

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival

Informe Trimestral

A Marzo del 2022

Resumen económico

De conformidad con el más reciente reporte del Banco Central de Costa Rica podemos destacar los principales hitos tanto internacionales como locales.

En cuanto a la economía internacional podemos decir que esta experimenta los efectos de la invasión rusa a Ucrania desde el pasado 24 de febrero. Una de las primeras reacciones fue el aumento en los precios de las materias primas. En particular, el precio del crudo WTI llegó a alcanzar máximos no registrados desde el 2008 y, entre el 24 de febrero y el 10 de marzo (USD 106) registró un incremento del 15,1% con una alta volatilidad, motivada por las reacciones de los distintos países ante este conflicto bélico.

Por su parte, los precios de los granos básicos importados por el país aumentaron 9,4% en el periodo citado. Como referencia, el precio del trigo se incrementó un 15,2%, en tanto que el de los metales aumentó 8,4%, donde destacan el hierro y el acero con 14,2% y 11,3%, respectivamente.

La guerra en Ucrania también ha generado mayor volatilidad en los mercados financieros internacionales. Dicha volatilidad ha redundado en una caída en los precios de las acciones, en un incremento general en la prima por riesgo para los títulos de deuda de los mercados emergentes y en un deterioro en el valor de algunas monedas. Lo anterior ha conllevado la búsqueda de activos de refugio

El aumento de las presiones inflacionarias globales ha propiciado una postura menos expansiva de la política monetaria. Una cantidad creciente de bancos centrales iniciaron el ciclo de aumentos en sus tasas de política monetaria (TPM) desde el año pasado. Así, por ejemplo, el Banco de Inglaterra aumentó su TPM en 15 p.b. en diciembre del 2021 (la última vez que la subió fue en agosto del 2018), 25 p.b. en febrero y marzo del presente año, para ubicarla en 0,75%, con lo cual retornó a sus niveles pre pandemia. En esa línea, el Sistema de la Reserva Federal también aumentó el 16 de marzo en 25 p.b. su tasa de referencia y la ubicó [0,25% y 0,50%].

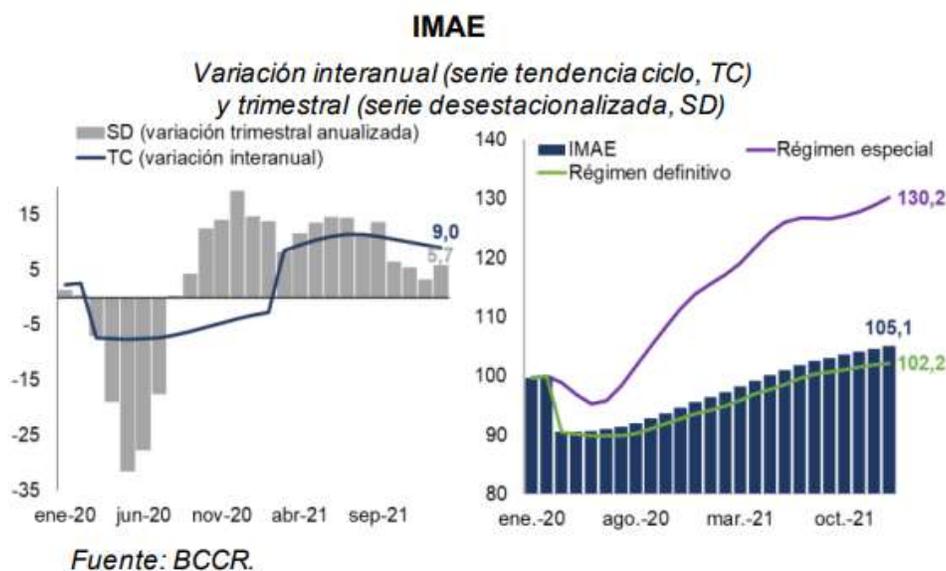
Pasando a la economía local se destaca que la actividad económica nacional continúa con fuerte crecimiento. En enero del 2022, el Índice mensual de actividad económica (IMAE) registró una variación interanual de 9,0% (-3,3% en enero de 2021), coherente con el

comportamiento observado en los meses previos, aunque con una natural tendencia a la moderación en sus tasas de variación conforme se disipa el efecto base.

Por otra parte, la serie ajustada por estacionalidad registró una tasa de variación trimestral anualizada de 5,7%, lo que sugiere que el crecimiento mantiene un buen impulso.

Por actividad económica, destacan la manufactura, el transporte y almacenamiento y las actividades de hoteles y restaurantes como las de mayor aporte a la variación interanual registrada en enero.

Por régimen de comercio, destaca la variación interanual del 12,6% para las empresas en régimen especial y de 8,5% para las del régimen definitivo. Con respecto al periodo pre pandemia (febrero del 2020), las empresas del régimen especial y definitivo muestran una producción superior en 30,2% y 2,2%, respectivamente, y para el total de la economía la producción es superior en un 5,1%



El comercio exterior mantiene dinamismo, impulsado por las importaciones de combustibles y las exportaciones del régimen especial.

En el primer bimestre del 2022, la balanza comercial de bienes acumuló una brecha negativa de USD 1.134,4 millones, equivalente a 1,7% del PIB (0,6% en igual periodo de 2021). El valor de las importaciones creció 42,3% (interanual), en particular por la mayor

factura petrolera. Por su parte, cerca del 80% del aumento de las exportaciones (13,1%) se explica por la evolución de las ventas del régimen especial (18,2%).

El Gobierno Central (GC) acumuló para el primer bimestre del 2022 un superávit primario equivalente a 0,1% del PIB, en tanto que el déficit financiero se ubicó en 1,0% del PIB.

Este comportamiento respondió tanto a la mayor recaudación tributaria (aduanas, renta y combustibles); como al menor crecimiento del gasto primario, asociado a la aplicación de la regla fiscal. Sin embargo, ese efecto fue más que compensado por el crecimiento en el pago de intereses (0,3% del PIB), que representó alrededor de 70% del aumento en los gastos totales.

Gobierno Central



El traspaso de los incrementos en la TPM hacia las tasas del SFN ha sido más lento en las tasas pasivas. Desde el 16 de diciembre pasado a la fecha la TPM ha aumentado 175 p.b. Por su parte, la tasa de interés pasiva negociada en colones (TPN) registró un aumento de 20 p.b (la Tasa Básica Pasiva se mantiene en torno a 2,9%), en tanto que la tasa de interés activa negociada (TAN) en colones aumentó 114 p.b. al mes de marzo.

En este contexto, se mantiene un premio negativo por ahorrar en colones, resultado en especial del aumento en los últimos meses en las expectativas de variación de tipo de cambio.

Por su parte, el crédito al sector privado creció 2,7% en términos interanuales (-0,2% un año antes). En moneda local, la tasa alcanzó 4,8% (superior a lo observado en el mismo mes de los años 2020 y 2021); mientras que el crédito en moneda extranjera continúa contrayéndose (-0,8%). Así, se mantiene la tendencia a la desdolarización del crédito, reflejado en la participación de la moneda extranjera dentro del crédito total que se ubicó en 36,7% en marzo (38,0% un año antes).

El tipo de cambio promedio de Monex para el primer bimestre del 2022 fue de $\text{¢}641,88$, mayor en 4,8% al registrado en el primer bimestre de 2021.

En el primer bimestre de 2022 el superávit de las operaciones de compra y venta de divisas de los intermediarios cambiarios con el público fue de USD 467,3 millones (USD 370,5 millones en igual periodo de 2021). No obstante, la demanda de divisas del Sector Público No Bancario (SPNB) fue de USD 528,9 millones.

Esta demanda ha requerido hacer uso de USD 59,0 millones de las reservas internacionales que junto con la reducción de los depósitos del Gobierno en el BCCR por USD 246,4 millones explican, en buena medida, la disminución de las RIN en el primer bimestre de 2022 (USD 350,3 millones). El saldo de las RIN al término de febrero de 2022 fue de USD 6.567,8 millones, equivalente al 10% del producto interno bruto en dólares estimado para el 2022. En las dos primeras semanas de marzo el superávit promedio diario de las operaciones cambiarias de los intermediarios cambiarios fue de USD 18,6 millones (USD 11,4 millones en el primer bimestre). Ello permitió al BCCR realizar compras diarias en promedio de USD 17,7 millones (USD 11,4 millones en el primer bimestre) y redujo presiones en el tipo de cambio en la primera quincena de marzo.

En febrero del 2022 la variación interanual del IPC (4,9%) excedió el límite superior del rango de tolerancia para la meta de inflación y el promedio de los indicadores de la subyacente fue de 3,8%. El alza de la inflación, observada a partir del segundo trimestre del 2021, obedece al impacto de la inflación externa, debido al incremento en el precio de las materias primas importadas, en especial de los derivados del petróleo, y en general de los precios de los bienes en los mercados internacionales, el aumento en el costo de los fletes marítimos, y a presiones sobre el tipo de cambio. En línea con la naturaleza importada de esas presiones, la aceleración de la inflación ha venido dada fundamentalmente por el aumento de los precios de los bienes, no así de los servicios.

La economía cerró el año 2021 con un mejor desempeño al esperado, lo que redujo el tamaño del déficit fiscal y de la deuda pública. Con estos resultados las calificadoras de riesgo han mejorado el panorama para Costa Rica, que con la aprobación del proyecto de Empleo Público ahora puede contar con recursos provenientes del exterior.

El Ministerio de Hacienda ha logrado buenos resultados en las subastas y por lo tanto no se esperan presiones, al menos por está vía, sobre las tasas de interés locales.

Con la elección definida a favor del señor Rodrigo Chaves ahora falta por determinar la conformación del equipo económico y cómo se dirigirá la política monetaria y la política fiscal en los próximos años. Siendo así podremos visualizar de mejor manera cuales son las oportunidades de negocio en el sector inmobiliario y por ende en la industria de fondos inmobiliarios.

Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de marzo del 2022 se mantuvo igual que el cierre del trimestre anterior es decir, en \$162 millones.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al 31 de marzo 2022 fue de \$48 millones lo cual representa un 29,69% del activo total, al cierre del 31 de diciembre del 2021 se registró un pasivo de \$49 millones, la variación se debe a las amortizaciones de los créditos que correspondían pagar en el primer trimestre del año.

Patrimonio

Al 31 de marzo del 2022, el patrimonio del fondo fue de \$113,9 millones, para el cierre de diciembre del 2021 fue de \$113,6 millones, hubo un aumento del 0.26%. Esto se debe a la colocación de 50 participaciones en el mes de febrero.

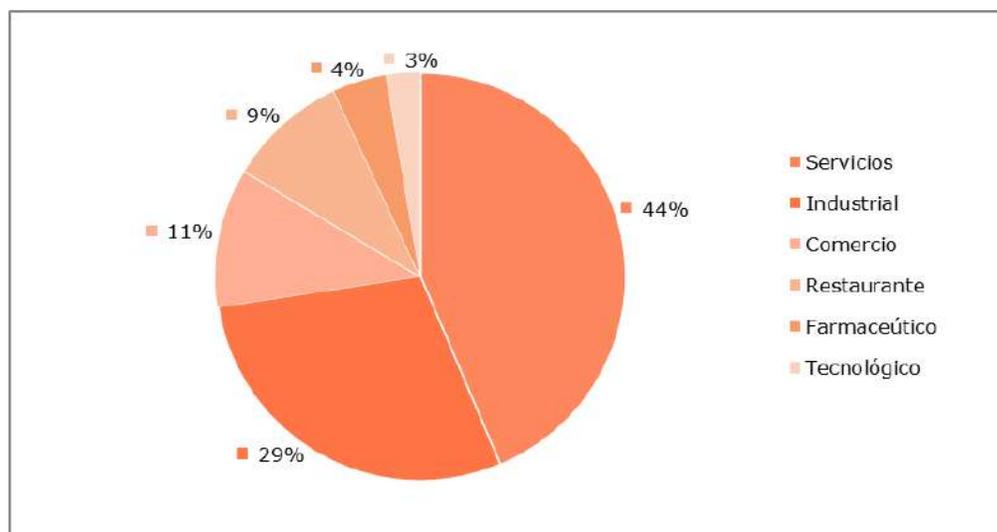
Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al primer trimestre del 2022 es de \$1.568.948 (\$70,38 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

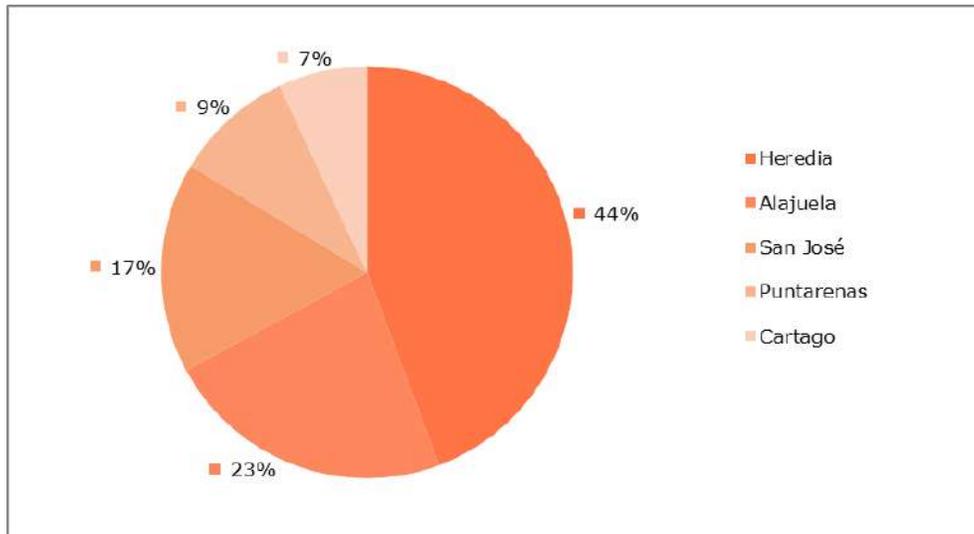
1. Los ingresos totales del fondo del primer trimestre fueron \$3.424.362 un 29,7% más con respecto a los ingresos del último trimestre del 2021, esto se debe principalmente a que los ingresos de arrendamiento de las compras realizadas en diciembre sólo se percibieron por algunos días de ese mes y para este trimestre ya se registraron en su totalidad.
2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$1.597.841 un 15% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, este incremento se debe a los gastos operativos relacionados a las nuevas propiedades.

Composición de la cartera

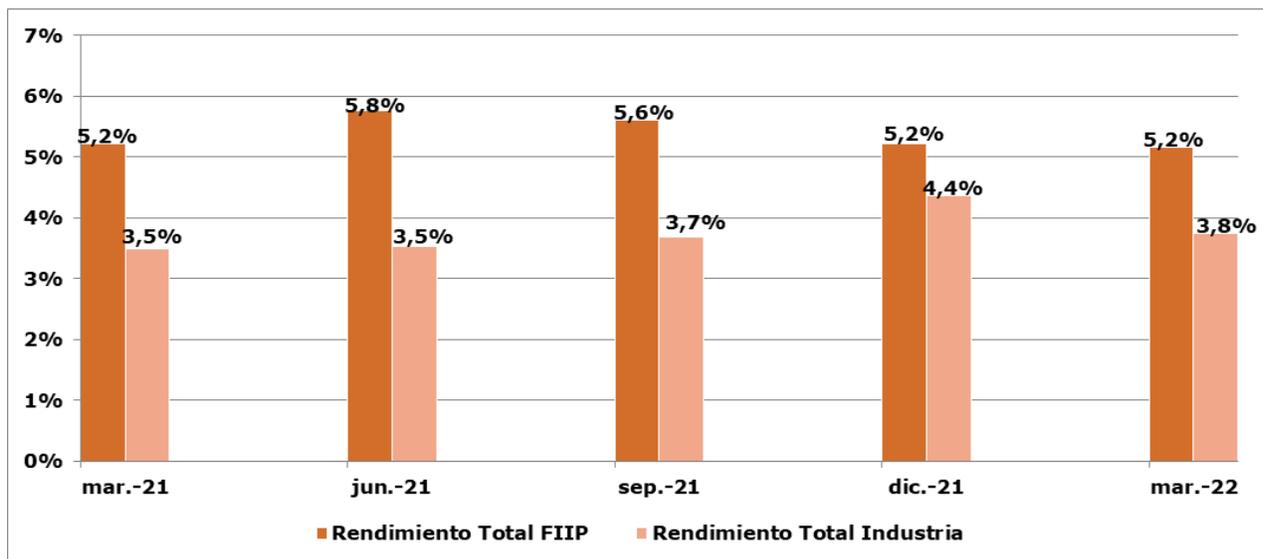
Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino



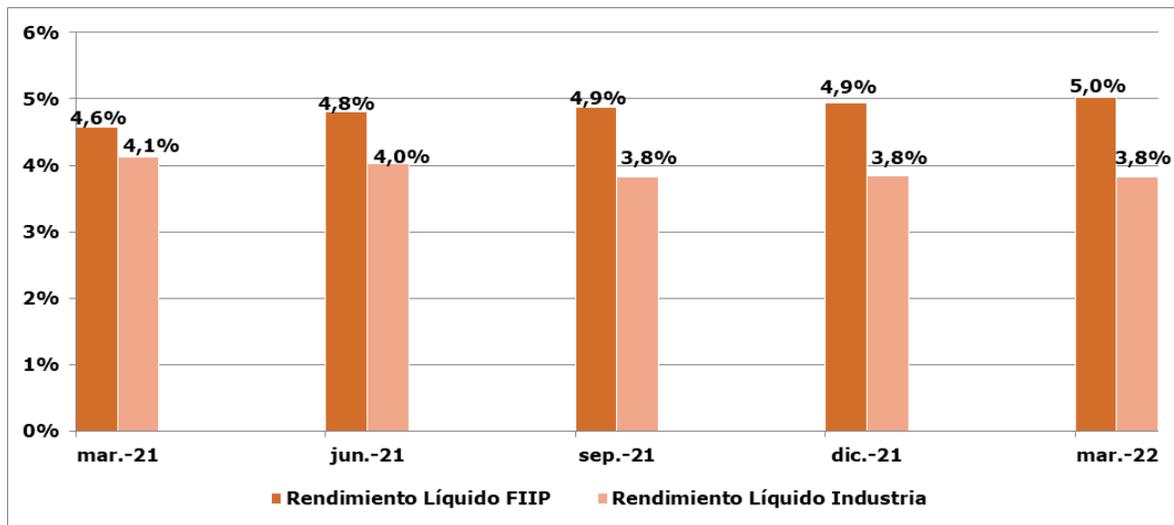
Distribución de ingresos por zona geográfica



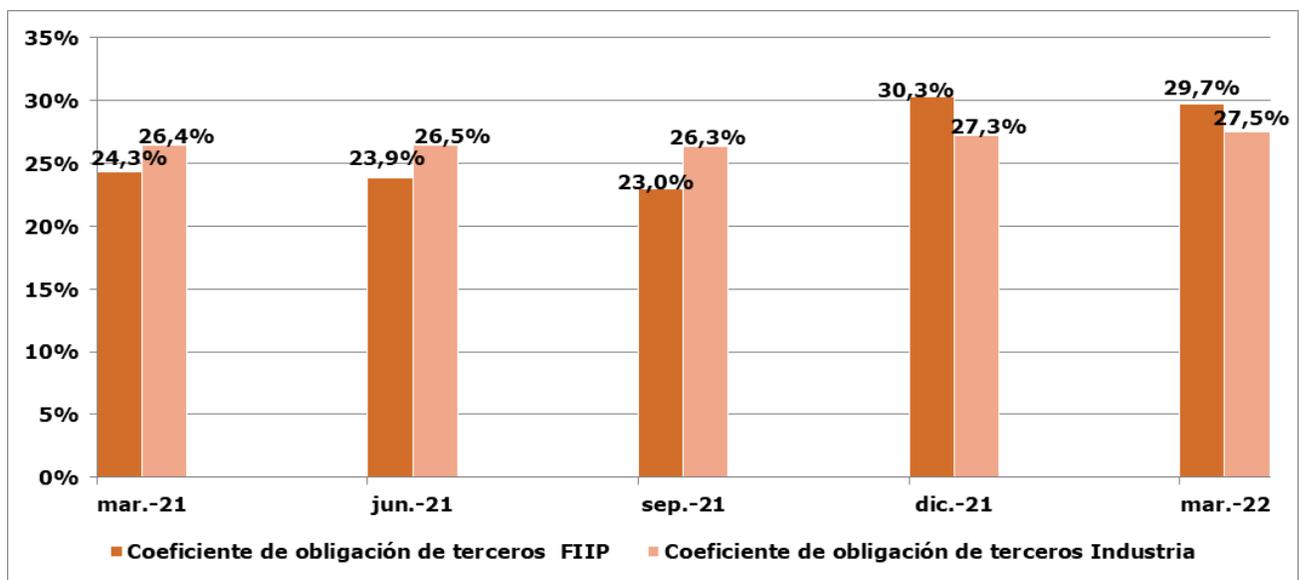
Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria



Coeficiente obligación de terceros FIIP vs industria



Medición y administración del riesgo

INDICADOR	FIIP a Marzo 2022	FIIP a Diciembre 2021	INDUSTRIA a Marzo 2022*
Rendimiento Total últimos 12 meses	5,17%	5,22%	3,75%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	5,03%	4,94%	3,83%
Coefficiente de obligación frente a terceros	29,69%	30,26%	27,49%
Porcentaje de ocupación	94,36%	94,54%	88,56%

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a marzo 2022.

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 de Vencimiento	30 años	Custodio de Valores	Banco Prival
No. Participaciones Autorizadas	30 000	Comisión de Administración	1,75%
No. Participaciones Colocadas	22 292	Valor de Participación al corte (31/03/2022)	\$5 112,79
Valor Nominal	\$5 000,00	Precio de Mercado última negociación (28/03/2022)	\$5 100,14

Estados financieros

	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	162 098 080	162 918 820	-820 740	-0,50%
Total Pasivo	48 123 806	49 306 620	-1 182 814	-2,4%
Total Activo Neto	113 974 274	113 612 200	362 074	0,3%
Ingresos Totales	3 424 362	2 638 683	785 679	29,8%
Gastos Totales	1 597 841	1 387 966	209 875	15,1%
Resultado del Período	\$1 826 521	\$1 250 717	\$575 804	46,0%

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.