

Informe Trimestral

01 de julio al 30 de septiembre del 2024

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (FIIP)



Resumen Económico Trimestral

A nivel Internacional

En los mercados internacionales la novedad durante el trimestre que cerró en septiembre de 2024 fue el decidido recorte de las tasas de interés por parte de la Reserva Federal en los Estados Unidos. De cierta manera el recorte de 50 puntos básicos sorprendió al mercado. En respuesta a ello los índices accionarios subieron a niveles históricos.

Por su parte los mercados ya están descontando recortes adicionales para el resto del año de al menos otros 75 puntos básicos. Estas rebajas de tasas de interés deben verse reflejadas en las tasas de interés domésticas de cada uno de los otros países.

Para ciertos fondos de inversión esto significaría una potencial rebaja de rendimientos en la medida en que parte de sus activos están invertidos en títulos bursátiles cuyas tasas de interés se reducirán en el futuro.

Por otra parte, la rebaja en las tasas de interés permitiría mejores condiciones para los empresarios razón por la cual se podría generar una reactivación y una mayor ocupación de espacios comerciales disponibles en los fondos inmobiliarios.

Además, China informó sobre un ambicioso programa para estimular la economía lo que ha impulsado las bolsas accionarias en ese país y una mejor perspectiva de crecimiento económico para el futuro.

Hoy el conflicto militar entre Israel e Irán ha escalado y esto impacta el precio del petróleo. Adicionalmente la FAO anunció que el índice de precios de alimentos aumentó al cierre de septiembre. Estos últimos datos pueden ir en contrasentido de la expectativa de rebaja futura en la inflación lo que deberá ser valorado por la Reserva Federal si pretende rebajas adicionales en las tasas de interés.

A nivel Nacional

En nuestro país el Banco Central de Costa Rica también hizo una rebaja en la tasa de política monetaria de 50 puntos básicos para dejarla en 4,25%. Se esperan rebajas adicionales en las tasas de interés locales.

En el año 2023 las zonas francas crecían a tasas cercanas al 20%. Para los primeros meses del 2024 esta tasa había caído por debajo del 10%. Recientemente se nota un leve repunte en estas tasas de crecimiento.

El atractivo de Costa Rica es importante para la relocalización mundial de la producción que se lleva a cabo en distintos países, fenómeno que ha sido bautizado como nearshoring. La rebaja de tasas de interés locales junto con una baja inflación aunada a un tipo de cambio estable y un destacable crecimiento en las zonas francas pone en perspectiva un panorama favorable para los negocios y por lo tanto para los fondos inmobiliarios.

Para el cierre del año se muestran optimistas proyecciones pues cíclicamente hay un aumento en el dinamismo económico al cierre del año incluyendo la temporada alta de turismo. Siendo así se espera que Costa Rica termine el año con un crecimiento cercano al 4.5%.



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de septiembre del 2024 fue de \$169,8 millones, en comparación con el activo total del cierre de junio 2024 hubo una baja de 0.2% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del tercer trimestre del año fue de \$42,08 millones lo cual representa un 24.7% del activo total, al cierre del 30 de junio del 2024 se registró un pasivo de \$42.7 millones, hubo una leve variación hacia la baja la cual se debe a las amortizaciones de los créditos que se realizaron durante el tercer trimestre.

Patrimonio

Al 30 de septiembre del 2024, el patrimonio del fondo fue de \$122,9 millones, para el cierre de junio 2024 fue de \$124,1 millones, hubo una baja de 1,01%. 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 2024 es de \$1, 125,958.45 (\$45.70 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del tercer trimestre fueron \$3.08 millones un 3,2% menos con respecto a los ingresos del segundo trimestre del 2024, esto se debe principalmente a algunas salidas de inquilinos y descuentos de alquiler del tercer trimestre.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de \$1.9 millones un 0,8% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, prácticamente los gastos se mantuvieron muy similares.

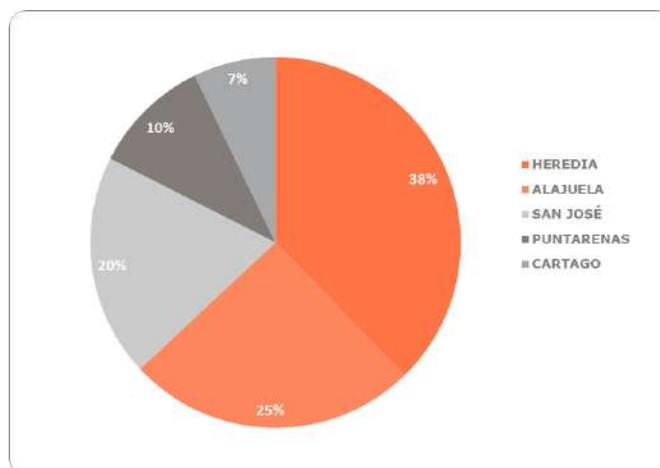
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Septiembre 2024	Junio 2024
Servicios	35,6%	35,5%
Industria	31,8%	31,7%
Comercio	13,5%	13,7%
Restaurante	9,6%	9,7%
Farmacéutico	6,7%	6,6%
Tecnológico	2,8%	2,7%
Total general	100%	100%

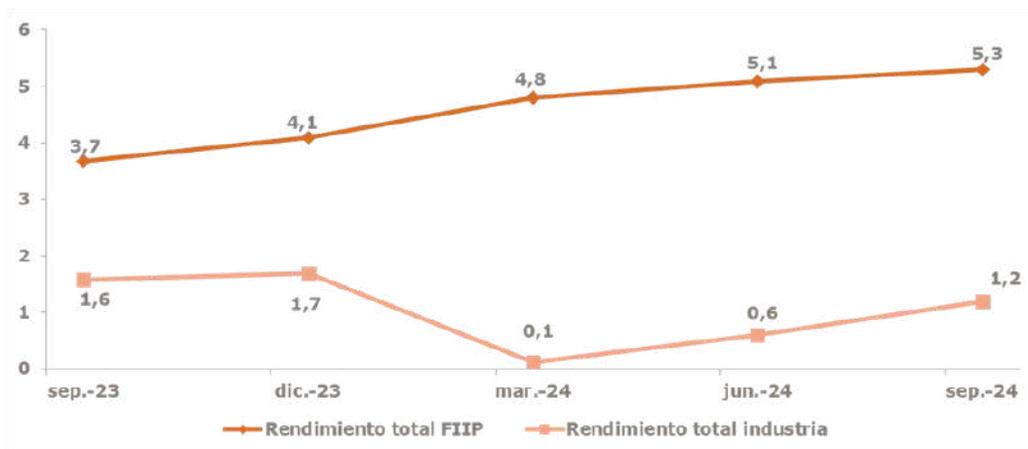


Distribución de ingresos por zona geográfica

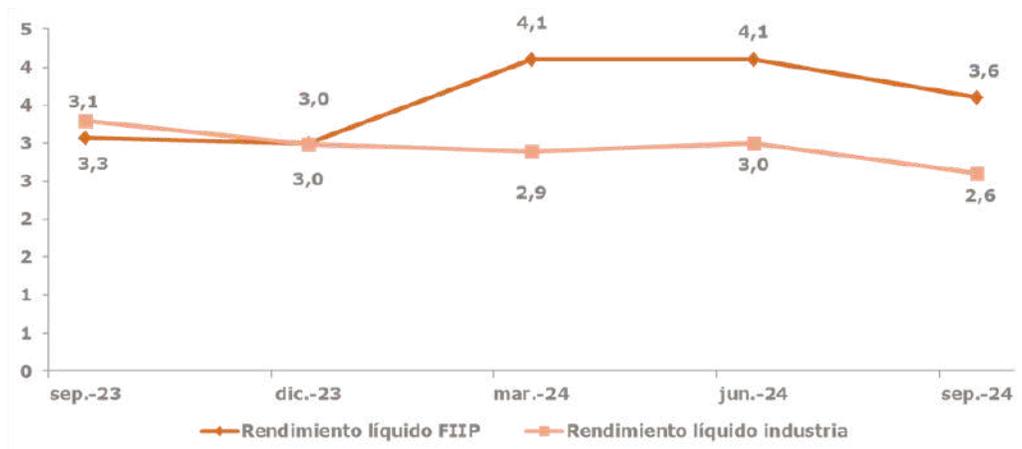


Rendimientos últimos 12 meses

Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria





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 del vencimiento:	30 años	Custodio de valores:	Banco Prival
Nº participaciones autorizadas:	30 000	Comisión de administración:	1,00%
Nº participaciones colocadas:	24 636	Comisión de administración Industria:	1,17%
Valor nominal:	\$5 000 00	Valor de participación al 30/09/24:	\$5 186.26
		Precio de mercado última negociación 27/09/2024:	\$5 185.00

Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP Junio 2024	FIIP septiembre 2024	Industria a septiembre 2024
Rendimiento total últimos 12 meses:	5,1%	5,3%	1,2%
Rendimiento líquido últimos 12 meses:	4,1%	3,6%	2,6%
Coefficiente de obligación frente a terceros:	25,1%	24,8%	26,7%
Porcentaje de ocupación:	92,1%	91,9%	72,1%
Rendimiento a precio de mercado:	4,9%	5,8%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		18.3%	

*Fuente: Reporte de Sugeval de industria de fondos a septiembre 2024

Estados financieros

	Septiembre 2024	Junio 2024	Absoluta	Variación	Relativa
Total Activo	169 856 583	170 218 694	-362 111		-0,21%
Total Pasivo	42 087 759	44 762 083	-674 324		-1,60%
Total Activo Neto	127 768 824	127 456 148	312 676		0,24%
Ingresos Totales	3 080 889	3 185 436	-104 547		-3,39%
Gastos Totales	1 954 930	1 953 335	1 595		0.08%
Resultado del periodo	\$1 125 959	\$1 231 956	\$-105 998		-9,41%



Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	,7%
De 61-90 días	0,0%
Mayor a 90 días	3,3%
Total	7,0%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 7,6% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

A. Plan de negocios

El fondo realizó la contratación de un asesor de desarrollo estratégico, con el objetivo de desarrollar e implementar la estrategia comercial para el fondo.

Esta estrategia se enfocará en dos objetivos principales:

·**Colocación de los espacios disponibles para alquiler:** Aunque el fondo presenta una ocupación estable y alta en el orden del 92%, tenemos como objetivo llevar esa ocupación arriba de 95% en los próximos 12 meses.

·**Venta de inmuebles:** Se desarrollará un plan para la venta de activos del fondo, cuyo objetivo es mejorar la rentabilidad del fondo, ya sea utilizando los recursos de las ventas para el pago de pasivos o bien en la adquisición de nuevos activos con mejores condiciones de calidad y rendimiento para el fondo.

Los medios a utilizar para implementar esta estrategia comercial son:

- Redes sociales.
- Relación personalizada con intermediarios locales e internacionales.
- Inteligencia de mercado.

B. Venta de inmuebles al III Trimestre

En el mes de septiembre, se realizó la venta de cinco locales del inmueble Condominio del Barrio Granadilla, los recursos que ingresaron de la venta serán utilizados tanto para amortizar pasivos como para capital de trabajo del fondo.

C. Remodelación de inmuebles al III Trimestre

Se ha incluido como una nueva iniciativa, entregar los locales con un mínimo de remodelaciones para no generar un mayor gasto y tener mayor liquidez de nuestros recursos financieros.

D. 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.

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.

Se maneja además una expectativa de reducción en las tasas de interés, situación que también vendría a beneficiar el rendimiento del fondo.



E. 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
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	\$ 48 893 .80	Cobro administrativo	Alta	\$ 48 893 .80
CONDOMINIO JA CO WALK	\$ 41 203 .88	Cobro administrativo	Alta	\$ 41 203 .88
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	\$ 17 726 .93	Cobro administrativo	Alta	\$ 17 726 .93
CONDOMINIO HORIZONTAL LA ESPERAZANZA PASEO DE LAS FLORES	\$ 4 538 .50	Cobro administrativo	Alta	\$ 4 538 .50

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](http://www.prival.com) 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."