

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival
Informe Trimestral
A Setiembre del 2022

Resumen económico

De conformidad con el último informe mensual publicado por el Banco Central de Costa Rica las presiones inflacionarias y sobre las tasas de interés se mantienen, aunque podrían ceder en los próximos meses. El país recupera un poco su ritmo de crecimiento lo que favorece el desempeño del crédito al sector privado y la recaudación tributaria. Los resultados fiscales son satisfactorios, pero se empiezan a sentir presiones por lo que avanzar en el acuerdo con el FMI y en el proyecto de eurobonos es importante. Para el cierre del trimestre el pago del adelanto del impuesto sobre la renta junto con la rebaja en el precio de los combustibles ha ayudado a una rebaja en el tipo de cambio, sin embargo, esperamos una depreciación del colón en los próximos meses.

En su informe el BCCR destaca que la inflación puede ceder en los próximos meses.

Esto es así pues los precios internacionales de las materias primas se mantienen altos, pero con tendencia a la baja. Este comportamiento se refleja en el Índice de precios de materias primas importadas, el cual disminuyó a 159 puntos en setiembre, luego de alcanzar en mayo pasado un valor de 203, el nivel más alto desde que el BCCR calcula dicho indicador.

Uno de los principales factores que explica esta disminución es la expectativa de una menor demanda de petróleo ante la desaceleración de la economía mundial.

En Estados Unidos la inflación interanual ascendió a 8,3% en agosto, tasa todavía alta, pero inferior a la de los dos meses previos (9,1% en junio y 8,5% en julio). En igual sentido, el Índice de precios al productor de ese país se desaceleró, desde 9,8% en julio a 8,7% en agosto.

En la zona del euro la inflación aumentó a 9,1% en agosto (8,9% en julio), aunque con alta discrepancia entre países (desde 6,6% en Francia hasta 25,2% en Estonia) y el componente subyacente pasó de 4,0% en julio a 4,3% en agosto. El incremento inflacionario estuvo impulsado por los altos precios de la energía, debido a drástica reducción de los flujos a Europa de gas natural de Rusia, en respuesta de las sanciones económicas aplicadas a ese país por occidente.

Ante el embate inflacionario los bancos centrales de economías avanzadas endurecen su postura de política monetaria.

Además, los indicadores de corto plazo sugieren que la desaceleración económica continúa en el tercer trimestre del presente año. El Índice de gerentes de compra de Estados Unidos y la zona del euro registró en agosto niveles de 44,6 y 48,9 puntos (desde 47,7 y 49,9 en julio), respectivamente. Por el contrario, dicho índice se mantuvo por encima de 50 en China (53,0 en agosto frente a 54,0 en julio). Por su parte, los indicadores de confianza para los países miembros de OCDE señalan un deterioro tanto en la confianza de consumidores como de empresarios; este comportamiento es más pronunciado en el caso de los consumidores, que incluso ha estado en valores inferiores a 100, lo que denota pesimismo.

También, la tasa de desempleo en Estados Unidos subió 2 décimas hasta 3,7% en agosto y las personas desempleadas aumentaron en 344.000, para un total de 6 millones, según cifras de la Oficina de Estadísticas Laborales; no obstante, consideran los analistas económicos que el mercado laboral en ese país aún da señales de fortaleza.

En Costa Rica la desaceleración de la actividad económica ocurre a un ritmo menor al previsto en el IPM de julio de 2022.

La tendencia de la serie ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) presentó una variación interanual, al mes de julio, de 3,3%, inferior en 9,8 p.p. con respecto a la registrada un año atrás y menor en 0,7 p.p. a la del mes previo. Con este resultado sigue la desaceleración de la actividad económica observada desde la segunda mitad del 2021, aunque se modera, pues en los dos meses previos la desaceleración fue de alrededor de 1 p.p. por mes.

Por actividad económica destaca el dinamismo de los hoteles y restaurantes, con una tasa interanual de 27,1%, seguida del transporte y almacenamiento (14,2%) y de la actividad de información y comunicaciones (12,0%). La construcción presenta una acentuada contracción, con una tasa de variación interanual de -25,9% (+13,3% un año atrás). De manera similar, la actividad agropecuaria cayó 3,5% (+4,6% en julio del año anterior), asociada a la contracción de las ventas externas de productos como banano y piña.

Según régimen de comercio, las empresas del régimen definitivo crecen a una tasa interanual de 2,7%, explicada principalmente por el dinamismo de los servicios de hoteles y restaurantes, transporte, empresariales e informáticos. La producción del régimen especial

mostró una aceleración con respecto al mes previo (variación interanual de 5,7%, 1,0 p.p. más que en junio), principalmente influido por las exportaciones de servicios de informática y empresariales.

En el mercado laboral la tasa de desempleo se estanca, el subempleo continúa a la baja. En el trimestre móvil finalizado en julio, la tasa de desempleo se ubicó en 11,8%, esto es 1,8 p.p. menos que el valor registrado en diciembre del 2021, pero similar a la del mes anterior, en tanto que la tasa de subempleo alcanzó 9,0%, lo cual significa una reducción de 4,1 p.p. y 0,5 p.p. con respecto a diciembre del año anterior y al mes previo, en ese orden. Este comportamiento ocurre en un contexto en el que la tasa de ocupación alcanzó 53% (1,2 p.p. más que en diciembre último), en tanto que la tasa neta de participación (alrededor de 60%) ha registrado poco cambio en lo que transcurre del año.

A julio, los salarios nominales crecieron 3,6% (en términos interanuales), cifra insuficiente para compensar el incremento en el nivel de precios. La productividad media, medida como un índice a partir de la razón entre el IMAE y el número de ocupados, ha mostrado un incremento superior al que registran los salarios nominales.

En temas fiscales el Ministerio de Hacienda (MH) señala que el resultado primario del Gobierno Central al primer semestre superó la meta acordada con el FMI. Según el ente en el primer semestre del 2022, las finanzas públicas mostraron un mayor superávit primario (equivalente a 1,3% del PIB) y un menor déficit financiero (1,0% del PIB) con respecto a igual lapso de un año antes (0,4% y -1,9%, respectivamente). Ese resultado primario se ubicó por encima de la meta evaluativa acordada con el Fondo Monetario Internacional (FMI) para junio del 2022.

Este comportamiento respondió tanto a la mejora en la recaudación tributaria, como a la caída del gasto primario (gasto total menos intereses), debido a la aplicación de la regla fiscal. Sin embargo, estos efectos fueron más que compensados por el mayor pago de intereses (alrededor de 2,3% del PIB), asociado, en especial, al pago por deuda interna (86,1% del total pagado en intereses).

En tasas de interés continúa la transmisión de los cambios en la Tasa de Política Monetaria (TPM). El pasado 14 de setiembre del 2022, la Junta Directiva del BCCR acordó incrementar la TPM en 100 p.b., para ubicarla en 8,5%. Con esto, la TPM registra un incremento de 775

p.b. desde el 15 de diciembre del 2021. En ese mismo periodo, la tasa de interés pasiva negociada en colones, la Tasa Básica Pasiva y la tasa de interés activa negociada. en colones aumentaron 436, 269 y 278 p.b. Dado lo anterior, el premio por ahorrar en colones es positivo a partir de julio pasado y se ubica entre 207 y 265 p.b., según el plazo de captación.

El crédito al sector privado en colones, por su parte, continuó al alza (8,5% contra 4,8% un año antes), mientras que en moneda extranjera se contrajo (1,1%). Este comportamiento da continuidad al proceso de desdolarización del crédito al sector privado observado en la última década.

El tipo de cambio continúa con volatilidad. El superávit del mercado cambiario ha permitido al BCCR restituir RIN.

El 26 de setiembre el tipo de cambio de Monex se ubicó en $\text{¢}640,68$, con una variación interanual de 2,1% y caída acumulada de 0,3%. En setiembre (al día 23) el mercado privado de cambios registró un superávit promedio diario de USD 20,6 millones (USD 18,6 en promedio durante el bimestre julio-agosto del 2022 y USD 9,0 en promedio en el primer semestre del 2022), diferencia explicada en buena medida por una mayor cantidad ofrecida de divisas.

Este comportamiento, en general, ha permitido al BCCR atender los requerimientos contemporáneos del SPNB y restituir USD 399,2 millones de divisas vendidas al SPNB en meses previos. Lo anterior se refleja en la evolución de las RIN que, además, incorporan el efecto del ingreso de los recursos del crédito concedido por el FLAR. Al 22 de setiembre, el saldo de RIN fue de USD 7.457,2 millones (11,6% del PIB), inferior en USD 123,9 millones al de agosto y USD 539,1 millones mayor al de finales de diciembre del 2021.

Localmente la inflación se mantiene al alza, pero modera su ritmo de crecimiento. En agosto la inflación general, medida a partir de la variación interanual del IPC, fue de 12,1% (acumulada de 9,5%), mientras que el promedio de los indicadores de inflación subyacente fue de 7,0%; sin embargo, la variación mensual del IPC en agosto es la menor registrada desde enero del 2022 (0,37%)

Si bien buena parte de esta inflación tiene su origen en un choque externo, ha influido en el comportamiento de las expectativas de inflación, que ha sido creciente en los últimos meses

(medidas con encuesta dirigida a analistas financieros, consultores en economía y empresarios).

En agosto la mediana de este indicador se ubicó en 9,5% y 7,0% a 12 y 24 meses en ese orden, superiores en 1,5 y 2 p.p. con respecto a julio pasado. Pese a estos resultados, algunos indicadores sugieren a que el valor máximo de la tasa interanual de inflación (en este episodio inflacionario) podría haberse alcanzado en agosto. Entre otras consideraciones, destacan los ajustes previstos en algunos rubros del componente regulado del IPC, así como la desaceleración en el ritmo de crecimiento del promedio de inflación subyacente y del Índice de precios al productor de la manufactura (IPP-MAN).

Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de setiembre del 2022 fue de \$175.2 millones, en comparación con el activo total del cierre de junio hubo un aumento del 1,3% aproximadamente. Esto se debe principalmente a la compra del Centro de Distribución de Farmavalue, cuya información se detalla a continuación:

Inmueble	M ² Arrendables	Ubicación
CEDI Farmavalue	2 908	Pavas, San José
Total	3 052	

Pasivo

El total de pasivos del fondo al 30 de setiembre 2022 fue de \$49,9 millones lo cual representa un 28,4% del activo total, al cierre del 30 de junio del 2022 se registró un pasivo de \$47,2 millones, la variación al alza se debe a un nuevo crédito que adquirió el fondo inmobiliario.

Patrimonio

Al 30 de setiembre del 2022, el patrimonio del fondo fue de \$125,3 millones, para el cierre de junio fue de \$125,7 millones, hubo una disminución de 0.26%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

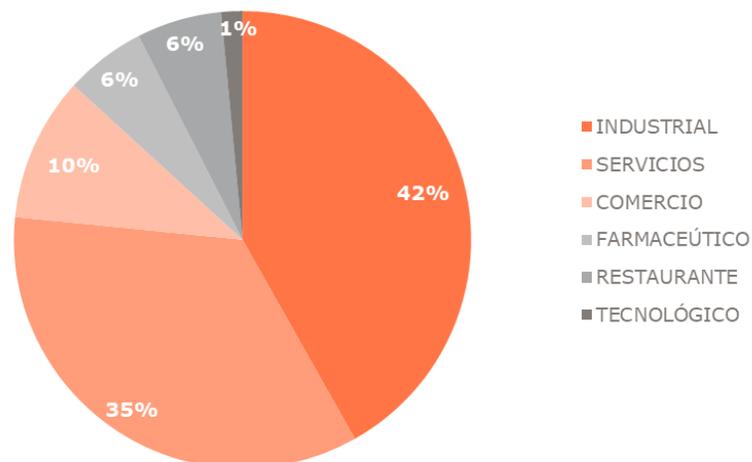
Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al tercer trimestre del 2022 es de \$1.315.195 (\$53,38 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

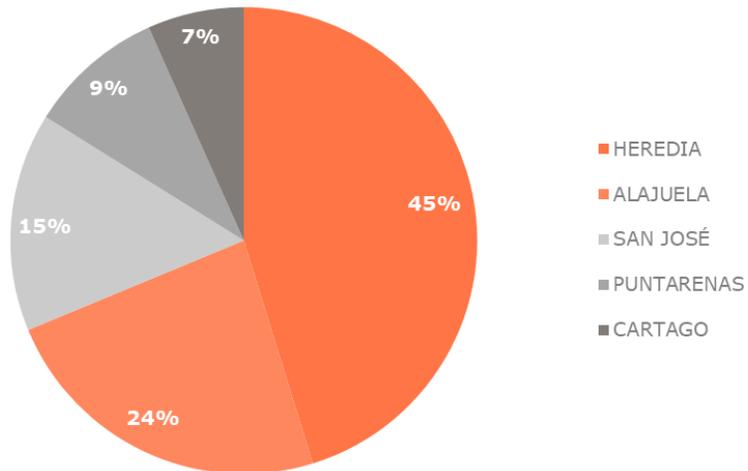
1. Los ingresos totales del fondo del tercer trimestre fueron \$3.221.306 un 4,9% más con respecto a los ingresos del segundo trimestre del 2022, esto se debe principalmente a los ingresos por arrendamiento de la adquisición de la nueva propiedad y algunos incrementos de alquileres que correspondían por contrato.
2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$2.006.010 un 13,1% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, este incremento se debe principalmente a los gastos por intereses ya que se adquirió un nuevo crédito y las tasas han venido al alza.

Composición de la cartera

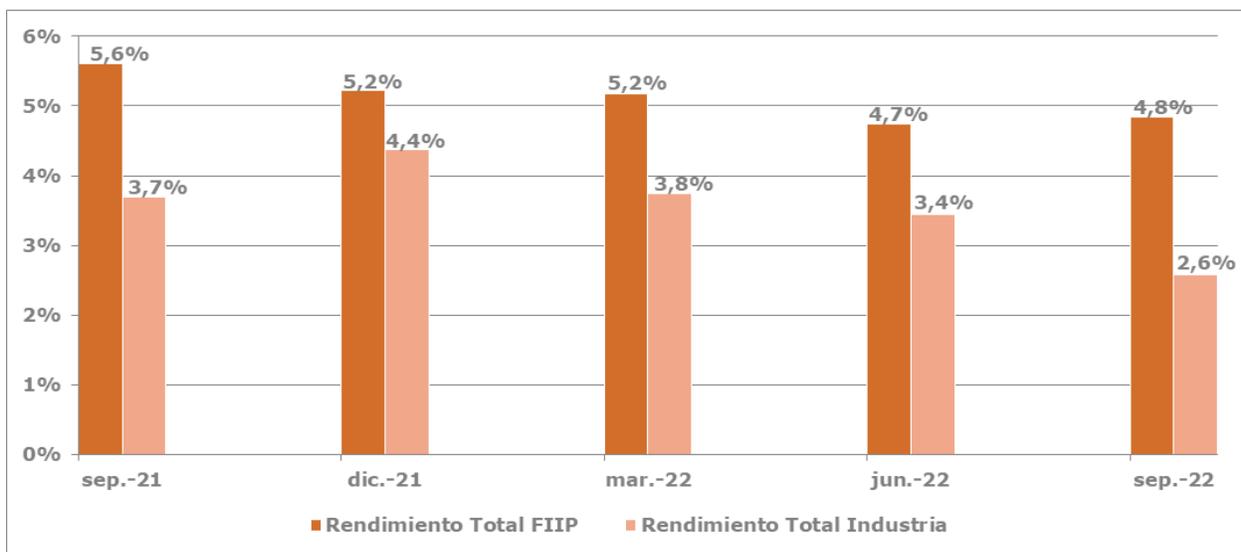
Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino



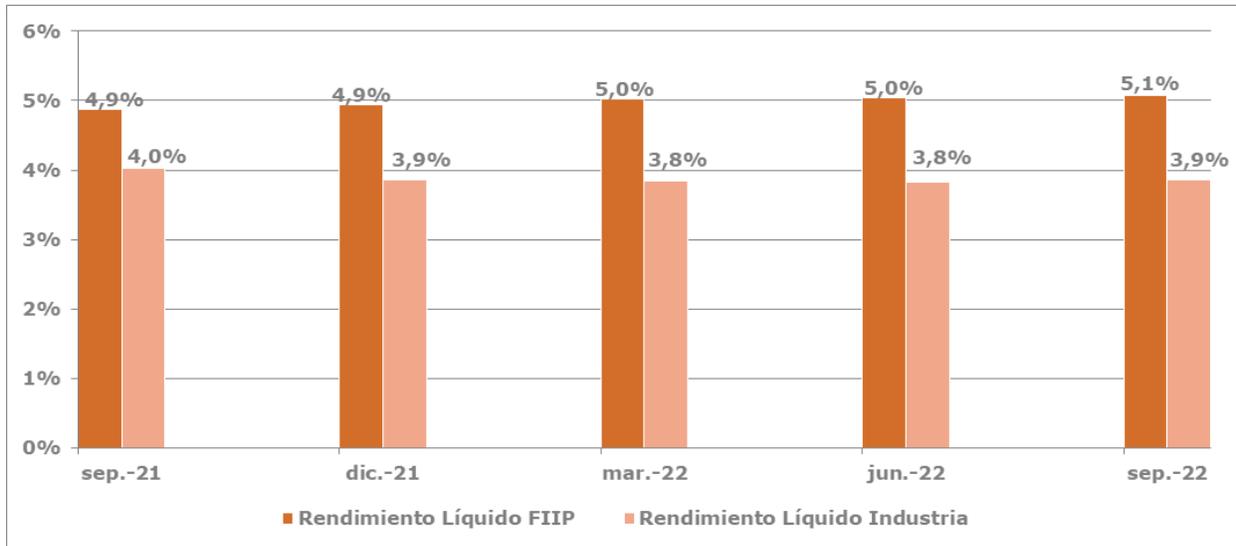
Distribución de ingresos por zona geográfica



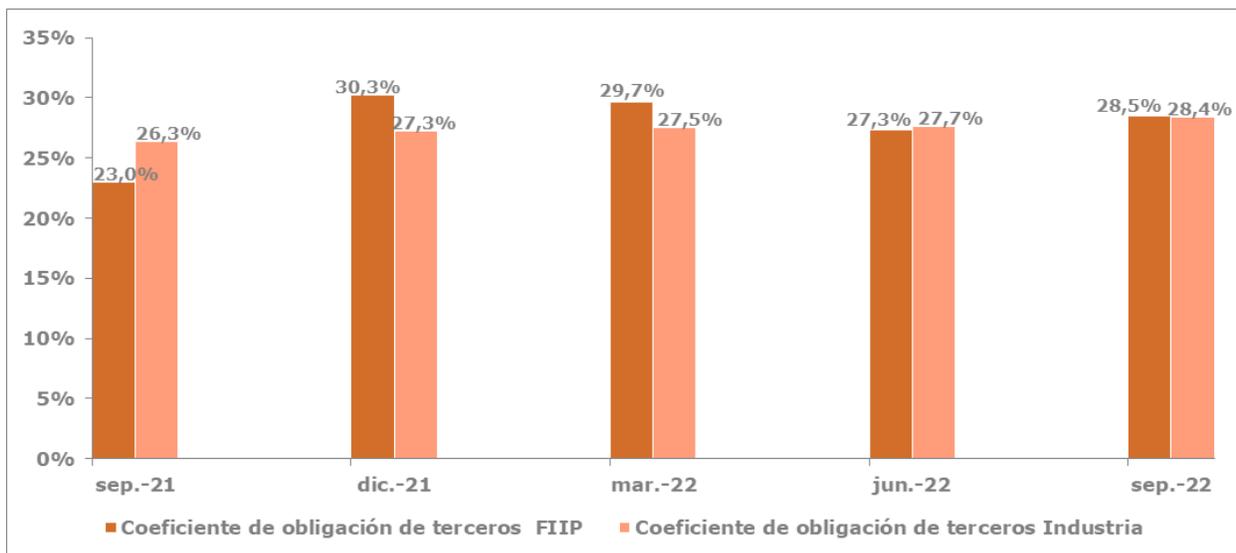
Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria



Coeficiente obligación de terceros FIIP vs industria



Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP a Setiembre 2022	FIIP a Junio 2022	Industria a Setiembre 2022
Rendimiento Total últimos 12 meses	4,84%	4,74%	2,58%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	5,07%	5,03%	3,75%
Coficiente de obligación frente a terceros	28,47%	27,33%	28,43%
Porcentaje de ocupación	94,42%	93,77%	89,70%

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a setiembre 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 (30/09/2022)	\$5 089,41
Valor Nominal	\$5 000,00	Precio de Mercado última negociación (29/09/2022)	\$5 087,23

Estados financieros

	Setiembre 2022	Junio 2022	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	175 287 625	172 987 989	2 299 636	1,33%
Total Pasivo	49 904 803	47 281 743	2 623 061	5,5%
Total Activo Neto	125 382 821	125 706 246	-323 425	-0,3%
Ingresos Totales	3 321 206	3 163 775	157 431	5,0%
Gastos Totales	2 006 011	1 772 315	233 696	13,2%
Resultado del Período	\$1 315 195	\$1 391 460	-\$76 264	-5,5%

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.