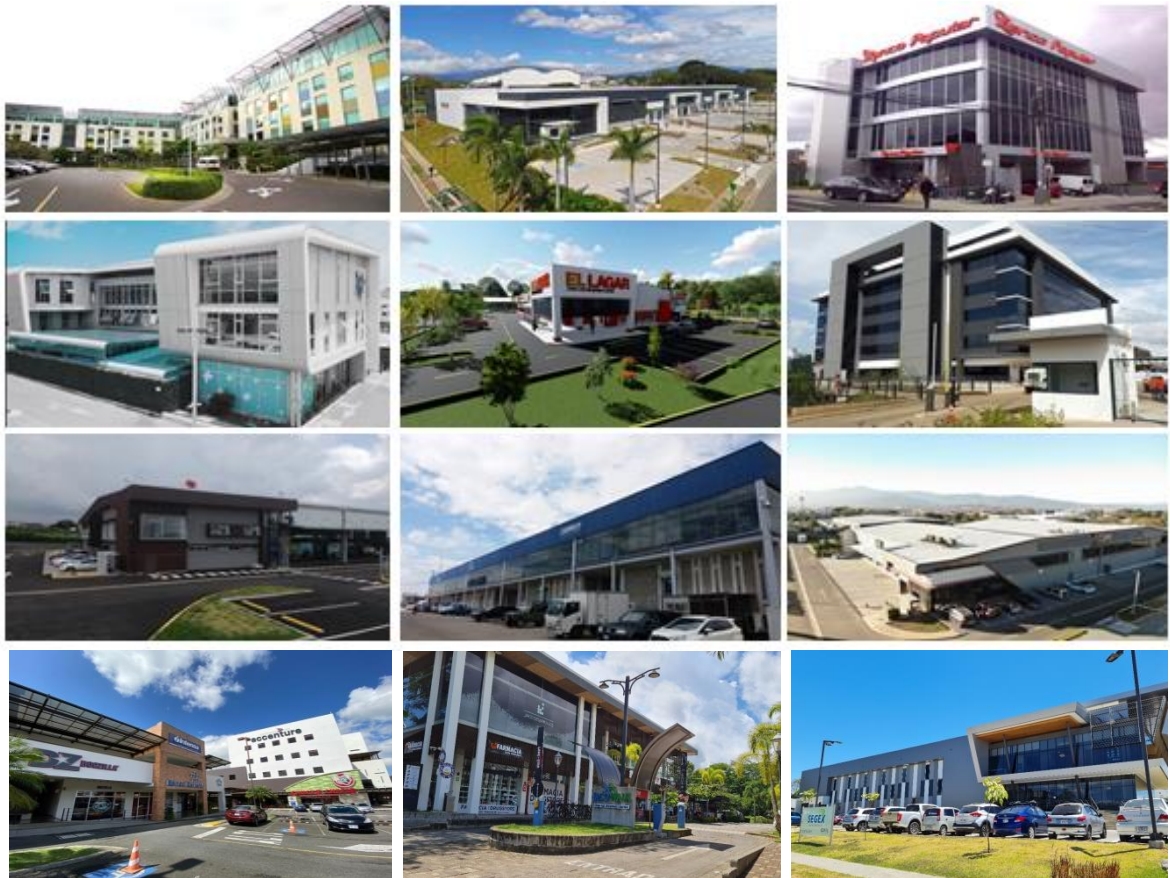




Fondo de Inversión Inmobiliario Prival

Informe Trimestral

A Junio del 2022

Resumen económico

A pesar de las presiones al alza en los rendimientos de los activos de renta fija a nivel global el Ministerio de Hacienda no ha realizado ajustes sustanciales pues cuenta aún con algunos recursos y espera la llegada de fondos desde fuentes internacionales. No se cuenta con información de primera mano debido a los ciberataques pero usando fuentes alternativas concluimos que la situación del ente fiscal no es todavía dramática.

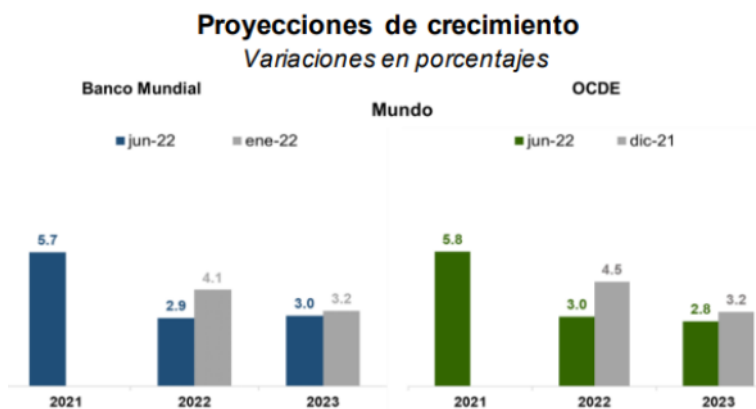
El Banco Central de Costa Rica, con el fin de controlar los movimientos en el mercado cambiario, ha puesto en marcha una serie de medidas para atemperar la oferta y la demanda de divisas. Se esperan los resultados de tales medidas.

La construcción pública ha perdido fuelle, pero la privada va poco a poco ganando espacio lo que se ve reflejado en la mejora del crecimiento del crédito privado. La mayor dinámica de la economía local se concentra en el sector de zonas francas en especial en la exportación de productos médicos.

Hagamos un recuento de los detalles que definen la economía internacional y local siguiendo el más reciente informe publicado por el Banco Central de Costa Rica.

Economía Internacional

Los organismos internacionales revisaron a la baja las perspectivas de crecimiento mundial, principalmente por el impacto económico de la guerra entre Rusia y Ucrania. El Banco Mundial (BM), en su informe "Perspectivas económicas mundiales" de junio del 2022, redujo las proyecciones de crecimiento mundial para el bienio 2022-2023 en 1,2 y 0,2 puntos porcentuales (p.p.) con respecto al informe de enero, para ubicarlas en 2,9% y 3,0%, respectivamente.



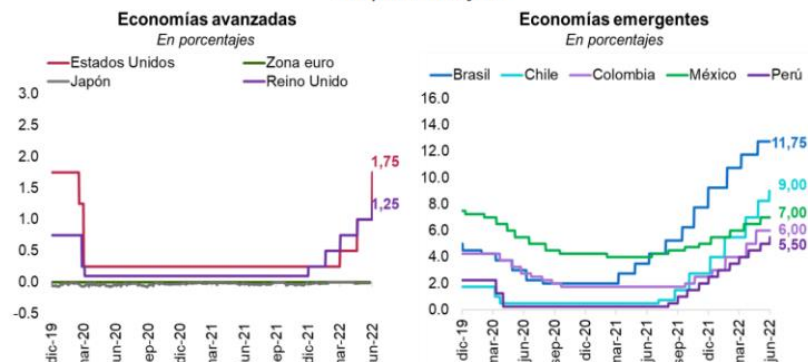
El persistente congestionamiento en las cadenas de suministro, la propagación de las nuevas variantes del coronavirus, y más recientemente el conflicto bélico afectaron los indicadores de confianza, en especial de los consumidores. Así, el índice de confianza de los consumidores para los países miembros de la OCDE fue de 97,3 puntos en abril, luego de registrar niveles por encima de 100 entre abril y julio del 2021.

El precio promedio de contado del barril de petróleo WTI alcanzó el 16 de junio USD 119,1 por barril, con un aumento del 8,2% con respecto a la cotización media de mayo. La guerra en Ucrania y el veto europeo a la importación de gas y petróleo ruso son los principales factores que explican este comportamiento alcista.

Las presiones inflacionarias externas son generalizadas y persistentes. En particular, la inflación en Estados Unidos, medida por el Índice de precios al consumidor (IPC), alcanzó en mayo un incremento interanual de 8,6% (8,3% en abril), la mayor tasa en 40 años. El repunte de la inflación en ese país estuvo asociado a los aumentos en los precios de los combustibles (34,6%) y los alimentos (10,1%), influidos por los efectos del conflicto armado en Europa, antes citado. La inflación subyacente también se mantuvo en niveles altos (6,0%).

Una cantidad creciente de bancos centrales continuaron con el ciclo de aumentos en sus tasas de política monetaria (TPM) iniciado 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, marzo, mayo y junio del presente año, para ubicarla en 1,25%, con lo cual superó sus niveles prepandemia.

Tasa de política monetaria En porcentajes



Fuente: BCCR con información de Bloomberg.

Economía Local.

La actividad económica local, aunque mantiene una alta tasa de crecimiento, continúa con la desaceleración. La producción nacional, medida por la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), registró una variación interanual de 7,5% en abril, inferior en 2,3 p.p. con respecto al mismo periodo del año previo y de 0,5 p.p. en relación con lo registrado en marzo del 2022.

Si bien el crecimiento económico desacelera, la evidencia disponible sugiere que el volumen de producción local todavía no ha sido tan afectado por los efectos negativos del entorno internacional, como la desaceleración del crecimiento de los socios comerciales, los congestionamientos en las cadenas de suministro y el aumento de los precios de las materias primas.

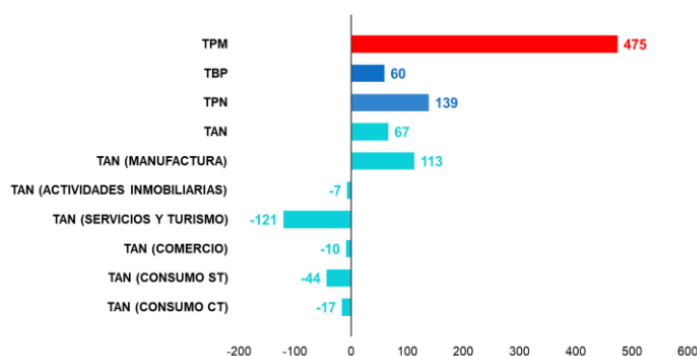
La tasa de desempleo supera el 13% de la fuerza laboral y en el trimestre móvil finalizado en abril, se ubicó en 13,3%, cifra menor en 4,0 p.p. con respecto al valor registrado un año atrás, pero ligeramente superior a la del trimestre móvil finalizado en enero (13,1%). La tasa de subempleo, por su parte, fue de 11,1%, esto es 4,4 p.p. menos a la de abril del 2021, y 2 p.p. menos en relación con la de diciembre pasado.

La brecha negativa de la balanza comercial de bienes aumenta por los mayores precios internacionales, de las materias primas, pese al buen desempeño de las exportaciones. El BCCR estima que la balanza comercial de bienes acumuló a mayo una brecha negativa de USD 2.210,3 millones, equivalente a 3,4% del PIB (1,6% en el 2021).

El traspaso de los incrementos de la TPM es parcial y en mayor magnitud sobre las tasas pasivas negociadas. Entre el 16/12/21 y el 24/6/22, la TPM se ajustó al alza en cinco ocasiones, para un acumulado 475 p.b. Hasta el 24/6/22, se registraron incrementos en las tasas del sistema financiero (SFN), aunque en mayor medida en las tasas pasivas negociadas (TPN). En efecto, la tasa de interés activa negociada (TAN) aumentó 67 p.b., en tanto que la tasa básica pasiva (TBP) y la TPN aumentaron en 60 y 139 p.b., respectivamente.

Tasas de interés SFN1

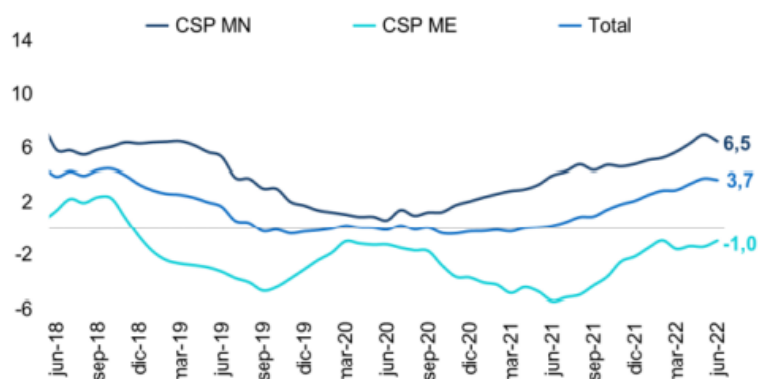
Variación entre el 15/12/21 y el 24/6/22, puntos base



¹ TPM: Tasa de política monetaria, TBP: Tasa básica pasiva, TPN: Tasa pasiva negociada y TAN: Tasa activa negociada.
Fuente: BCCR.

Crédito al sector privado

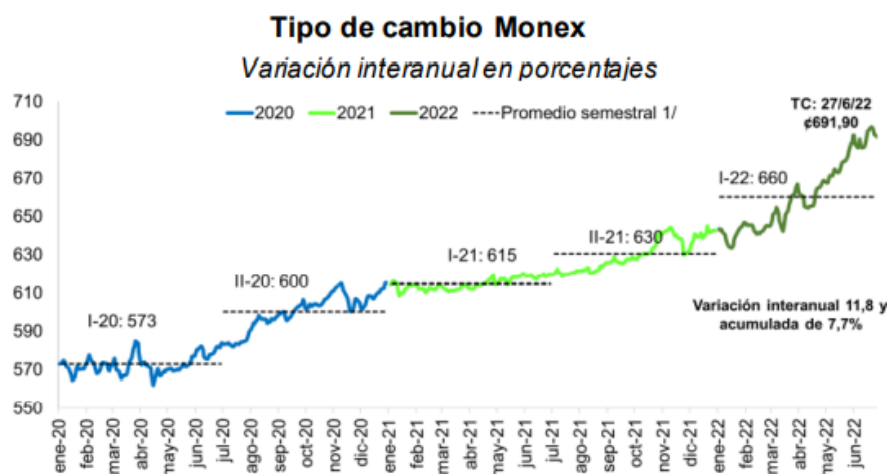
Variación interanual en porcentajes



Fuente: BCCR.

El BCCR intensifica sus operaciones de estabilización y para el 27 de junio, el tipo de cambio de Monex se ubicó en ₡691,90, con una variación interanual de 11,8% y de 7,7% la

acumulada. Durante el año, se han manifestado presiones al alza en el tipo de cambio asociadas, en buena medida, a una mayor demanda de divisas por parte, tanto del sector privado como del sector público no bancario (SPNB). De los agentes privados destaca la demanda de ahorrantes institucionales, en particular de los fondos de pensiones que han buscado la recomposición de sus carteras de inversión financiera en favor de activos en moneda extranjera.

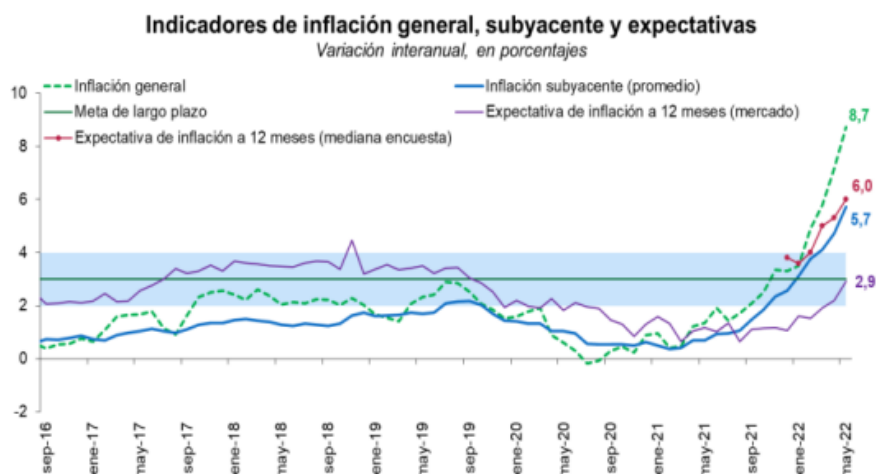


Fuente: BCCR.

En este contexto, el Banco Central implementó una serie de medidas de carácter preventivo, orientadas a mejorar el blindaje financiero del país, de las que destacan: la emisión de instrumentos de deuda de mediano plazo en moneda extranjera; el inicio de la gestión para solicitar un crédito de apoyo de balanza de pagos al Fondo Latinoamericano de Reservas (FLAR), por USD 1.000 millones; la modificación del horario de negociaciones en Monex y el aumento gradual (de 12% a 15%) en la tasa de encaje mínimo legal para operaciones en moneda nacional.

Las presiones externas sobre los precios continúan, ya en mayo, la inflación general medida con la variación interanual del IPC fue de 8,7% (acumulada anual de 5,5%) y el promedio de los indicadores de inflación subyacente, interanual, alcanzó 5,7%, lo que significa una aceleración con respecto al mes previo, de 1,6 y 1,0 p.p. en ese orden.

Indicadores de precios



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de junio del 2022 fue de \$172,9 millones, en comparación con el activo total del cierre de marzo hubo un aumento del 6,7% aproximadamente. Esto se debe principalmente al dinero invertido en instrumentos financieros producto de las colocaciones en mercado primario que se han realizado.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al 30 de junio 2022 fue de \$47.2 millones lo cual representa un 27,33% del activo total, al cierre del 31 de marzo del 2022 se registró un pasivo de \$48.2 millones, la variación se debe a las amortizaciones de los créditos que se cancelaron en el segundo trimestre del año.

Patrimonio

Al 30 de junio del 2022, el patrimonio del fondo fue de \$122,9 millones, para el cierre de marzo fue de \$112,5 millones, hubo un aumento 9,18%. Esto se debe a la colocación de 2.344 participaciones en el segundo trimestre.

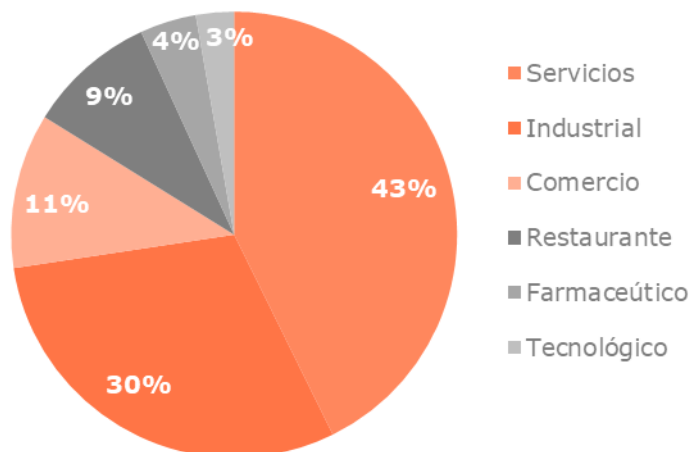
Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al segundo trimestre del 2022 es de \$1.563.081 (\$63,45 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

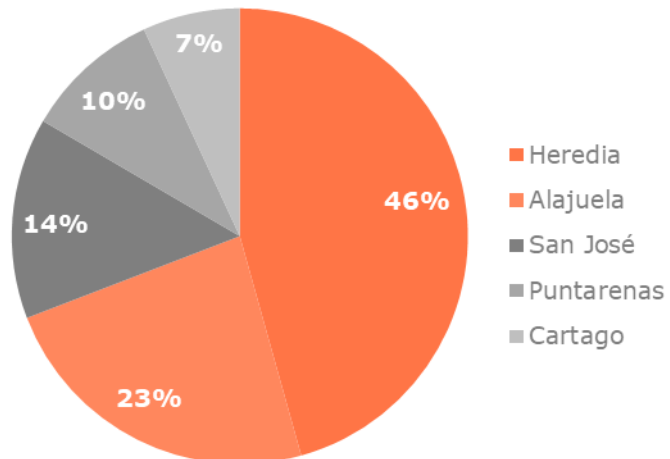
1. Los ingresos totales del fondo del segundo trimestre fueron \$3.163.774 un 7,6% menos con respecto a los ingresos del primer trimestre del 2022, esto se debe principalmente a algunos movimientos en alquileres que se efectuaron en este trimestre.
2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$1.772.315 un 10% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, este incremento se debe principalmente al aumento en la partida de la comisión de administración por el crecimiento generado en el patrimonio del fondo debido a la colocación de participaciones.

Composición de la cartera

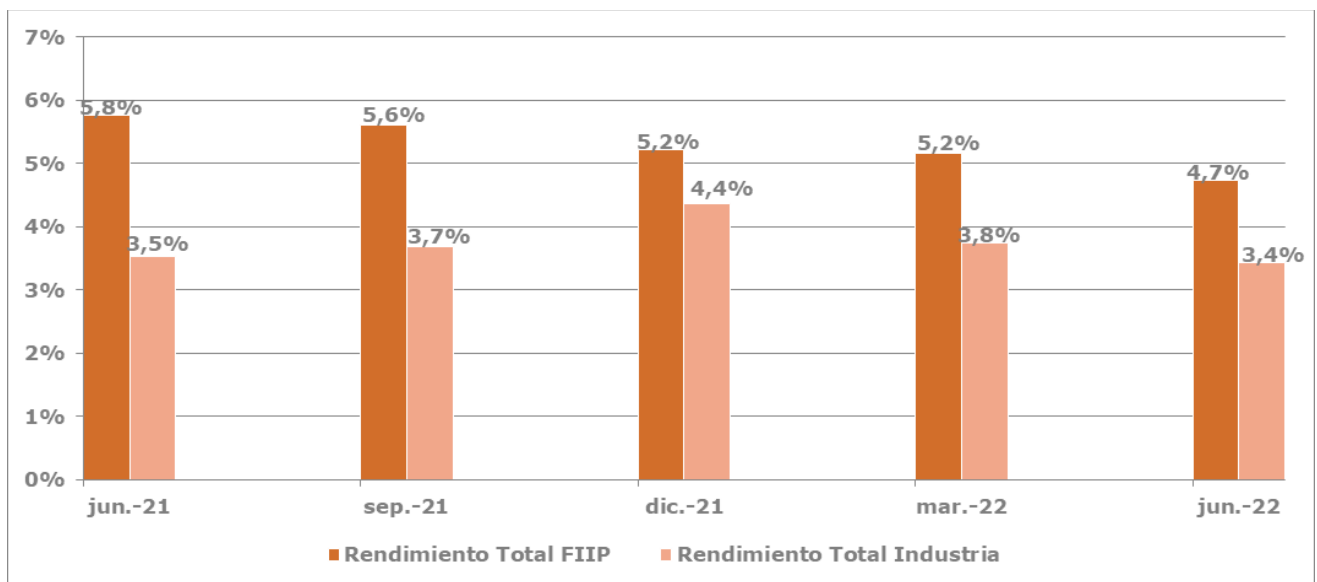
Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino



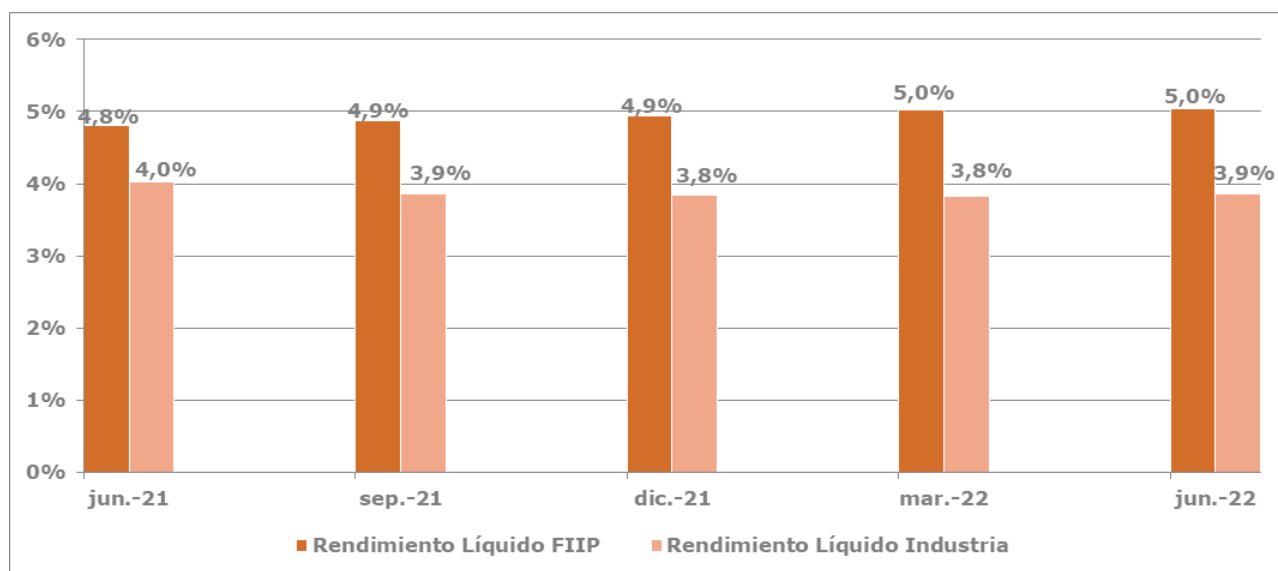
Distribución de ingresos por zona geográfica



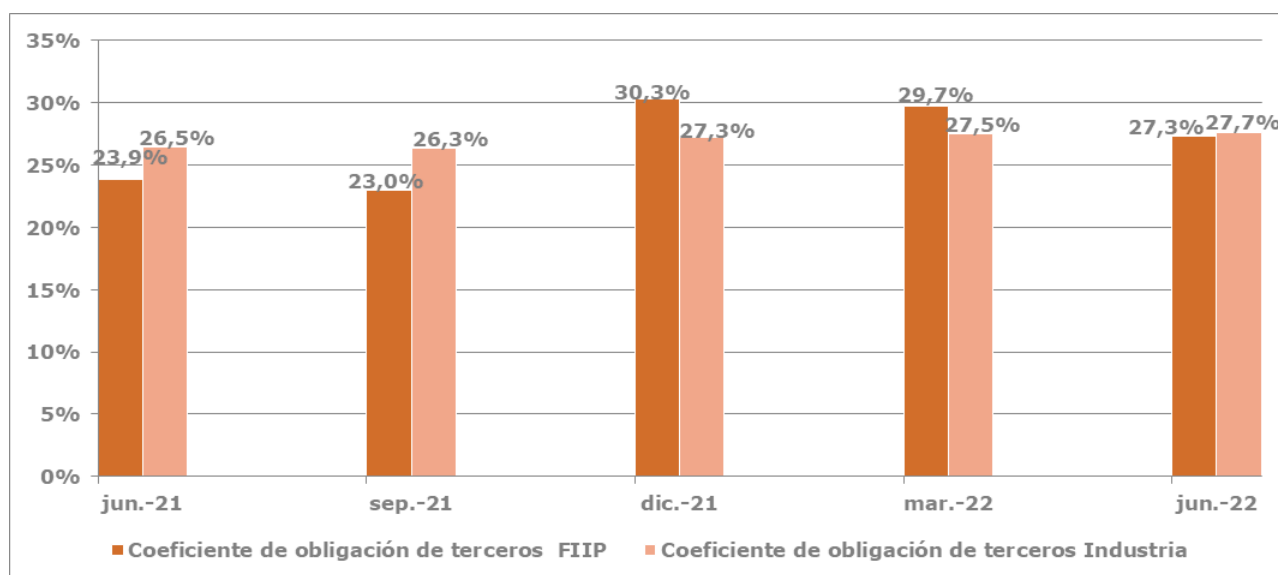
Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria



Coeficiente obligación de terceros FIIP vs industria



Medición y administración del riesgo

INDICADOR	FIIP a Junio 2022	FIIP a Marzo 2022	INDUSTRIA a Junio 2022*
Rendimiento Total últimos 12 meses	4,74%	5,17%	3,44%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	5,03%	5,03%	3,87%
Coeficiente de obligación frente a terceros	27,33%	29,69%	27,66%
Porcentaje de ocupación	93,77%	94,36%	88,96%

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a junio 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	24 636	Valor de Participación al corte (30/06/2022)	\$5 102,54
Valor Nominal	\$5 000,00	Precio de Mercado última negociación (29/06/2022)	\$5 101,44

Estados financieros

	Junio 2022	Marzo 2022	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	172 987 989	162 098 080	10 889 909	6,72%
Total Pasivo	47 281 743	48 123 806	-842 063	-1,7%
Total Activo Neto	125 706 246	113 974 274	11 731 972	10,3%
Ingresos Totales	3 163 775	3 424 362	-260 587	-7,6%
Gastos Totales	1 772 315	1 597 841	174 474	10,9%
Resultado del Período	\$1 391 460	\$1 826 521	-\$435 061	-23,8%

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.