

prival

Informe Trimestral

01 de octubre al 31 de diciembre de 2025

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival



Resumen económico trimestral

La Economía costarricense cerró el año 2025 con un crecimiento superior al 4%. Los datos relacionados con el índice mensual de actividad económica de noviembre señalaban un crecimiento del 4,7% restando solo un mes para terminar la cuenta. El sector de zonas francas, que representa un 15% del PIB, mostró crecimientos interanuales cercanos al 15% con un desempeño destacable de los insumos médicos. La inflación terminó el año en -1,27% mientras que la tasa de política monetaria se quedó en 3,25%. Además, la pobreza finalizó en año en 15% y el desempleo en 5,9%.

Por su parte las métricas fiscales señalan que el superávit fiscal terminará el 1,3% con una deuda pública por debajo del 60% del PIB.

El Banco Central ha realizado compras de dólares en el mercado, en caso contrario el tipo de cambio estaría en niveles aún más bajos. Las reservas monetarias superan los US$17 mil millones. Estas aumentaron en US$2.911 millones o un 20,54%. Las condiciones en el ambiente del merado provocaron una caída del tipo de cambio promedio Monex diario de 511,17 colones a inicios de enero de 2025 a 499,81 al cierre del año. Una apreciación del 2,27% en el año.

Los pronósticos indican que el país tendría un crecimiento entre 3,6% y 4% en el 2026 condicionado por el proceso electoral. Para el año 2026 no se vislumbran cambios sustanciales en las fuentes de divisas por lo que el volumen de divisas podría mantener la sobreoferta de dólares en el mercado.

Habrá dos temas de importancia a poner atención para que esta condición se mantenga.

En primer lugar, la evolución de la inflación internacional y local y con ello el rumbo de las tasas de interés. En la medida en que el Banco Central reduzca las tasas de interés en colones permitirá una mayor demanda de dólares y con ello que la sobreoferta se regule por la presión de la demanda. Se estima que la inflación estará cerca del rango esperado por el ente (entre 2% y 4%) para finales del 2027.

De igual manera el BCCR podrá mantener su política actual de compra de excesos de divisas en el mercado.

Las actuales autoridades del ente mantienen una política cambiaria que podría modificarse con la llegada de otros personeros. Para el caso del Presidente del Banco el vencimiento de su nombramiento está para abril del 2027.

En segunda instancia está el resultado de las elecciones presidenciales y de la Asamblea Legislativa que estarán celebrándose a inicios de febrero. La conformación de la asamblea quedará definida esa fecha, pero si no hay un ganador presidencial en primera vuelta la segunda ronda está prevista para abril. Las nuevas autoridades podrían
modificar la política económica tanto la monetaria como la fiscal y esto darle otro rumbo a las tasas de interés locales y al mercado cambiario.

Sin cambios sustanciales en estos dos temas se estima que el tipo de cambio se mantendrá en niveles similares a los actuales, al igual que las tasas de interés de referencia.



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de diciembre del 2025 fue de $171,4 millones, en comparación con el activo total del cierre de septiembre 2025 hubo un aumento de 0.7% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del último trimestre del año fue de $41,0 millones lo cual representa un 23.9% del activo total, al cierre del 30 de septiembre del 2025 se registró un pasivo de $40,5 millones, hubo una leve variación hacia la alza con respecto al tercer trimestre.

Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2025, el patrimonio del fondo fue de $130,4 millones, para el cierre de septiembre 2025 fue de $124,2 millones, hubo un aumento de 4.7%. Esto se debe a la liquidación final de las valoraciones de los inmuebles.

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al cuarto trimestre del 2025 es de $1,255,153.34 ($50.95 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

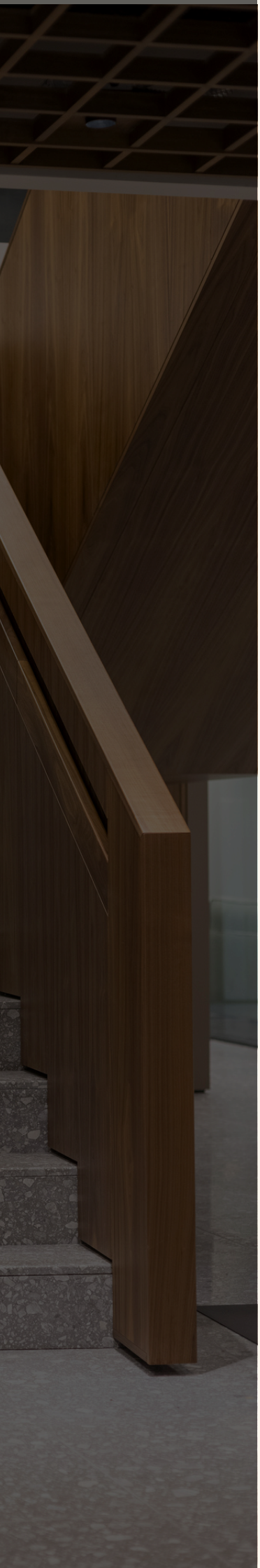
1. Los ingresos totales del fondo del tercer trimestre fueron $3.32 millones un 4.34% más con respecto a los ingresos del tercer trimestre del 2025, esto se debe principalmente a ganancia por venta de títulos.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de $1.64 millones un 3.25% más con respecto a los gastos del trimestre anterior, los gastos se mantuvieron muy similares.

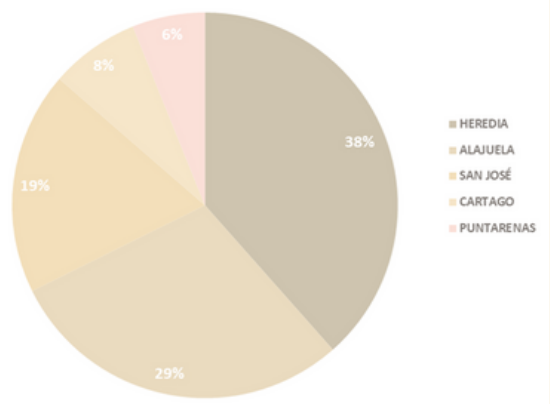
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Diciembre 2025	Septiembre2025
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%

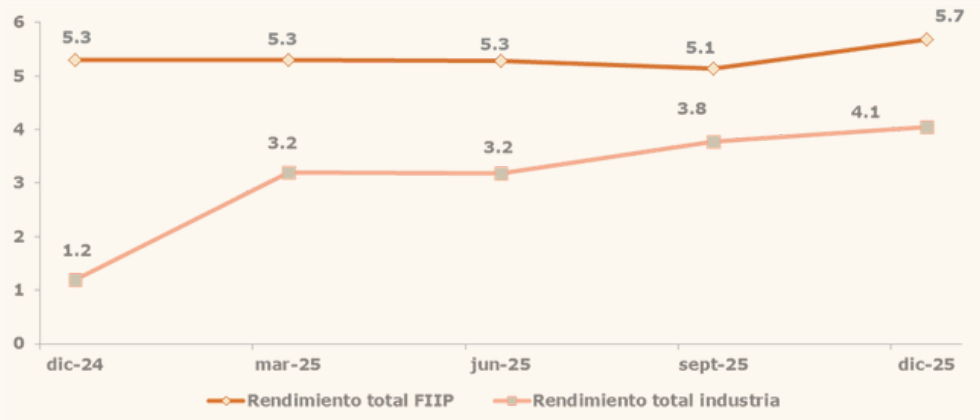


Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

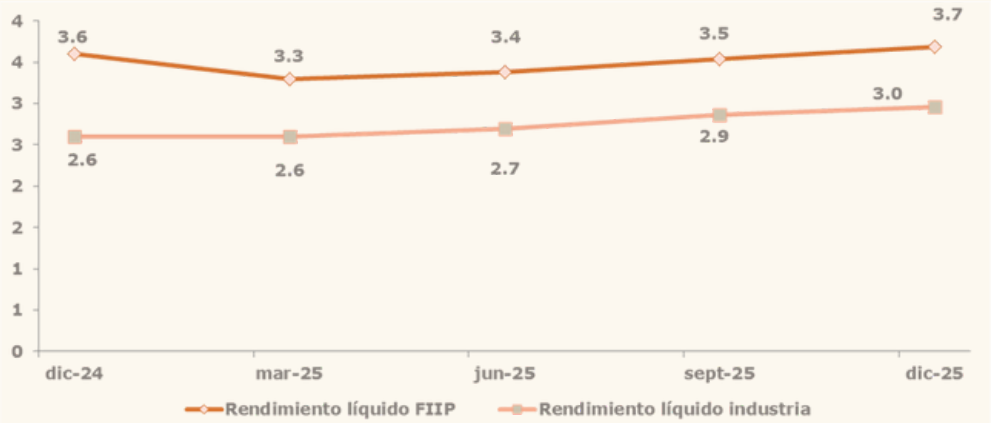


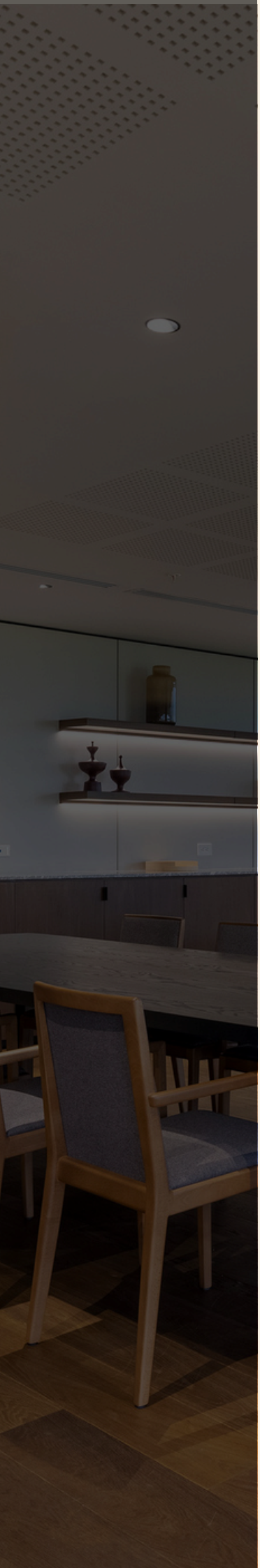
Rendimientos últimos 12 meses

Rendimiento total FIIP vs industria



Rendimiento líquido FIIP vs industria





Tipo de Fondo

Tipo de Fondo:	Cerrado
Objetivo del Fondo:	Diciembre 2017
Moneda:	USD
Fecha de inicio de operaciones:	Inmobiliario
Plazo del vencimiento:	30 años
N° participaciones autorizadas:	30 000
N° participaciones colocadas:	24 636
Valor nominal	$5 000 00
Monto total autorizado:	$150 000 000 .00
Calificadora de riesgo:	SCRiesgo
Calificación de riesgo:	AA+.cr (EST)
Sociedad Administradora:	Prival SAFI
Custodio de valores:	Prival Securities
Comisión de administración:	1,00%
Comisión de administración Industria:	1,14%
Valor de participación al 31/12/25:	$5 293 47
Precio de mercado última negociación 31/12/2025:	$5 289.80

Medición y administración del riesgo

Indicado	*FIIP sep 2025*	*FIIP dic 2025*	*Industria a dic 2025*
Rendimiento total últimos 12 meses:	5.1%	5.7%	4.1%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	3.5%	3.7%	3.0%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	23.8%	23.9%	29.3%
Porcentaje de ocupación:	88.8%	88.9%	72.3%
Rendimiento a precio de mercado:	5.1%	6.0%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		**15.7%**	

Estados financieros

Indicado	*Diciembre 2025*	*Septiembnre 2025*	***Variación*** *Absoluta*	*Relativa*
Total Activo	171 433 275	170 174 158	1 259 117	0.74%
Total Pasivo	41 023 403	40 484 518	538 885	1.33%
Total Activo Neto	130 409 845	129 689 640 3	720 205	0.56%
Ingresos Totales	3 329 908	040 925	288 984	9.50%
Gastos Totales	1 638 737	2 031 866	-393 129	-19.35%
Resultado del periodo	**$347 835 168**	**$345 421 107**	**$2 414 061**	**-7.22%**

Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	6.88%
De 61-90 días	0.0%
Mayor a 90 días	51.69%
Total	58.60%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 58.6% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

Comentario de la Administración

El cuarto trimestre del 2025 fue de nuevo un trimestre de estabilidad para el fondo, reportando una utilidad por participación de $50,95. Con este resultado se cierra el año 2025 completo con una utilidad por participación de $195,05, mostrando un crecimiento de $7 por participación con respecto al año 2024.

El rendimiento total y líquido del fondo sigue situándose entre los primeros en la industria y por encima del promedio de industria consistentemente durante los últimos años.
La ocupación del fondo sigue siendo una de las mejores de la industria, ubicándose cercana al 90%. El sector de oficinas sigue siendo sin duda el que presenta los mayores retos no solo a nivel nacional sino global, dada la sobreoferta de espacios de oficina en la actualidad. Los sectores de comercio e industria siguen presentando altos niveles de ocupación en nuestro fondo.

El endeudamiento del fondo sigue estable, ubicándose en cerca del 24%, bastante conservador con respecto a los límites regulatorios (60%) y por debajo también del promedio de la industria. El crédito que mantiene el fondo está indexado a la tasa SOFR de 90 días que durante el año 2025 tuvo una reducción de cerca de 90 puntos base, beneficiando el desempeño del fondo. Esta tasa SOFR muestra una alta correlación con la tasa de interés de la Reserva Federal de los EE.UU. por lo que se espera que si la FED continúa con su proceso de baja en tasas durante 2025, sigamos viendo una reducción en el costo financiero del fondo.

De acuerdo con las expectativas del mercado, a la fecha de emisión de este informe, se espera una reducción de 50 puntos base en la tasa de política monetaria de la Reserva Federal de los Estados Unidos para los próximos el año 2026, situación que se traduciría también en una disminución del costo financiero para el fondo.
El crédito que mantiene el fondo vence en octubre de 2026, por lo que la Administración iniciará conversaciones con distintas entidades financieras para negociar desde temprano en el año las mejores condiciones de renovación para el fondo, buscando una reducción adicional en el costo de este financiamiento.

Venta de inmuebles al II Trimestre

Para el cuarto 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 el año 2026.

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

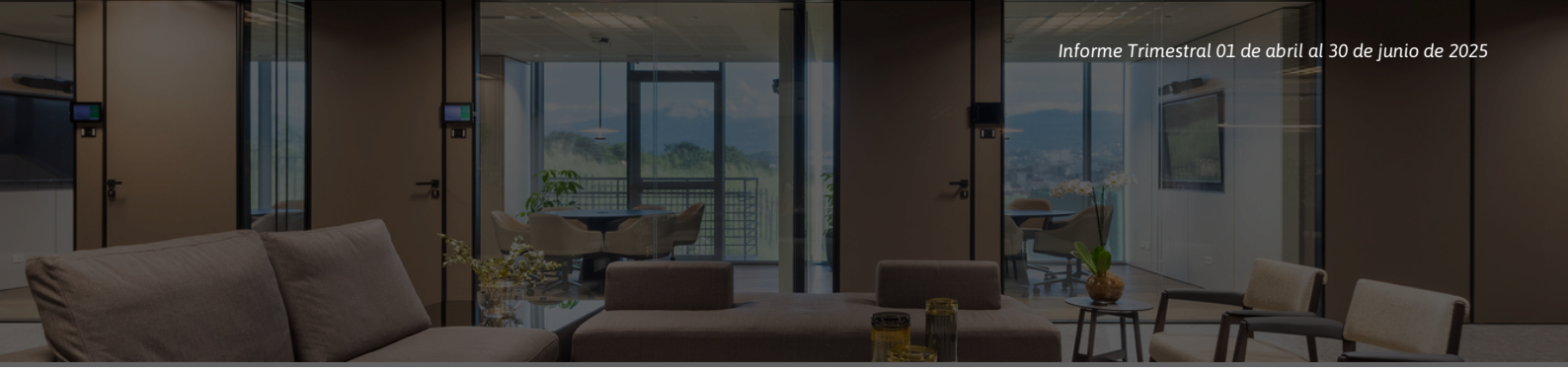
Medidas de acción para la reducción del nivel de endeudamiento

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 JACO WALK	$ 141 811.40	Cobro administrativo	Media	$ 141 811.40
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	$ 54 088.84	Cobro administrativo	Alta	$ 54 088.84
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICAS S.A.	$ 269 803.40	Cobro administrativo	Alta	$ 269 803.40
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	$ 31 061.95	Cobro administrativo	Alta	$ 31 061.95
CONDOMINIO HORIZONTAL LA ESPERANZA PASEO DE LAS FLORES	$ 9 402.62	Cobro administrativo	Alta	$ 9 402.62
CONDOMINIO PLAZA BRATSI	$21 090.75	Cobro administrativo	Alta	$21 090.75
CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL COMERCIAL EN ZONA FRANCA DEL COYOL	$ 34 732.72	Cobro administrativo	Alta	$ 34 732.72
CONDOMINIO SAN ANTONIO BUSINESS PARK VERTICAL COMERCIAL Y DE OFICINAS	$ 90 036.14	Cobro administrativo	Alta	$ 90 036.14
EDIFICIO BANCO POPUILAR DE MORAVIA	$ 33 164.00	Cobro administrativo	Alta	$ 33 164.00



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.

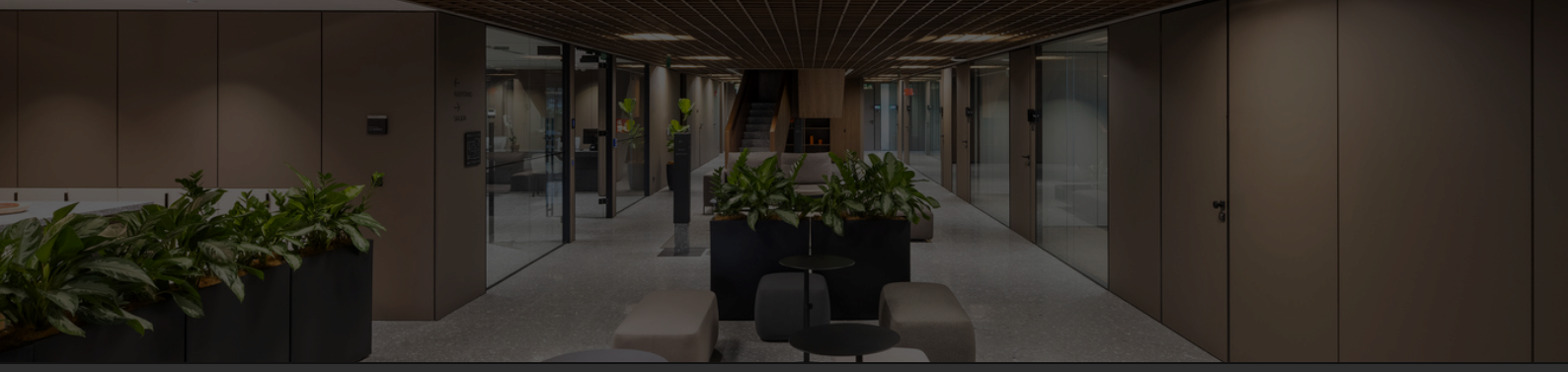
Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación: Muestra la relación en términos de porcentaje que existe entre las participaciones negociadas en mercado primario y secunda

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.



¡Su opinión es muy valiosa!

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.

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 los buzones ubicados 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, Guachipelín. Edificio Corporativo Centro 27.
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.” “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.