Informe Trimestral

01 de julio al 30 de septiembre del 2025

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival (FIIP)



prival
fondos de inversión



1. Resumen Económico Trimestral

Los mercados se ponen de acuerdo a través de los precios de los bienes y servicios y estos responden generalmente a las fuerzas de oferta y de demanda. Pero también están afectados por temas de incertidumbre hombre. Esta es alimentada incluso por declaraciones que brinden las autoridades. De esta manera si el presidente Trump hace una declaración sobre nuevo aranceles se afecta el ánimo de los mercados. En particular si esas declaraciones reciben una respuesta de la contraparte como es el caso de China. Esto genera mucha volatilidad e incertidumbre en el mercado.

A pesar de que el mundo se enfrenta a un ambiente de incertidumbre caracterizado por los problemas arancelarios, la situación geopolítica y la situación climática, lo cierto del caso es que las bolsas de valores han logrado romper récords máximos en días recientes.
Se ha mejorado el pronóstico de crecimiento para el mundo y particularmente para los Estados Unidos y se espera que este año el crecimiento se encuentre cercano al 2% para ese país.

Entretanto el presidente Trump presiona a la Reserva Federal para que rebaje más rápidamente sus tasas de interés y que esto le permita no solamente refinanciar a la deuda de los Estados Unidos, sino que esta rebaja se constituya en una herramienta que impulse el crecimiento de ese país.

De esta manera la tasa de referencia del bono del tesoro a 10 años ha bajado de forma importante en los últimos meses y eso abrió la posibilidad de que se busquen inversiones alternativas entre ellas en mercados emergentes. Es así como los spreads entre deuda emergente y la de EE. UU se reduce.

El mercado mantiene expectativas de recorte de tasas de interés para las reuniones de octubre y de diciembre por parte de la Reserva Federal.

En nuestro país el crecimiento económico medido por el índice mensual de actividad económica muestra que el impulso supera el 4%. Sin embargo, apenas logra pasar el 2% en el sector definitivo pues es el sector de zonas francas el que impulsa la economía.

El problema es que en zonas francas no se genera una cuantía importante de impuestos y si bien es cierto impulsa el empleo no lo hace de la misma manera que el régimen definitivo.

Por esa razón se ha recortado la tasa de captación de impuestos, en momentos en que el gobierno no cuenta con autorización para atraer recursos frescos de los mercados internacionales a través de la colocación de eurobonos. Esto hace pensar que la Tesorería Nacional podría enfrentar dificultades en las próximas jornadas para atraer convenientemente recursos frescos, pero del mercado local. Esto supondría una presión en las tasas de interés locales a menos de que el Banco Central continúe con su recorte de tasas de interés en las próximas reuniones.

El Banco Central cuenta con espacio suficiente para dar rebaja de tasas toda vez que la inflación local se mantiene en terreno negativo.



2. Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de septiembre del 2025 fue de $170,1 ,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 tercer trimestre del año fue de $40,4 millones lo cual representa un 23.7% del activo total, al cierre del 30 de junio del 2025 se registró un pasivo de $41,3 millones, hubo una leve variación hacia la alza con respecto al segundo trimestre.

4. Patrimonio

Al 30 de septiembre del 2025, el patrimonio del fondo fue de $124,2 millones, para el cierre de junio 2025 fue de $125,3 millones, hubo una baja de 0,93%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

5. Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al tercer trimestre del 2025 es de $1.159.430,50 ($47.06 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

1. Los ingresos totales del fondo del tercer trimestre fueron $3.04 millones un 6.34% menos con respecto a los ingresos del segundo trimestre del 2025, esto se debe principalmente a ajustes en los ingresos por arrendamiento.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de $2.03 millones un 2.56% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, los gastos se mantuvieron muy similares.

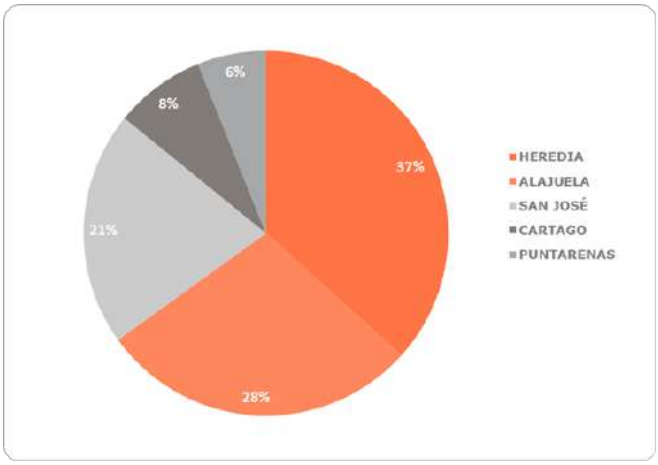
6. Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Septiembre 2025	Junio 2025
Servicios	36,1%	35,9%
Industria	32,3%	31,2%
Comercio	12,8%	14,4%
Restaurante	9,4%	7,8%
Farmaceútico	6,6%	7,5%
Tecnológico	2,8%	3,1%
Total general	**100%**	**100%**

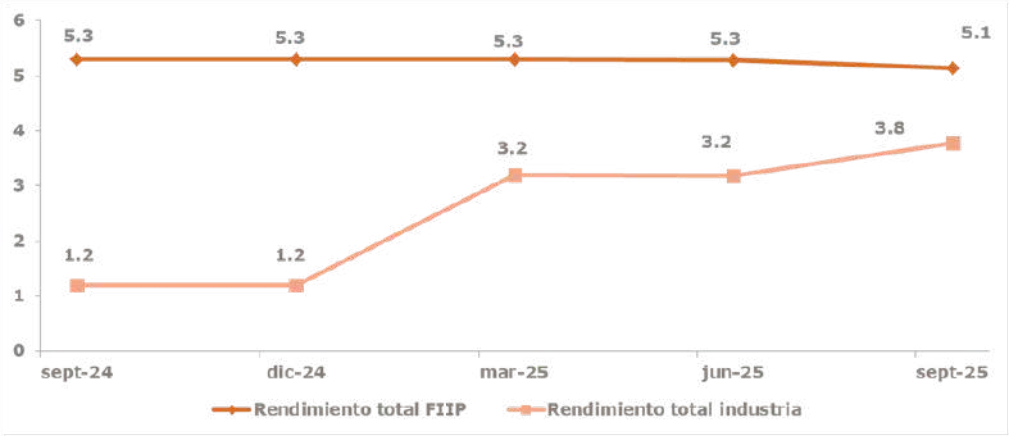


Distribución de ingresos por zona geográfica

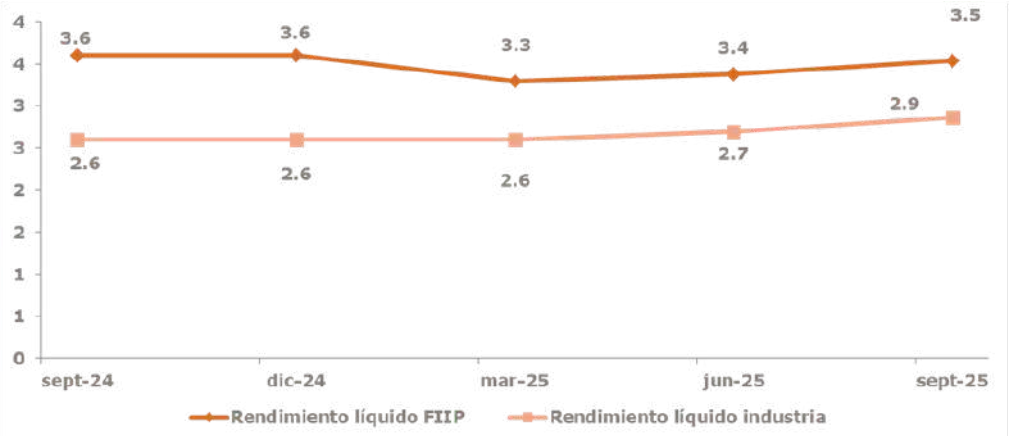


7. Rendimientos últimos 12 meses

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
N° participaciones autorizadas:	30 000	Comisión de administración:	1,00%
N° participaciones colocadas:	24 636	Comisión de administración Industria:	1,14%
Valor nominal:	$5 000 00	Valor de participación al 30/09/25:	$5 264 23
		Precio de mercado última negociación 30/09/2025:	$5 262.77

9.Medición y administración del riesgo

Indicador	FIIP junio 2025	FIIP septiembre 2025	Industria a septiembre 2025
Rendimiento total últimos 12 meses:	5.3%	5.1%	3.8%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	3.4%	3.5%	2.9%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	23.8%	23.8%	27.1%
Porcentaje de ocupación:	88.8%	88.8%	71.5%
Rendimiento a precio de mercado:	5.7%	5.1%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		**18.6%**	

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

10. Estados financieros

	Septiembre 2025	Junio 2025	Variación Absoluta	Variación Relativa
Total Activo	170 174 158	169 919 726	254 432	0.15%
Total Pasivo	40 484 518	40 356 548	127 970	0.32%
Total Activo Neto	129 689 640	129 563 177	126 463	0.10%
Ingresos Totales	3 040 925	3 233 522	-192 909	-5.97%
Gastos Totales	2 031 866	1 979 812	52 054	2.63%
Resultado del periodo	**$1 159 430**	**$1 254 022**	**$-244 964**	**-19.53%**



11. Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	9.5%
De 61-90 días	0.0%
Mayor a 90 días	15.9%
Total	**25.4%**

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 25.4% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

13. Venta de inmuebles al II Trimestre

Para el tercer trimestre del año 2025 no se registró la venta de ningún inmueble.

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

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	$ 129 353.08	Cobro administrativo	Alta	$ 129 353.08
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	$ 63 258.23	Cobro administrativo	Media	$ 63 258.23
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICAS S.A.	$ 151 436.03	Cobro administrativo	Alta	$ 151 436.03
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	$ 40 102.81	Cobro administrativo	Alta	$ 40 102.81
CONDOMINIO HORIZONTAL LA ESPERANZA PASEO DE LAS FLORES	$ 3 910.08	Cobro administrativo	Alta	$ 3 910.08
CONDOMINIO HORIZONTAL INDSUTRIAL OFIBODEGAS	$ 6 956.17	Cobro administrativo	Alta	$ 6 956.17
CONDOMINIO TERRA CAMPUS CORPOTATIVO	$ 25 568.50	Cobro administrativo	Alta	$ 25 568.50

Glosario de definiciones

Coeficiente 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 m^2 desocupados entre la totalidad de m^2 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 liquido 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."

KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)

Firmado digitalmente por KARLA ARGUEDAS CHAVERRI (FIRMA)
Fecha: 2025.10.20 13:00:59 -06'00'