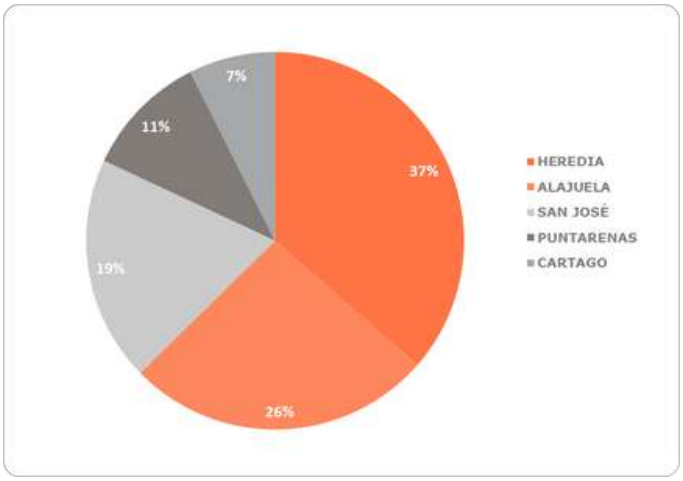
2. Con respecto a los gastos totales fueron de $1.9 millones un 1,5% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, prácticamente los gastos se mantuvieron muy similares.

Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

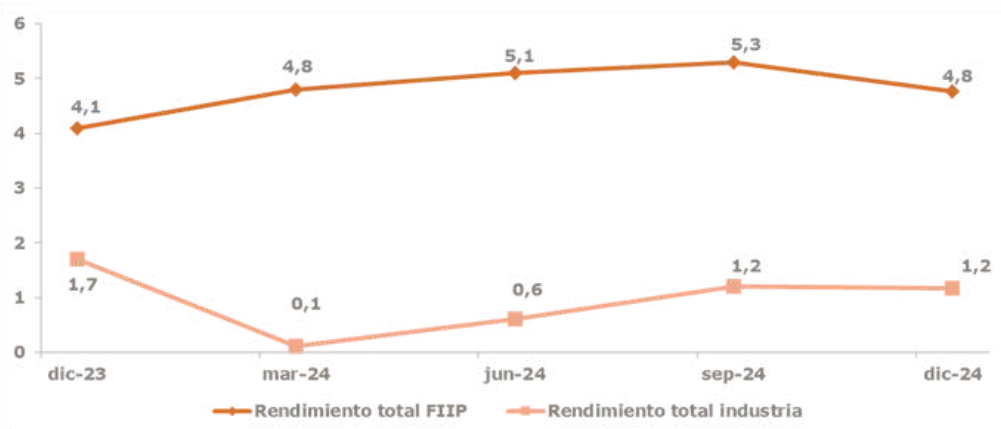
Sector	Diciembre 2024	Septiembre 2024
Servicios	34,5%	35,6%
Industria	32,8%	31,8%
Comercio	13,3%	13.5%
Restaurante	9,7%	9,6%
Farmaceútico	6,8%	6,7%
Tecnológico	2,9%	2,8%
Total general	**100%**	**100%**

Distribución de ingresos por zona geográfica

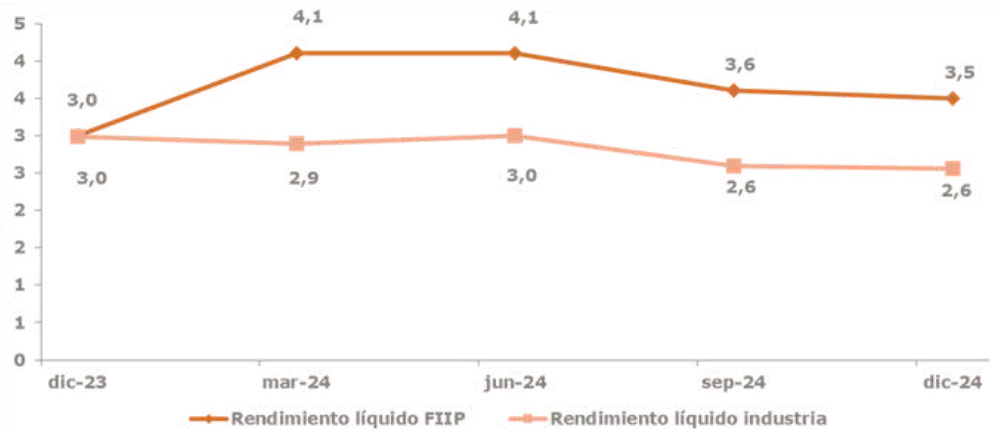


Rendimientos últimos 12 meses

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
N° participaciones autorizadas:	30 000	Comisión de administración:	1,00%
N° participaciones colocadas:	24 636	Comisión de administración Industria:	1,17%
Valor nominal:	$5 000 00	Valor de participación al 31/12/24:	$5 174.40
		Precio de mercado última negociación 28/12/2024:	$5 132.36

Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP septiembre 2024	FIIP diciembre 2024	Industria a diciembre 2024
Rendimiento total últimos 12 meses:	5,3%	4.8%	1,2%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	3.6%	3,5%	2,6%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	24.8%	24,5%	27.8%
Porcentaje de ocupación:	91.9%	91,9%	71,5%
Rendimiento a precio de mercado:	5.8%	4,5%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		**15.4%**	

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

Estados financieros

	Diciembre 2024	Septiembre 2024	Variación Absoluta	Variación Relativa
Total Activo	169 279 311	169 856 583	-577 272	-0,34%
Total Pasivo	41 486 529	42 087 759	-601 230	-1,45%
Total Activo Neto	127 811 939	127 768 824	43 115	0,03%
Ingresos Totales	3 029 521	3 080 889	-51 368	-1,70%
Gastos Totales	1 991 663	1 954 930	36 733	1,84%
Resultado del periodo	**$1 037 858**	**$1 125 959**	**$-194 098**	**-18,70%**

Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	2.5%
De 61-90 días	0,0%
Mayor a 90 días	3,4%
Total	**5,9%**

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 5,9% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

A. Comentario de la administración.

El año 2024 fue de nuevo, un año lleno de retos para los fondos inmobiliarios en Costa Rica y en el mundo en general.

Por un lado, el modelo híbrido de trabajo desde casa y oficina se consolidó a nivel global, afectando la ocupación de oficinas y por ende el porcentaje de ocupación de los fondos.

El sector comercio siguió con su recuperación y consolidación, los espacios desocupados en comercio son muy pocos y se colocan relativamente rápido, buena noticia para los fondos.

Se esperaba un 2024 en el que las tasas de interés disminuyeran de forma más acelerada, sin embargo, le llegada de Trump a la Casa Blanca avivó las preocupaciones sobre un posible regreso de las presiones inflacionarias, impidiendo la caída esperada en las tasas de interés. Esto afecta claro a los fondos de inversión en el tanto que el costo de financiamiento no disminuyó de la manera que se esperaba. No obstante lo anterior, observamos una caída en la tasa SOFR (Secure Overnight Financing Rate) de 66 puntos básicos, que aunque no era la caída esperada, ayudó a disminuir el costo financiero de los fondos y por ende benefició de forma directa el rendimiento para los inversionistas.

Nuestro fondo se ubicó de nuevo en 2024 con una de las ocupaciones más altas del mercado, arriba de 90% mientras que la industria se ubica apenas por encima del 70%. Este logro obedece a la gestión proactiva de la Administración del fondo durante el año, estando en contacto permanente con los inquilinos y muy al pendiente de las necesidades actuales del mercado.

Para los espacios aún no colocados, mayoritariamente en oficinas, contamos con un plan estratégico de remodelación y adaptación de los espacios. Estamos trabajando en remodelaciones y amenidades hagan más atractivas estas áreas y nos permita colocarlas más rápidamente.

El rendimiento total del fondo se ubica en 4.80% en comparación con un 1.20% de la industria en promedio, es decir, 4 veces mayor. En términos de rendimiento líquido, cerramos el año 2024 en 3.50% comparado con un 2.60% de la industria.

Hemos contratado a un Asesor experto en el sector inmobiliario que nos permitirá ejecutar de mejor manera la estrategia comercial del fondo. Buscamos mejorar nuestras conexiones con el mercado de las principales firmas en materia de colocación de oficinas y comercios así como en lo relacionado a la posible venta de inmuebles del fondo.

Gracias a la llegada de nuestro Asesor, estamos en proceso de negociación de varios espacios disponibles en el fondo así como en contacto con varios interesados en la adquisición de propiedades del fondo.

Como hemos mencionado anteriormente, la eventual venta de propiedades del fondo nos permitiría reducir la deuda o bien la adquisición de nuevas propiedades con rendimientos mayores.

B. Venta de inmuebles al IV Trimestre

Para el cuarto trimestre del año 2024 no se registró la venta de ningún inmueble. Nos encontramos en proceso de negociación de varios inmuebles, situación que podría materializarse durante el año 2025.

C. Remodelación de inmuebles al IV Trimestre

Se ha incluido como una nueva iniciativa, entregar los locales con un mínimo de remodelaciones para no generar un mayor gasto y tener mayor liquidez de nuestros recursos financieros.

Esperamos para este 2025 la remodelación y puesta en marcha de amenidades en diferentes parques de oficinas a fin de aumentar su atractivo y propiciar su colocación.

D. 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. Asimismo, en el caso de vender alguna de las propiedades del fondo se analizaría la amortización extraordinaria de la deuda con esos recursos.

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.

E. 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	$ 64 012 .84	Cobro administrativo	Alta	$ 64 012 .84
BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL MORAVIA	$ 33 164 .00	Cobro administrativo	Alta	$ 33 164 .00
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	$ 28 294 .55	Cobro administrativo	Alta	$ 28 294 .55
BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL JACO	$ 8 725 .28	Cobro administrativo	Alta	$ 8 725 .28
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	$ 3 959 .34	Cobro administrativo	Alta	$ 3 959 .34
CONDOMINIO OFICENTRO CENTRO 27 VERTICAL COMERCIAL Y DE OFICINAS	$ 1 310 .00	Cobro administrativo	Alta	$ 1 310 .00
CONDOMINIO TERRA CAMPUS CORPOTATIVO	$ 1 200 .00	Cobro administrativo	Alta	$ 1 200 .00

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: 2025.01.21 17:02:37 -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."