



Fondo de Inversión Inmobiliario Prival

Informe Trimestral

A Marzo de 2021

Resumen económico

La economía global y, consecuentemente la local, se van recuperando de los embates sufridos por la pandemia durante el 2020. Las tasas de recuperación son variadas entre los distintos países y al interior de cada país.

En el caso de los Estados Unidos los programas de ayuda para la reactivación económica del Presidente Biden ponen un mejor panorama para la recuperación y por ello recientemente la Reserva Federal, la OCDE y el FMI aumentaron los pronósticos de crecimiento para el 2020. Ver imagen siguiente.



Fuente: FMI

El mejor desempeño económico, incluyendo un aumento del 8,4% para China y un 12,50% para India aumentan la demanda por materias primas. En particular, el precio del petróleo se ha mostrado al alza superando los US\$60 por barril. La OPEP mantiene bajo control la producción con el fin de mantener al alza los precios.

WTI Crude (May'21)
@CL1:New York Mercantile Exchange

Last | 1:17 PM EDT

63.30 ▲ +3.12 (+5.18%)

1D 5D 1M 3M 6M YTD 1Y 5Y ALL



Fuente: CNBC

El avance en la vacunación, en especial en los Estados Unidos ayuda al mejoramiento de los pronósticos y de este impulso se puede beneficiar Costa Rica.

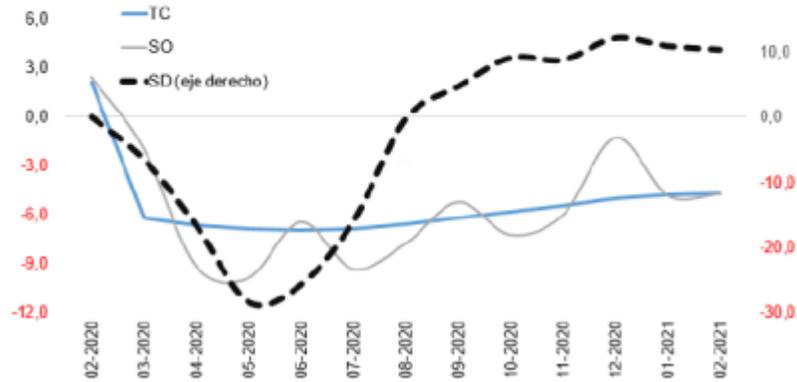
Las inyecciones de recursos mediante los programas de apoyo para la economía significan una mayor liquidez en los mercados y por lo tanto tasas de interés relativamente bajas. Los riesgos de inflación no se ven aún debido a que la pandemia dejó un gran espacio en la capacidad de producción de las economías. Las autoridades ven un posible incremento en la inflación pero no de manera permanente.

En cuanto a la economía local el Banco Central de Costa Rica mantiene su pronóstico de crecimiento para el 2020 en un 2,60% a pesar de la mejora en las métricas globales. Es posible que las autoridades esperen a la aprobación del Plan de Empleo público y del Programa con el FMI para realizar los ajustes. Algunas casas de analistas ponen el crecimiento para el 2021 en tasas que van desde el 3,30% hasta un 3,50%.

Luego de junio del 2020 la recuperación de la economía tiene forma de V como se esperaba, pero sin embargo, el impulso está perdiendo fuerza, tal y como se observa en la línea punteada del gráfico siguiente.

Índice mensual de actividad económica

Variación interanual de la serie original (SO), tendencia ciclo (TC) y tasa trimestral anualizada de la serie desestacionalizada (SD) (en porcentajes)

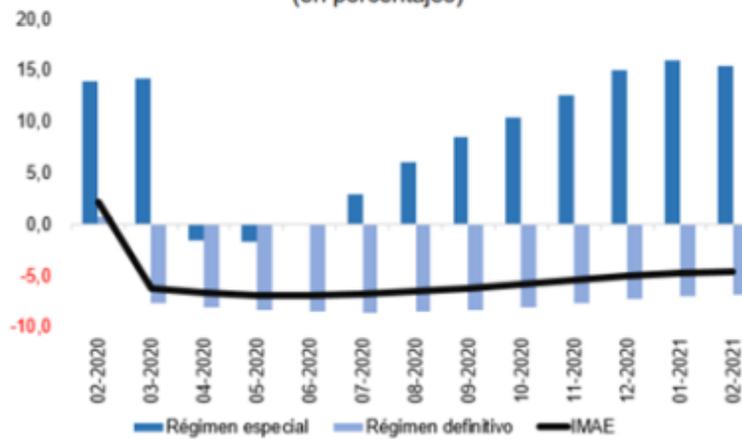


Fuente: BCCR

Las industrias relacionadas con las exportaciones de implementos médicos tienen un mejor desempeño que las del régimen definitivo. Este último representa un 90% del PIB por lo que se requiere de su recuperación para que el desempleo, hoy en un 18,7%, se reduzca de manera sostenida.

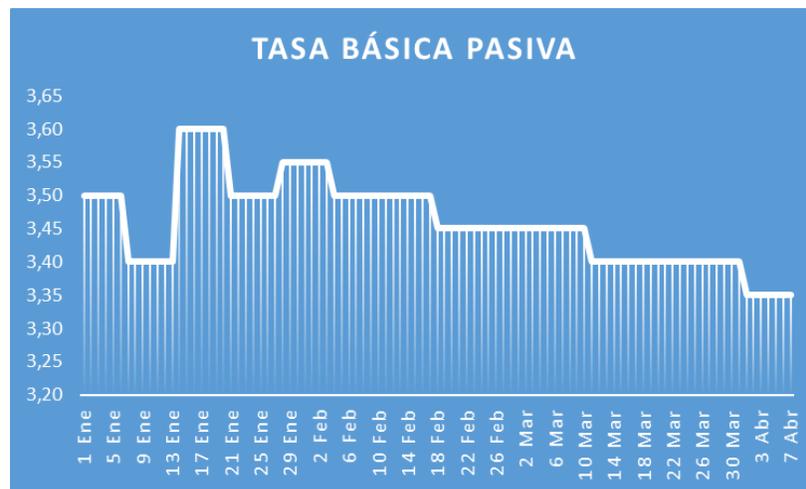
Índice mensual de actividad económica según régimen de comercio

Variación interanual de la serie tendencia ciclo (en porcentajes)



Fuente: BCCR

La poca tracción que muestra la economía se ve reflejado en el bajo nivel del dinamismo de la colocación del crédito al sector privado por lo que la tasa básica pasiva se encuentra en el nivel más bajo de su historia en un 3,20%.



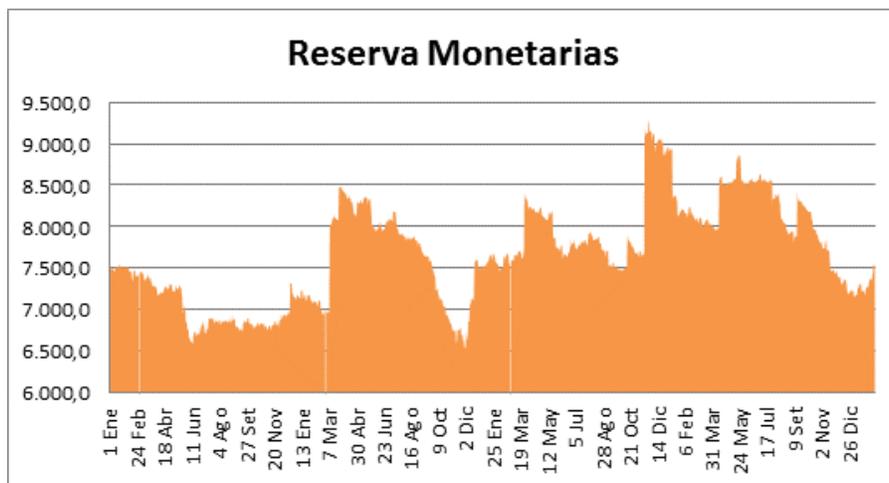
Fuente: BCCR

El tipo de cambio de referencia del BCCR se ha colocado en una banda desde noviembre pasado y todo parece indicar que se mantendría así para el resto del año. Sobre todo al considerar ingresos de divisas gracias al acuerdo con el FMI, la recuperación del sector turismo y de la inversión extranjera.



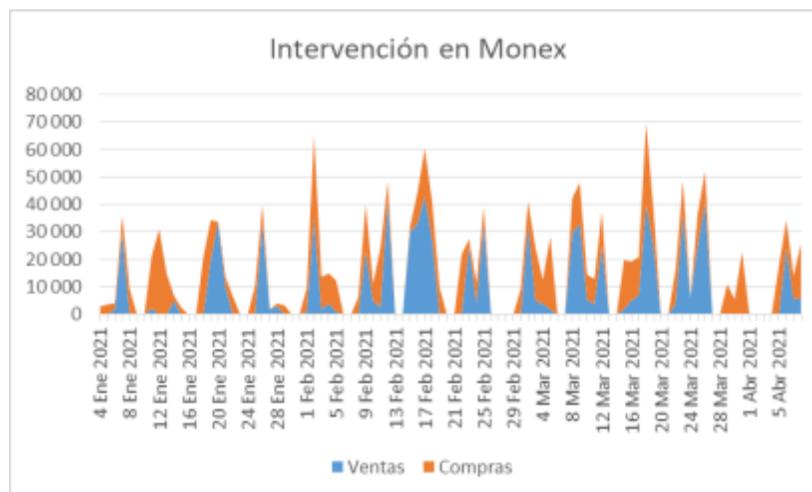
Fuente: BCCR

Ciertamente las reservas monetarias han reducido su nivel de más de 9 mil millones de dólares que se tenía al inicio del 2020. Recordemos que a esas reservas llegaron dineros provenientes de la colocación de nuevas emisiones de eurobonos y de los préstamos y luego fueron utilizados por el Gobierno. Sin embargo, el actual nivel de reservas es similar al de hace dos años atrás, justo antes del ingreso de esos recursos para el Gobierno.



Fuente: BCCR

El Banco Central ha estado interviniendo en el mercado pero a través del Monex y no mediante sus herramientas para estabilización del tipo de cambio.



Fuente: BCCR

Por otra parte, ante las actuales incertidumbres que muestra aún la economía los ahorrantes e inversores prefieren mantener sus disponibilidades en depósitos de cuenta corriente en dólares aunque sacrifiquen rentabilidad.



Fuente: BCCR

Finalmente, en cuanto a los resultados fiscales se puede destacar que el Ministerio de Hacienda ha propuesto un déficit financiero del 7% para este año, luego del 8,70% del 2020.

Sin embargo, el ente fiscal ha enfrentado mejores condiciones que en el pasado y ya tiene cubiertas el 80% de las necesidades totales para el primer semestre del año. Ha tenido la posibilidad de reducir las tasas de interés e incluso ha establecido montos máximos para la captación de las series.

Todo lo anterior hace pensar que para los próximos meses veremos un mejoramiento en los pronósticos de crecimiento del país, con una baja inflación y con una reducción en el desempleo.

Las tasas de interés se mantendrán bajas en el tanto el Gobierno no presione al mercado y el crédito interno no tome tracción.

El mejoramiento del panorama se fundamenta en que el país alcance el acuerdo final con el FMI y se apruebe dentro de ese paquete el proyecto de ley de Empleo Público.

Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival alcanzó \$121,5 millones al cierre del 31 de marzo del 2021, con respecto al 31 de diciembre hubo un incremento del 2,6% ya que cerró en \$118.3 millones. Esto debido a la partida de inversiones en instrumentos financieros que hubo un incremento de \$3 millones.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al 31 de marzo 2021 fue de \$29,5 millones lo cual representa un 24,34% con respecto al activo total, luego de registrar 25,38% al cierre de diciembre del 2020, la variación se debe a las amortizaciones a los créditos que se realizaron en el primer trimestre del año.

Patrimonio

Al 31 de marzo del 2021, el patrimonio del fondo fue de \$91,9 millones, para el cierre de diciembre del 2020 fue de \$88,3 millones, hubo un aumento del 3,1%. Esto se debe a la colocación de 700 participaciones durante el primer trimestre del año.

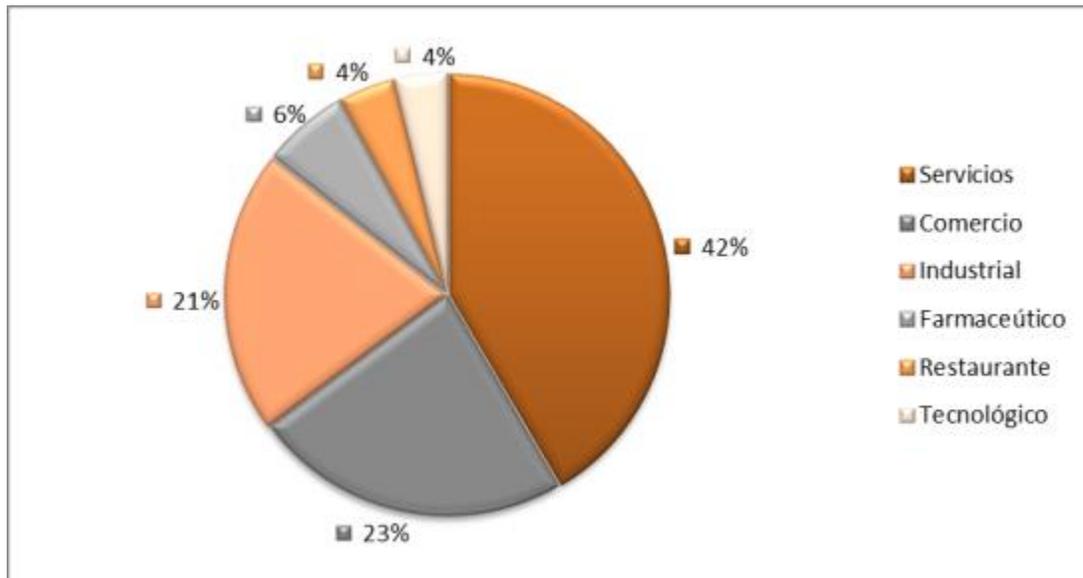
Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al primer trimestre 2021 es de \$1.136.504,58 (\$63,02 por participación), lo que se explica por los siguientes aspectos:

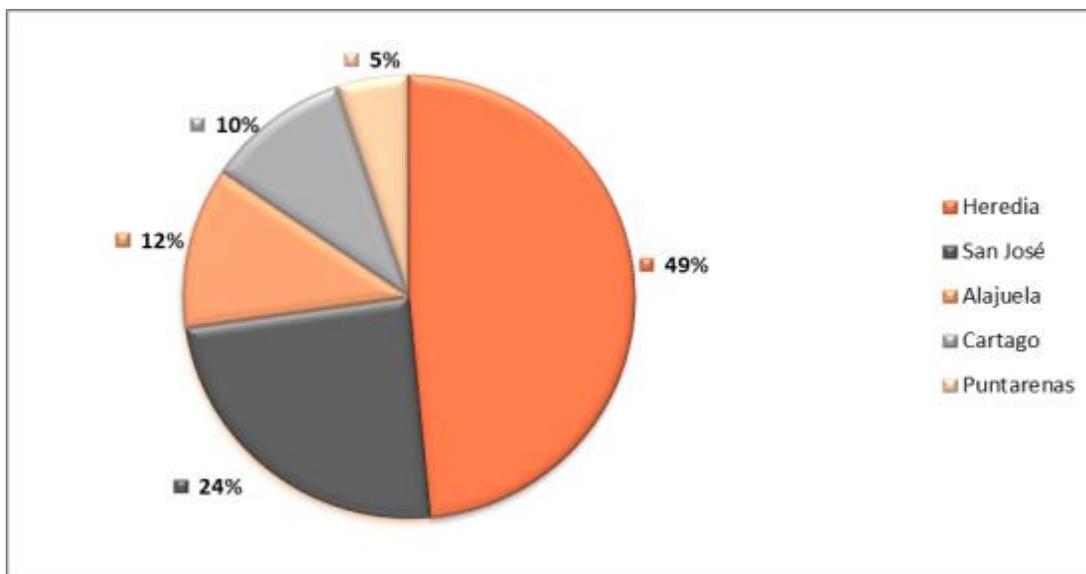
1. Los ingresos totales del fondo del primer trimestre fueron \$2.161.821 un 0,93% más con respecto a los ingresos del último trimestre del 2020 (\$2.141.677), prácticamente la diferencia de ingresos de un trimestre a otro se mantuvo muy similar.
2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$1.074.128, 6,5% menos con respecto a los gastos del cuarto trimestre del 2020.

Composición de la cartera

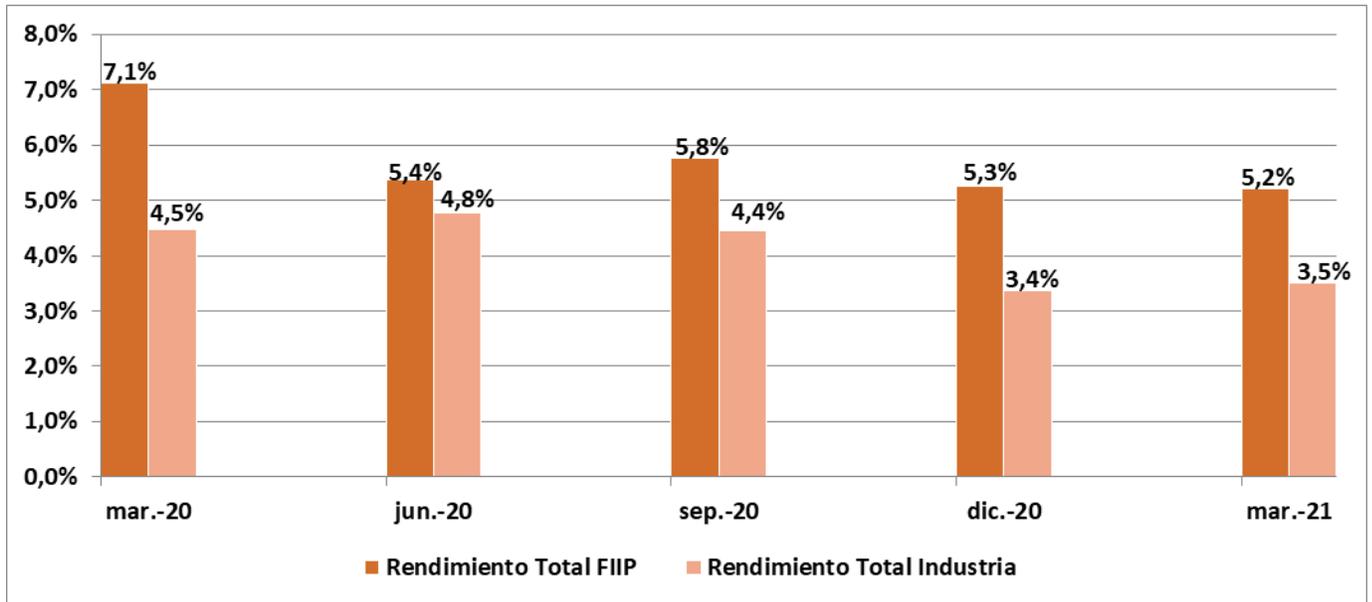
Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino



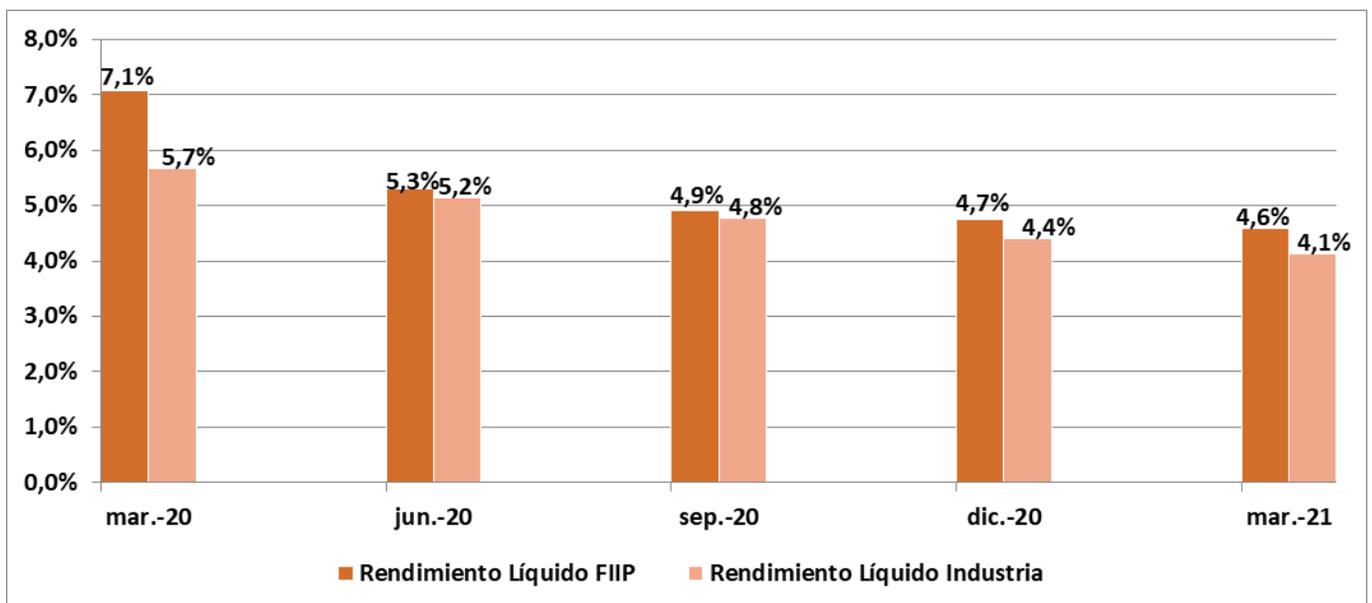
Distribución de ingresos por zona geográfica



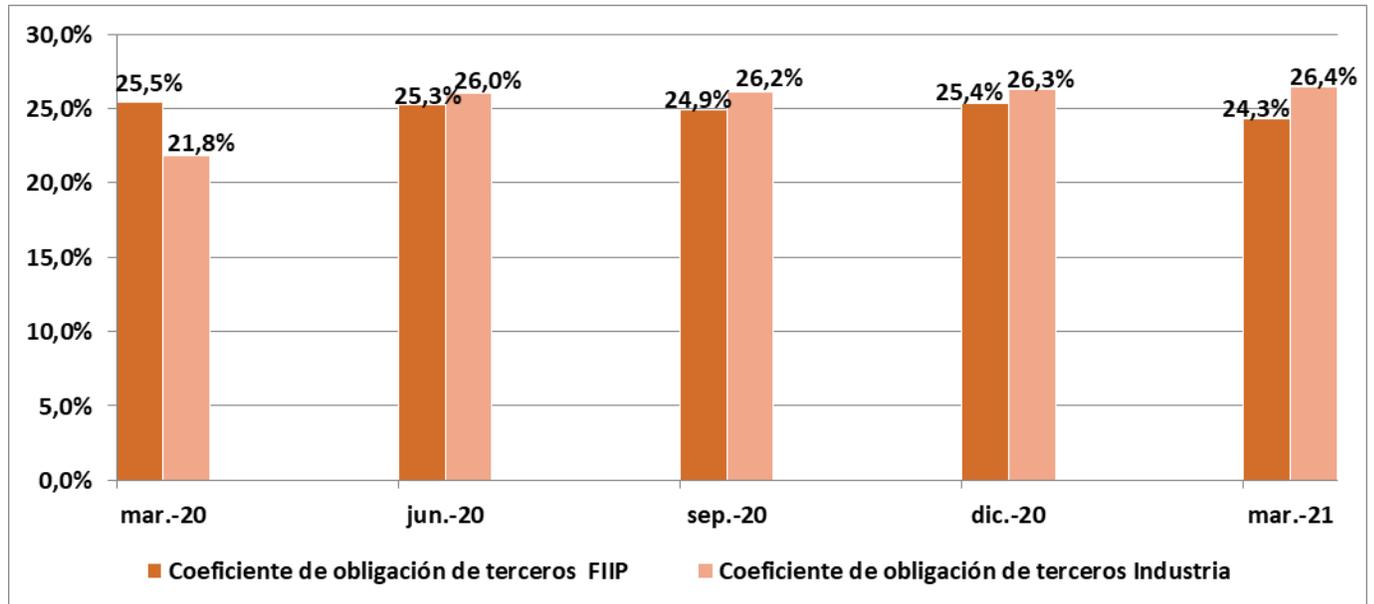
Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria



Coeficiente obligación de terceros FIIP vs industria



Medición y administración del riesgo

Al 31 de marzo del 2021

INDICADOR	FIIP a Marzo 2021	FIIP a Diciembre 2021	INDUSTRIA a Marzo 2021*
Rendimiento Total últimos 12 meses	5,22%	5,25%	3,50%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	4,58%	4,74%	4,13%
Coeficiente de obligación frente a terceros***	24,32%	25,38%	26,43%
Porcentaje de ocupación	96,61%	96,82%	89,30%

*Fuente: Reporte de Sugeval de Industria de Fondos a marzo 2021.

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) Observación
Fecha de inicio de Operaciones	Diciembre, 2017	Sociedad Administradora	Prival SAFI
Plazo de Vencimiento	30 años	Custodio de Valores	Banco Prival
No. Participaciones Autorizadas	30 000	Comisión de Administración	1,50%
No. Participaciones Colocadas	18 033	Valor de Participación al corte (31/03/2021)	\$5 100,60
Valor Nominal	\$5 000,00	Precio de Mercado última negociación (26/03/2021)	\$5 094,19

Estados financieros:

	Marzo 2021	Diciembre 2021	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	119 697 998	119 404 246	293 753	0,25%
Total Pasivo	30 157 747	30 215 049	-57 301	-0,2%
Total Activo Neto	89 540 251	89 189 197	351 054	0,4%
Ingresos Totales	2 161 821	2 141 677	20 144	0,9%
Gastos Totales	1 074 128	1 149 193	-75 065	-6,5%
Resultado del Período	\$1 087 693	\$992 484	\$95 209	9,6%

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.

- Correo electrónico: servicioalcliente.cr@prival.com.
- Central Telefónica: +506 2528 1800, solicitar conversar con el 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.
- 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.

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!

Dirección de la Sociedad Administradora

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.

Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.