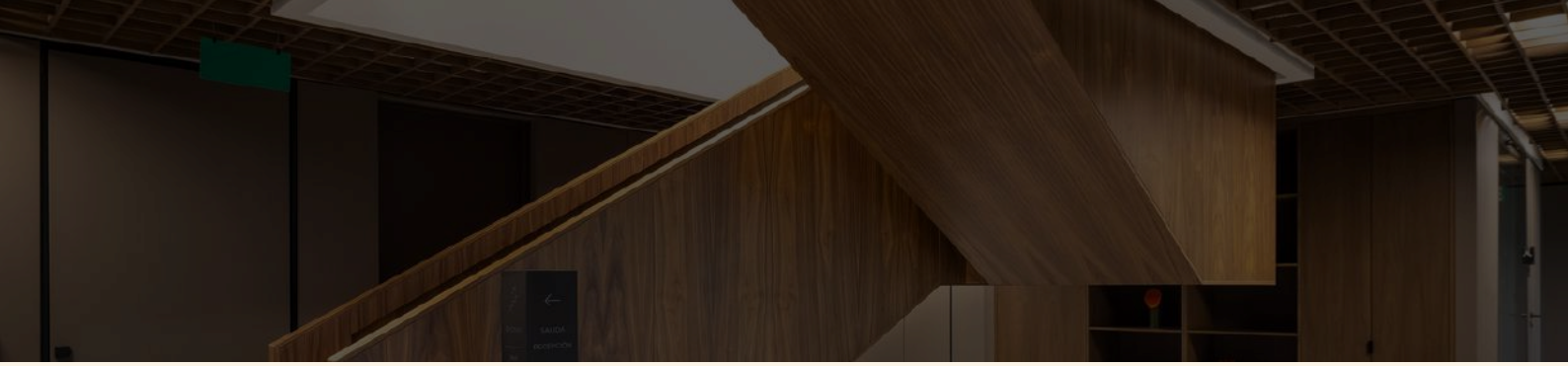


prival

Informe Trimestral

01 de enero al 31 de marzo de 2026

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival



Resumen económico trimestral

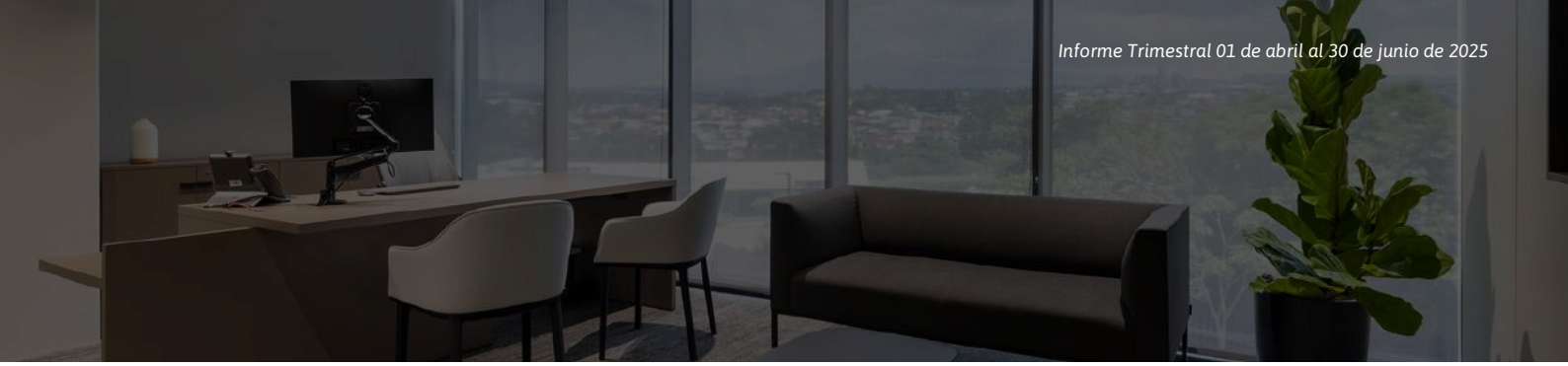
En el último mes la economía global ha estado marcada por una alta incertidumbre derivada de la situación geopolítica en el Estrecho de Ormuz, donde episodios de cierre parcial y bloqueos han tensionado los mercados energéticos al impactar fuertemente el flujo de crudo que pasa por esta ruta marítima, equivalente a alrededor del 20 % del petróleo mundial, lo que llevó a que los precios del petróleo superaran niveles históricos y generara presiones al alza sobre los costos de energía y, por ende, sobre la inflación global; aunque en jornadas recientes se observaron también rebotes del mercado tras anuncios de reanudación parcial de tránsito, el riesgo de nuevos shocks de oferta permanece como factor clave en los precios de commodities y sentó bases para presiones inflacionarias más persistentes en economías importadoras de energía .

Este entorno ha obligado a muchos bancos centrales, incluido el principal referente para mercados internacionales como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed), a adoptar una postura cautelosa: en su última decisión, la Fed mantuvo sin cambios su tasa de fondos federales en un rango objetivo de 3,50 % a 3,75 %, señalando que los riesgos de inflación derivados de factores externos siguen presentes y que, aunque el crecimiento económico ha sido moderado, la persistencia de presiones inflacionarias podría justificar sostener esta postura por un período prolongado; los pronósticos oficiales proyectan una posible baja de tasas más adelante en 2026, aunque el momento sigue siendo incierto y parte de las actas de la última reunión sugieren que, si la inflación se mantiene por encima de niveles objetivo, podría incluso considerarse no solo mantener sino ajustar las tasas según evolución de los datos económicos .

En este contexto de política monetaria global, la inflación en Estados Unidos permanece algo elevada respecto al objetivo tradicional del 2 %, lo que limita el espacio para reducciones agresivas de tasas inmediatas y coloca a la Fed en una posición de espera y observación ante choques externos como los de Medio Oriente.

En Costa Rica, la coyuntura económica interna también muestra señales particulares en este periodo. El Banco Central de Costa Rica decidió mantener la Tasa de Política Monetaria en 3,25 % anual, una decisión tomada por su Junta Directiva en atención a la elevada incertidumbre internacional y al reciente repunte en las expectativas de inflación que podría verse influenciada por el contexto global, incluidos los efectos derivados del conflicto en el Estrecho de Ormuz sobre los precios de materias primas; esta posición conservadora se adoptó a pesar de presiones internas y recomendaciones de agentes privados y organismos internacionales para reducir la tasa, especialmente en un ambiente de inflación interna tendiente a registrar niveles negativos o muy bajos en meses recientes . Paralelamente, el mercado cambiario costarricense ha estado caracterizado por una abundante oferta de dólares, que ha llevado a una significativa caída del tipo de cambio hacia niveles históricamente bajos, situación que el Banco Central ha enfrentado activando operaciones de compra de divisas en el Mercado de Monedas Extranjeras (Monex) con el fin de evitar descensos abruptos en la cotización del dólar y de gestionar mejor la transición hacia un equilibrio en las tasas de cambio locales; estas compras han sido notables en volúmenes, reflejando importantes entradas de divisas y el interés del ente emisor por suavizar la volatilidad del tipo de cambio en un contexto de exceso de oferta de dólares en el mercado interno .

En resumen, la economía global transita un periodo de elevada fragilidad por el impacto de choques geopolíticos en los mercados de energía y la consecuente presión inflacionaria, lo que ha llevado a que la Fed opte por sostener tasas relativamente altas en espera de claridad sobre evolución de precios y crecimiento. En Costa Rica, la política monetaria se ha mantenido estable con una tasa de política que no se ha reducido, en parte como respuesta a riesgos inflacionarios externos, mientras que la intervención del Banco Central en el mercado cambiario a través de compras de dólares ha buscado administrar la fuerte oferta de divisas y evitar ajustes abruptos del tipo de cambio en medio de estos desarrollos económicos globales.



Activo total

El activo total administrado del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 31 de marzo del 2026 fue de $174,9 millones, en comparación con el activo total del cierre de diciembre de 2025 hubo un aumento de 1.9% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del 31 de marzo del 2026 fue de $43,0 millones lo cual representa un 24.5% del activo total, al cierre del 31 de diciembre del 2025 se registró un pasivo de $41,0 millones, hubo una leve variación hacia la alza con respecto al último trimestre del 2025.

Patrimonio

Al 31 de marzo del 2026, el patrimonio del fondo fue de $129,0 millones, para el cierre de diciembre 2025 fue de $130,4 millones, hubo una disminución de 1.0%. Esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones.

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al primer trimestre del 2026 es de $1.148.400,35 ($46.61 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

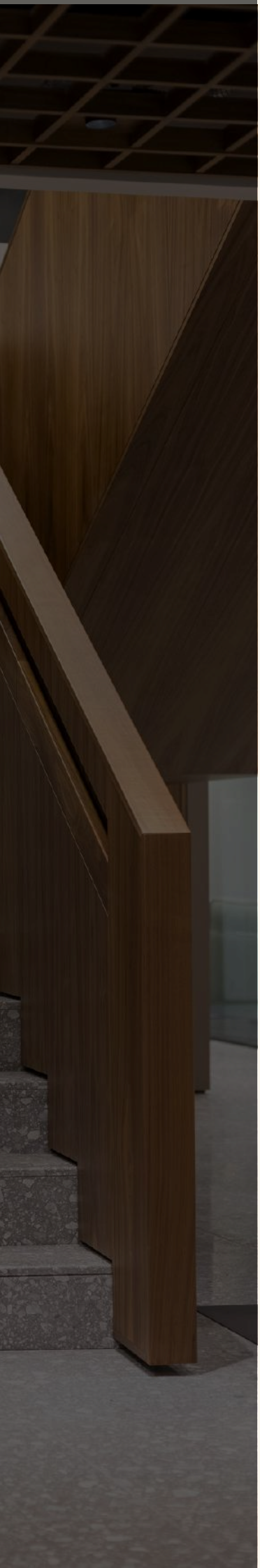
1. Los ingresos totales del fondo del primer trimestre fueron $3.02 millones un -9.0% menos con respecto a los ingresos del cuarto trimestre del 2025, esto se debe principalmente a los ingresos por arrendamiento.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de $1.43 millones un -12.4% menos con respecto a los gastos del trimestre anterior.

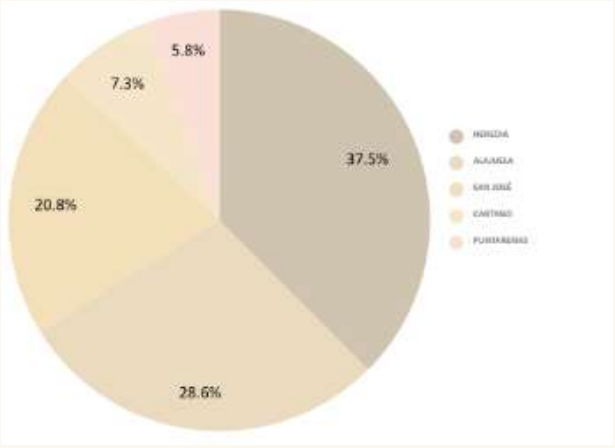
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Marzo 2026	Diciembre 2025
Servicios	36,8%	36,1%
Industria	31,4%	32,3%
Comercio	14,6%	12,8%
Restaurante	7,4%	9,4%
Farmaceútico	7,4%	6,6%
Tecnológico	2,4%	2,8%
Total General	100%	100%

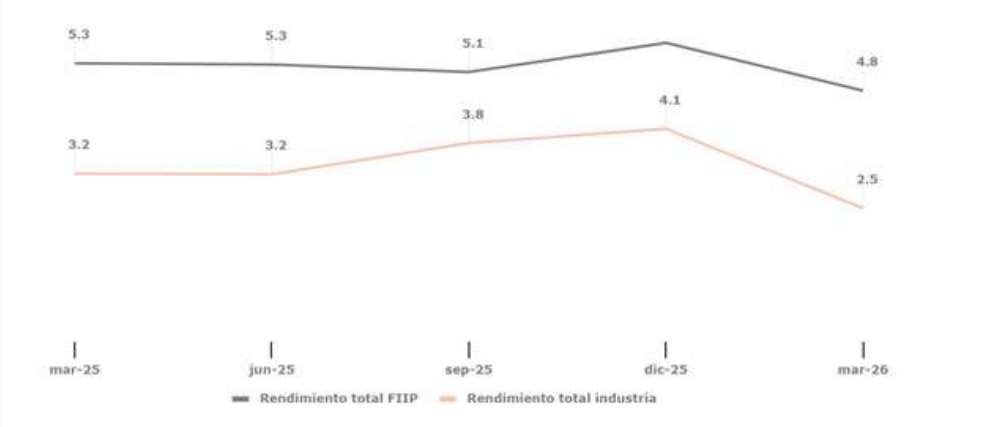


Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

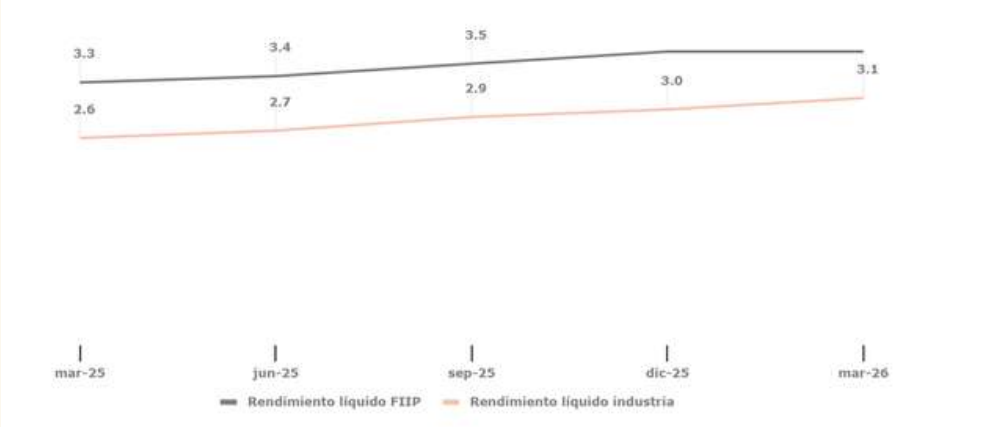


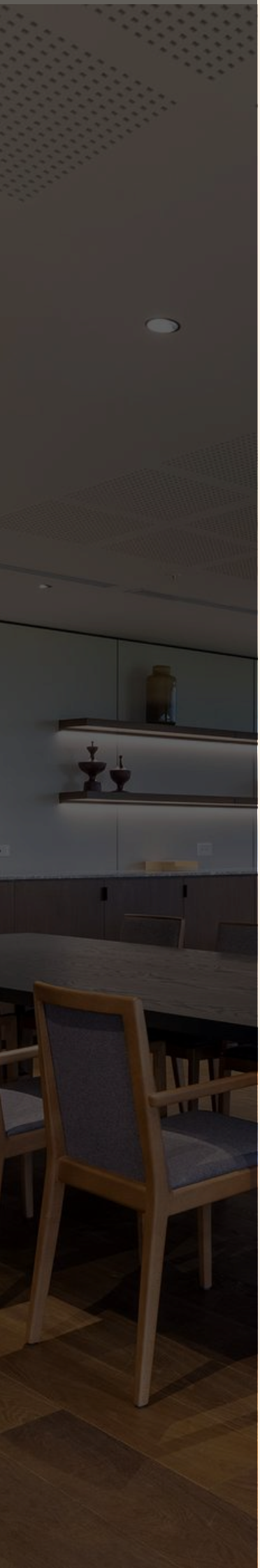
Rendimientos últimos 12 meses

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:	1,11%
Valor de participación al 31/12/25:	$5 353 57
Precio de mercado última negociación 31/12/2025:	$5 189.59

Medición y administración del riesgo

Indicado	*FIIP dic 2025*	*FIIP mar 2026*	*Industria a mar 2026*
Rendimiento total últimos 12 meses:	5.7%	4.8%	3.7%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	3.7%	2.5%	3.1%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	23.9%	24.6%	26.8%
Porcentaje de ocupación:	88.9%	88.9%	72.0%
Rendimiento a precio de mercado:	6.0%	5.09%	
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:		**13.7%**	

Estados financieros

Indicado	*Marzo 2026*	*Diciembre 2025*	***Variación*** *Absoluta*	*Relativa*
Total Activo	174 913 173	171 433 275	3 479 898	2.03%
Total Pasivo	43 022 499	41 023 403	1 999 096	4.87%
Total Activo Neto	131 890 673	130 409 845	1 480 829	1.14%
Ingresos Totales	3 029 044	3 329 908	-300 864	-9.04%
Gastos Totales	1 435 328	1 638 737	-203 409	-12.41%
Resultado del periodo	**$354 290 717**	**$347 835 168**	**$6 455 549**	**-13.41%**

Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	6.82%
De 61-90 días	4.76%
Mayor a 90 días	51.62%
Total	53.21%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 53.21% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

Comentario de la Administración

Durante el primer trimestre de 2026, la gestión del fondo se ha centrado en mantener la estabilidad operativa y financiera en un entorno económico costarricense que proyecta un crecimiento de entre el 3,6% y 4% para el año en curso.
A continuación, detallamos los aspectos más relevantes del periodo:

Desempeño Financiero y Rentabilidad
El activo total administrado cerró en $174,9 millones, mostrando un ligero incremento del 1,9% respecto al cierre de 2025. No obstante, el patrimonio registró una leve disminución del 1,0% ($129,0 millones), explicada principalmente por ajustes en la valoración de las inversiones financieras.
En términos de eficiencia operativa, los ingresos totales ($3,02 millones) experimentaron una reducción del 9,0% respecto al trimestre anterior , compensada parcialmente por una gestión disciplinada del gasto, logrando una reducción en los gastos totales del 12,4%.
El monto total a distribuir para este trimestre asciende a $1.148.400,35 ($46,61 por participación).

Gestión de Cartera y Ocupación
La cartera de inquilinos mantiene una diversificación saludable, liderada por el sector de Servicios (36,8%) e Industrial (31,4%). Destacamos que el porcentaje de ocupación se mantuvo sólido en un 88,9%, cifra significativamente superior al promedio de la industria, que se sitúa en un 72,0%.
Geográficamente, la mayor concentración de ingresos proviene de la zona de Heredia (37,5%) y Alajuela (28,6%).

Apalancamiento y Cuentas por Cobrar
El nivel de endeudamiento (coeficiente de obligación frente a terceros) se sitúa en un 24,5%.
La administración continúa ejecutando su estrategia de reducción de apalancamiento mediante:
·Amortizaciones naturales: Que reducen el pasivo en poco más de dos puntos porcentuales anualmente.
·Venta de inmuebles: Aunque no se registraron ventas en este trimestre, nos encontramos en procesos avanzados de negociación que podrían materializarse durante el 2026.
Respecto a la morosidad, los alquileres por cobrar a más de 30 días representan un 63,21% de los ingresos por arrendamiento de un mes. Para mitigar esto, hemos intensificado las medidas de cobro administrativo, incluyendo cobros semanales, arreglos de pago y el envío de cartas de cese de tolerancia, manteniendo una probabilidad de recuperación "Alta" en la mayoría de los inmuebles afectados.
Perspectivas
Mantenemos una calificación de riesgo de AA+.cr (EST), lo que refleja la solvencia del fondo. El rendimiento total de los últimos 12 meses (4,8%) continúa superando el promedio de la industria (3,7%), reafirmando nuestro compromiso con la generación de valor para los inversionistas a pesar de la volatilidad del mercado y los ajustes por valoración.

Venta de inmuebles al II Trimestre

Para el primer trimestre del año 2026 no se registró la venta de ningún inmueble.
Nos encontramos en proceso de negociación de varios inmuebles, situación que podría materializarse en este año.

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.

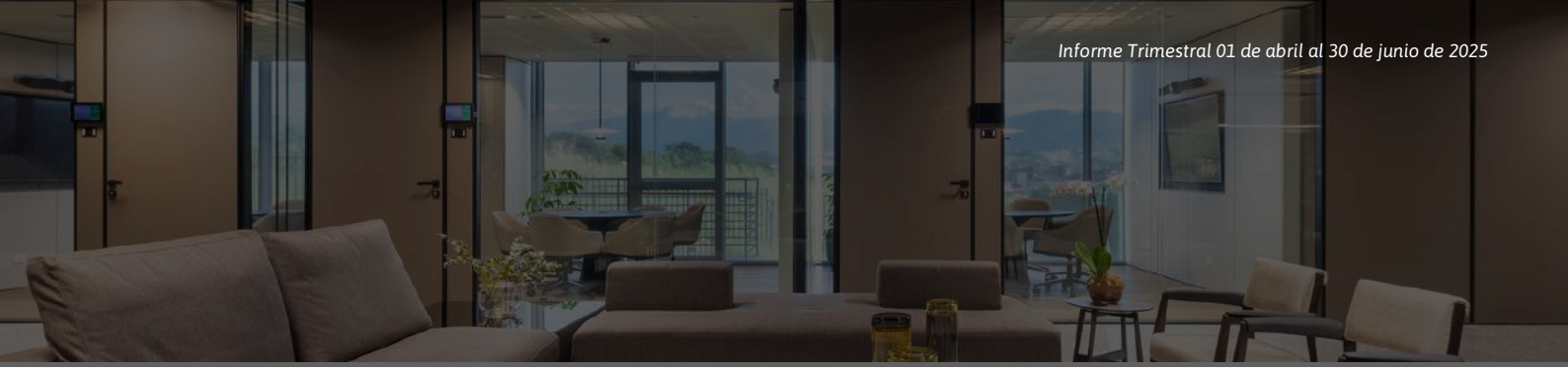
Medidas de acción para la reducción de cuentas por cobrar

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	Monto
CONDOMINIO PLAZA BRATSI	$ 35 816.37	Cobro administrativo	Media	$ 35 816.37
CONDOMINIO HORIZONTAL LA ESPERANZA PASEO DE LAS FLORES	$ 6 396.78	Cobro administrativo	Alta	$ 6 396.78
MOTORES BRITANICOS DE COSTA RICAS S.A.	$ 357 028.00	Cobro administrativo	Alta	$ 357 028.00
CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL COMERCIAL PLAZA ITSKATZÚ	$ 34 626.22	Cobro administrativo	Alta	$ 34 626.22
CONDOMINIO JACO WALK	$ 148 630.05	Cobro administrativo	Alta	$ 148 630.05
EDIFICIO MULTISPA TIBÁS	$53 055.00	Cobro administrativo	Alta	$53 055.00
CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL COMERCIAL EN ZONA FRANCA DEL COYOL	$ 72 560.85	Cobro administrativo	Alta	$ 72 560.85



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.

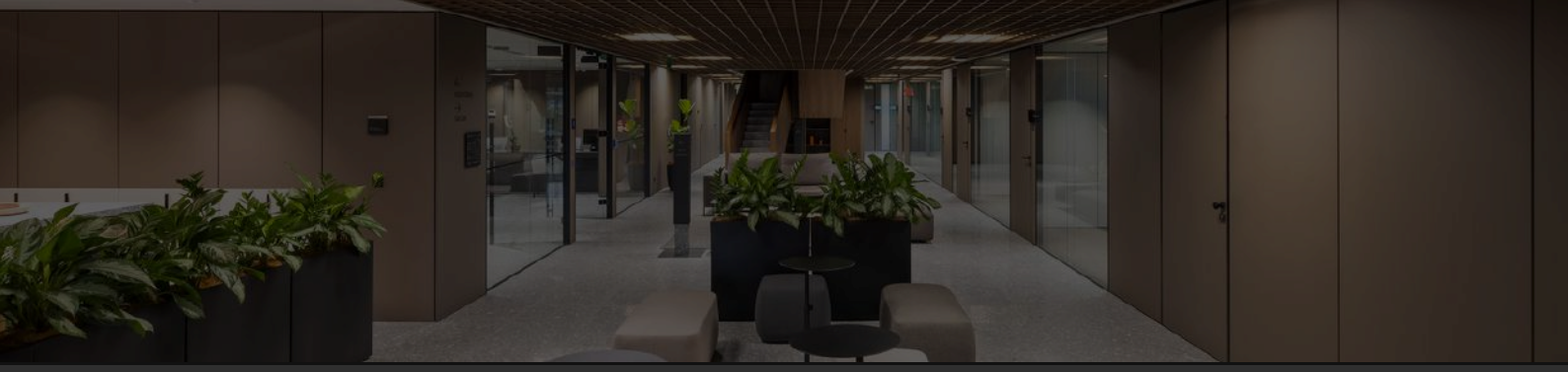
Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación: Muestra la relación en términos de porcentaje que existe entre las participaciones negociadas en mercado primario y secunda

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.