

Informe Trimestral

01 de abril al 30 de junio del 2025

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (FIIP)



1. Resumen Económico Trimestral

El entorno económico general ofrece señales mixtas, pero el mercado inmobiliario costarricense presenta oportunidades selectivas en segmentos donde la demanda es sostenida y las estructuras contractuales son sólidas.

En este contexto, una gestión activa del portafolio del fondo inmobiliario, con foco en la calidad de los inquilinos, la ubicación y la eficiencia operativa de los activos, es clave para sostener la rentabilidad del fondo. Este es el enfoque que Prival SAFI ha mantenido.

A nivel Internacional

Durante el último mes, los mercados internacionales se han mantenido atentos a señales mixtas desde Estados Unidos. La Reserva Federal optó por mantener sin cambios la tasa de referencia en el rango de 5.25%–5.50%, aunque ha dejado la puerta abierta a posibles recortes durante el segundo semestre de 2025 si continúa la desaceleración en el mercado laboral y la moderación en la inflación. En junio, el índice de precios al consumidor en EE. UU. presentó un avance interanual del 3.2%, mostrando señales de enfriamiento, mientras que el índice de optimismo de pequeñas empresas (NFIB) se redujo ligeramente, lo que indica expectativas más cautelosas. A nivel global, los precios de materias primas han mostrado movimientos moderados, aunque con cierta presión al alza en los precios de materiales de construcción en algunos mercados emergentes, lo que podría tener efectos indirectos sobre los costos de desarrollo inmobiliario en la región.

Los flujos hacia mercados emergentes han sido más selectivos, favoreciendo aquellos con estabilidad macroeconómica y reglas claras, lo que sigue siendo un punto relevante para el posicionamiento de Costa Rica.

A nivel Nacional

Actividad Económica y Sector Construcción
El PIB de Costa Rica creció un 3.4% interanual al primer trimestre de 2025, con un desempeño positivo en los sectores de servicios y manufactura. Sin embargo, el sector construcción mantiene un comportamiento dispar: mientras la obra pública ha mostrado una leve recuperación gracias a proyectos del MOPT y la CCSS, la construcción privada no residencial sigue enfrentando desafíos por costos elevados, trámites regulatorios y acceso al crédito.

Según el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), la construcción total apenas creció un 0.8% interanual en mayo, aunque con señales de mejora en segmentos comerciales y de oficinas en zonas urbanas específicas.

Mercado Inmobiliario y Financiamiento

Las tasas de interés activas han disminuido levemente en lo que va del año, pero se mantienen relativamente altas en términos reales, lo que ha moderado la actividad hipotecaria comercial e industrial. No obstante, algunas entidades han flexibilizado condiciones para proyectos con rentabilidad comprobada o contratos de arrendamiento estables.

En cuanto al comportamiento de los precios, se observa estabilidad en los valores de renta en centros urbanos consolidados (San José, Escazú, Heredia), con ajustes al alza moderados en zonas con alta demanda logística y de servicios.

Dentro de este panorama para el fondo se presentan las siguientes oportunidades: o Estabilidad macroeconómica y tipo de cambio relativamente contenido. o Revalorización en segmentos logísticos, salud y educación privada. o Demanda por espacios de coworking y reconversión de oficinas tradicionales.



2. Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de junio del 2025 fue de \$169,9 millones, en comparación con el activo total del cierre de marzo 2025 hubo una baja del de 0.3% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

3. Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del segundo trimestre del año fue de \$40,3 millones lo cual representa un 23.7% del activo total, al cierre del 31 de marzo del 2025 se registró un pasivo de \$41,2 millones, hubo una leve variación hacia la baja la cual se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el segundo trimestre.

4. Patrimonio

Al 30 de junio del 2025, el patrimonio del fondo fue de \$125,3 millones, para el cierre de marzo 2025 fue de \$126,7 millones, hubo una baja de 1,09%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

5. Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al segundo trimestre del 2025 es de \$1,254,022.55 (\$50.90 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del segundo trimestre fueron \$3.23 millones un 3.07% más con respecto a los ingresos del primer trimestre del 2025, esto se debe principalmente a los ingresos por arrendamiento e incrementos de alquileres que correspondían por contrato.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$1.97 millones un 3.92% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, los gastos se mantuvieron muy similares.

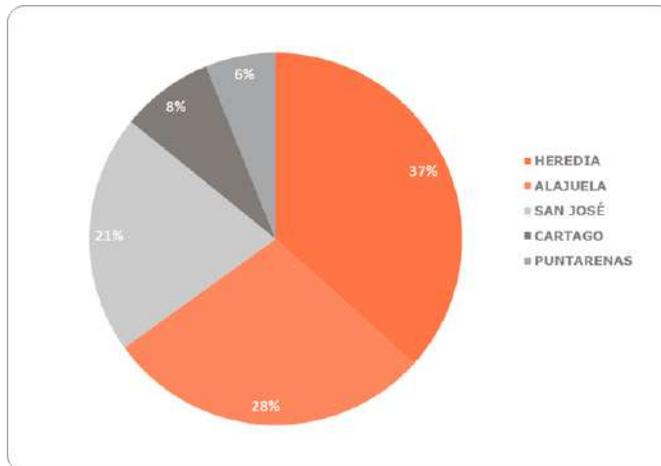
6. Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Junio 2025	Marzo 2025
Servicios	35,9%	35,4%
Industria	31,2%	33,7%
Comercio	14,4%	13,5%
Restaurante	7,8%	7,4%
Farmacéutico	7,5%	7,1%
Tecnológico	3,1%	3,0%
Total general	100%	100%

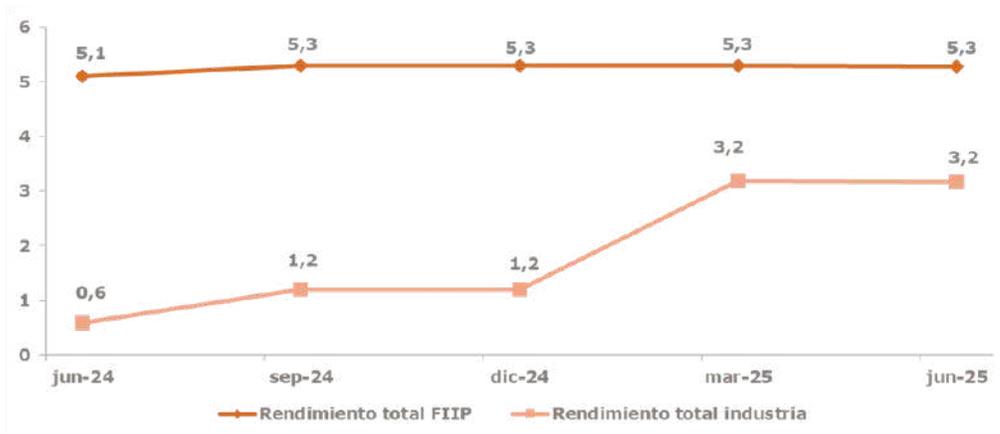


Distribución de ingresos por zona geográfica

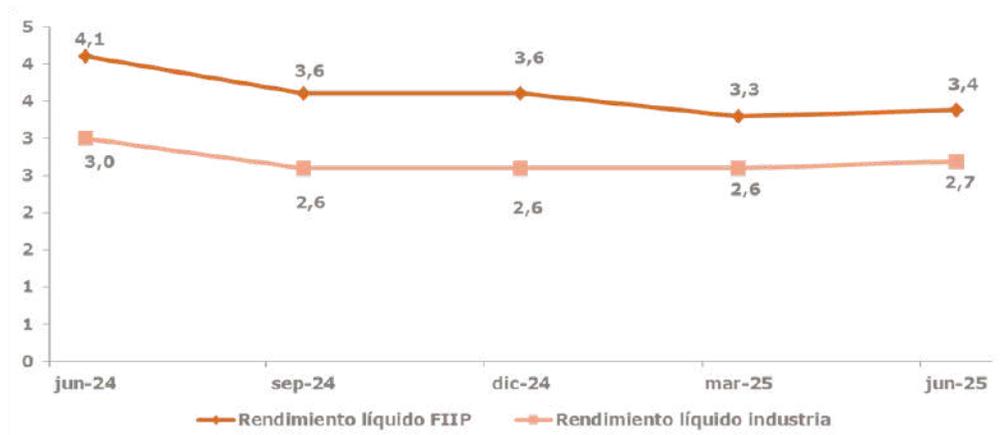


7. Rendimientos últimos 12 meses

Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria





8. 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:	AA+.cr (EST)
Fecha de inicio de operaciones:	Diciembre 2017	Sociedad Administradora:	Prival SAFI
Plazo del vencimiento:	30 años	Custodio de valores:	Prival Securities
Nº participaciones autorizadas:	30 000	Comisión de administración:	1,00%
Nº participaciones colocadas:	24 636	Comisión de administración Industria:	1,15%
Valor nominal:	\$5 000 00	Valor de participación al 30/06/25:	\$5 259.09
		Precio de mercado última negociación 30/06/2025:	\$5 255.78

9. Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIIP marzo 2025	FIIIP junio 2025	Industria a junio 2025
Rendimiento total últimos 12 meses:	5.3%	5.3%	3.2%
Rendimiento líquido últimos 12 meses:	3.3%	3.4%	2.7%
Coefficiente de obligación frente a terceros:	24.2%	23.8%	27.4%
Porcentaje de ocupación:	89.9%	88.8%	72.3%
Rendimiento a precio de mercado:	4.2%	5.7%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		4.3%	

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a junio 2025

10. Estados financieros

	Junio 2025	Marzo 2025	Absoluta	Variación	Relativa
Total Activo	169 919 726	170 573 078	-653 352		-0.38%
Total Pasivo	40 356 548	41 206 456	-849 908		-2.06%
Total Activo Neto	129 563 177	129 352 559	210 618		0.16%
Ingresos Totales	3 233 522	3 134 543	99 291		3.17%
Gastos Totales	1 979 812	1 902 294	77 518		4.07%
Resultado del periodo	\$1 254 022	\$1 232 249	\$21 773		1.76%



11. Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	3.7%
De 61-90 días	0.0%
Mayor a 90 días	7.6%
Total	11.3%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 11.3% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

12. Comentario de la administración.

El Fondo Inmobiliario Prival experimentó un buen segundo trimestre del año 2025, con un dividendo de \$50,90 por participación para el trimestre, el mejor dividendo desde marzo 2024.

Durante este trimestre se realizó la venta del inmueble El Lagar de Jacó, que generó una ganancia de capital para el fondo, la cual benefició el rendimiento líquido del trimestre.

Esta venta es parte del plan estratégico del fondo que incluye la venta de algunas propiedades con los objetivos de:

- Fortalecer la posición de liquidez del fondo.
- Reducir gradualmente el apalancamiento del fondo.
- Rotación de inmuebles a fin de evitar la obsolescencia de los mismos.
- Generación de ganancias de capital para el fondo.

La ocupación del fondo se mantiene muy cerca del 90% siendo una de las mejores del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica.

La administración del fondo tiene como meta llevar esa ocupación a un 95% con una serie de medidas, buscando la ocupación de áreas desocupadas especialmente en el inmueble ubicado en San Antonio Business Park, el antiguo local de Chuck e Cheese así como las oficinas en Terra Campus.

Las tasas de interés internacionales se mantienen altas, como se refirió en el comentario económico de este informe, lo que implica que el costo de financiamiento se mantiene también alto.

Se espera ver una reducción en las tasas de interés en EE.UU. en los próximos meses, lo que se traduciría en beneficio para el fondo y para su rendimiento esperado.

13. Venta de inmuebles al II Trimestre

Para el segundo trimestre del año 2025 se registró la venta de inmueble El Lagar de Jacó generando una ganancia de capital para el fondo y en línea con el plan estratégico de venta de inmuebles.

Nos encontramos en proceso de negociación de varios inmuebles, situación que podría materializarse en lo que resta del año 2025.

Los recursos de la venta se invirtieron en activos financieros de manera temporal.



14. 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.

Además de las amortizaciones naturales de los pasivos, los recursos provenientes de las ventas de activos podrían ser utilizados también para la reducción del apalancamiento del fondo.

Gracias a la reducción en las tasas internacionales de corto plazo, el costo de financiamiento del fondo se ha venido reduciendo de forma gradual, ubicándose en 7.05% en comparación con un 8.05% al cierre de marzo de 2024, aun cuando se esperaba que para estas alturas el mercado presentara tasas más bajas, lo cual no se ha materializado en gran medida gracias a la incertidumbre generada por las decisiones del presidente Trump.

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.

De acuerdo con las expectativas del mercado, a la fecha de emisión de este informe, se espera una reducción de entre 25 y 50 puntos base en la tasa de política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos para los próximos 12 meses, situación que se traduciría también en una disminución del costo financiero para el fondo.

15. 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	\$ 91 444.92	Cobro administrativo	Alta	\$ 91 444.92
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	\$ 54 935.15	Cobro administrativo	Alta	\$ 54 935.15
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICAS S.A.	\$ 50 144.38	Cobro administrativo	Alta	\$ 50 144.38
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	\$ 21 646.57	Cobro administrativo	Alta	\$ 21 646.57
CONDOMINIO HORIZONTAL LA ESPERANZA PASEO DE LAS FLORES	\$ 12 357.65	Cobro administrativo	Alta	\$ 12 357.65
CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL Y DE OFICINAS DE EDIFICACIONES Y LOTES PLAZA BRATSI	\$ 7 719.04	Cobro administrativo	Alta	\$ 7 719.04
CONDOMINIO HORIZONTAL INDSUTRIAL OFIBODEGAS	\$ 6 956.17	Cobro administrativo	Alta	\$ 6 956.17
CONDOMINIO TERRA CAMPUS CORPOTATIVO	\$ 4 190.04	Cobro administrativo	Alta	\$ 4 190.04

Glosario de definiciones

Coefficiente 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 m² desocupados entre la totalidad de m² 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 líquido 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!**

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."