

prival

Informe Trimestral

01 de julio al 30 de setiembre de 2026

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival



Resumen económico trimestral

Para los fondos de inversión inmobiliarios los retos radican en mantener una adecuada ocupación y una rentabilidad líquida acorde con el sector y las actuales condiciones de mercado.

El trimestre bajo análisis estuvo marcado por tres variables principales: la sensibilidad de los precios de los bonos a los movimientos de las tasas de interés, las implicaciones cambiarias de la apreciación del colón y las necesidades de financiamiento del Gobierno Central.

Durante el tercer trimestre de 2026, la economía costarricense combinó una desaceleración del crecimiento con una política monetaria todavía acomodaticia y una posición fiscal que mantiene superávit primario, aunque con presiones sobre el déficit financiero. El BCCR mantuvo la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 3,00% anual el 24 de septiembre, después de reducirla en julio, en un contexto de incertidumbre internacional, riesgos de mayores precios de materias primas y moderación de la actividad económica. La autoridad monetaria señaló que la incertidumbre internacional había aumentado por los riesgos sobre los precios del petróleo y otras materias primas, las tensiones geopolíticas y la posibilidad de condiciones monetarias internacionales restrictivas durante más tiempo. También indicó que la actividad económica nacional se había desacelerado.

El INEC actualizó la metodología del Índice de Precios al Consumidor (IPC) a partir de julio de 2026, con una nueva canasta y ponderaciones basadas en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares de 2024. En agosto, la inflación interanual continuó en terreno negativo, en −0,17%, aunque con una reducción de su magnitud respecto a meses anteriores. Para interpretar correctamente la evolución trimestral, deben utilizarse las series revisadas con base junio de 2026.

En julio, el Índice Mensual de Actividad Económica creció 2,2% interanual, con una expansión de 3,2% en el régimen definitivo y de 0.7% en los regímenes especiales. El BCCR atribuyó parte de la desaceleración de estos últimos al efecto base de las exportaciones de implementos médicos y al cese de operaciones de empresas de componentes electrónicos. Para 2026, la proyección oficial de crecimiento publicada en julio fue de 3,4%.

Según el Ministerio de Hacienda, al cierre de agosto de 2026 el Gobierno Central registró un superávit primario de ₡435.251 millones, equivalente al 0,8% del PIB, mientras que el déficit financiero alcanzó ₡1.200.666 millones, equivalente al 2,3% del PIB. El deterioro interanual del déficit financiero obedeció principalmente al aumento del gasto total de 2,9%, mientras los ingresos totales disminuyeron 0,3%.

El pago de intereses de la deuda pública acumuló ₡1.635.917 millones, con un crecimiento interanual de 4,8%. Por su parte, la deuda del Gobierno Central ascendió a ₡32,44 billones, equivalente al 61,1% del PIB. La deuda interna representó el 47,7% del PIB y la externa el 13,4%. Estas cifras reflejan la importancia de las necesidades de financiamiento y del costo de la deuda para la evolución del mercado local de renta fija. Gracias a la colocación interna de unos denominados en euros y al éxito en las subastas el ministerio de hacienda ha logrado captar una buena parte de la meta planteada para el año 2026. Por esta razón no vemos presiones al alza en tasas de interés por esta vía.

Por su parte debido a la sobreoferta relativa de dólares en el país continúa la reducción del tipo de cambio. Para los fondos denominados en dólares, la apreciación del colón puede reducir el valor de sus activos al convertirlos a moneda nacional.



Activo total

El activo total administrado por el Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de setiembre del 2026 fue de $174,3 millones. En comparación con el activo total del cierre de junio de 2026, hubo una aumento de 1% aproximadamente, prácticamente se mantuvo igual al trimestre anterior.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del 30 de setiembre del 2026 fue de $42,65 millones lo cual representa un 24.5% del activo total. Al cierre del 30 de junio del 2026 se registró un pasivo de $40,75 millones, lo que representó una variación hacia la alza del 4.7% con respecto al trimestre anterior.

Patrimonio

Al 30 de setiembre del 2026, el patrimonio del fondo fue de $126,45 millones, para el cierre de junio 2026 fue de $127,97 millones. Esto representó una disminución del 1.2% lo cual se debe a un ajuste por valoración de inversiones financieras.

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al tercer trimestre del 2026 es de $1,309,338.03 ($53.15 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

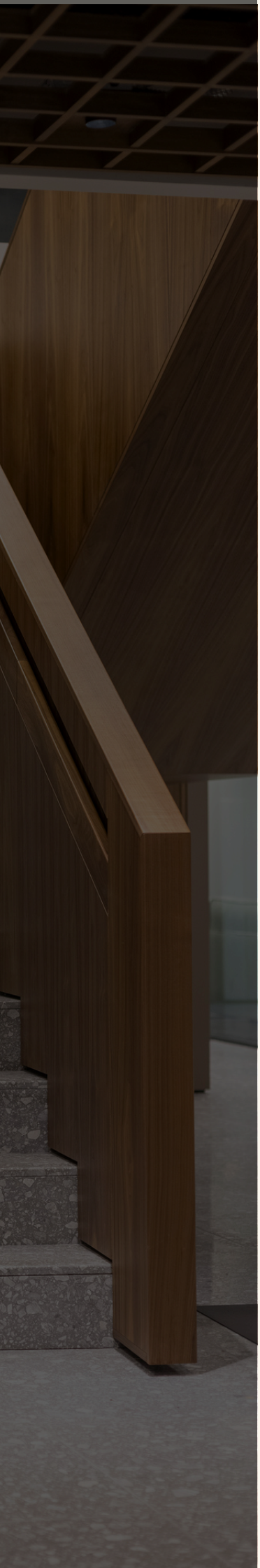
1. Los ingresos totales del fondo del segundo trimestre fueron $3,02 millones un 0.6% menores con respecto al trimestre anterior ($3,05 millones), debido principalmente a variaciones en los ingresos por arrendamiento.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de $1.72 millones, registrando una reducción del 4,61% en comparación con los gastos del trimestre anterior ($1,80 millones).

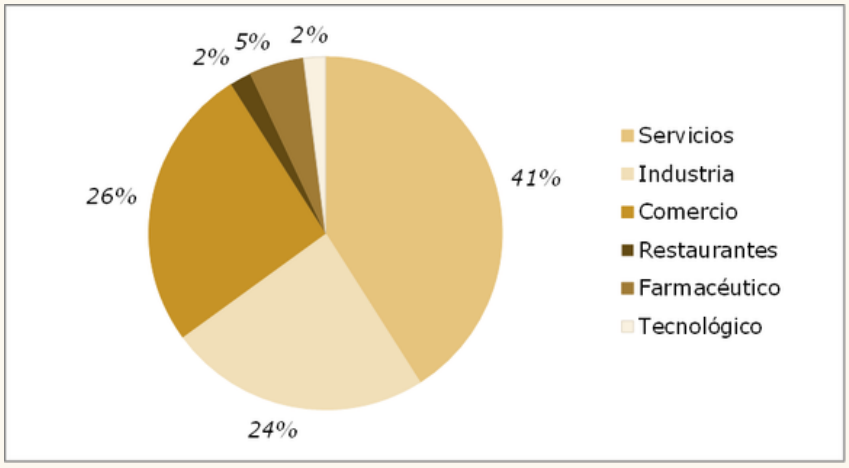
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Setiembre 2026	Junio 2026
Servicios	41%	41%
Industria	24%	24%
Comercio	26%	26%
Restaurante	2%	2%
Farmaceútico	5%	5%
Tecnológico	2%	2%
Total General	100%	100%

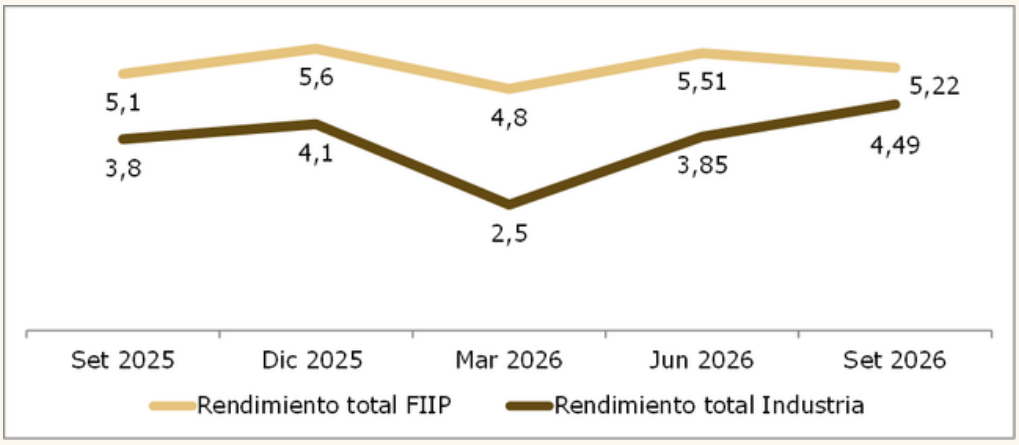


Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

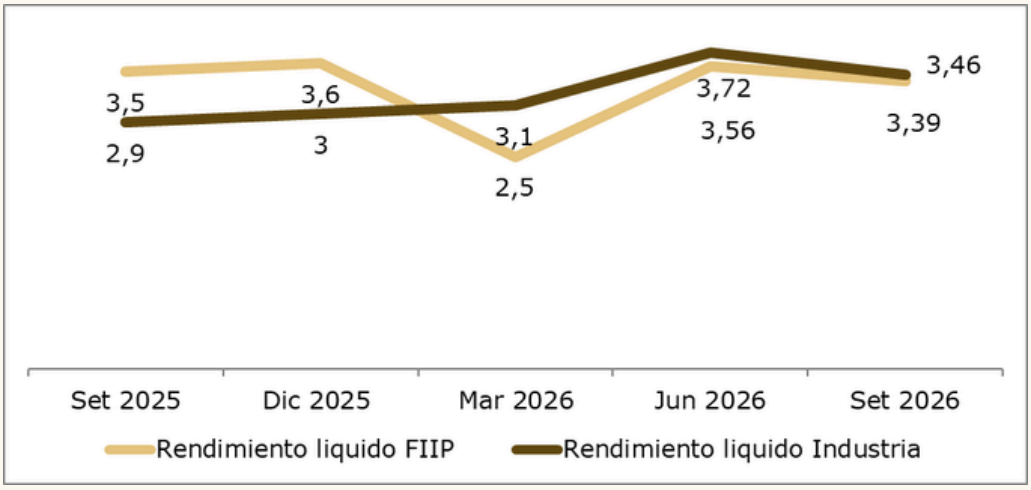


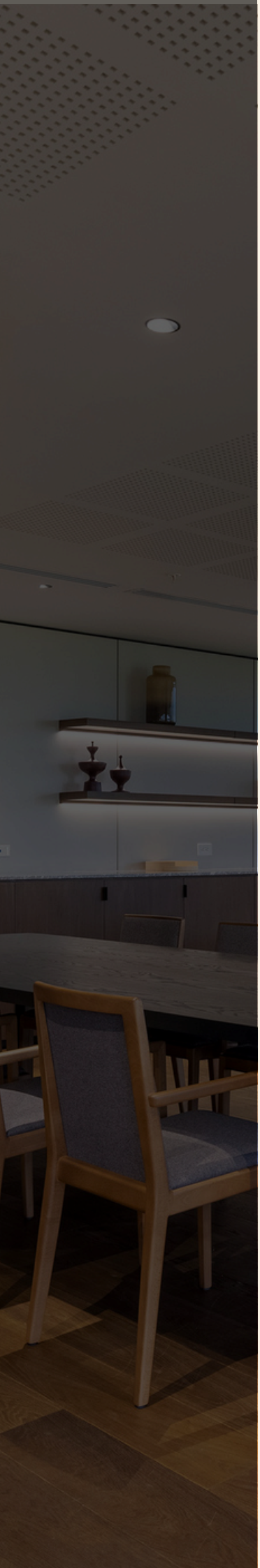
Rendimientos últimos 12 meses

RENDIMIENTO TOTAL FIIP VS INDUSTRIA



RENDIMIENTO LÍQUIDO FIIP VS INDUSTRIA





Tipo de Fondo

Tipo de Fondo:	Cerrado
Objetivo del Fondo:	Inmobiliario
Moneda:	USD
Fecha de inicio de operaciones:	Diciembre 2017
Plazo del vencimiento:	30 años
N° participaciones autorizadas:	24 636
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:	1,01%
Valor de participación al 30/09/26:	$5 344.45
Precio de mercado última negociación 30/09/26:	$5 354.26

Medición y administración del riesgo

Indicado	*FIIP jun 2026*	*FIIP set 2026*	*Industria a set 2026*
Rendimiento total últimos 12 meses:	5,5%	5,2%	3,5%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	3,6%	3,4%	4,5%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	23,6%	24,5%	22,4%
Porcentaje de ocupación:	88,8%	88,8%	
Rendimiento a precio de mercado:			
Relación de participaciones negociadas en el último año con respecto al total en circulación promedio de ese período:	**13,7%**	**14,7%**	

Estados financieros

Indicado	*Junio 2026*	*Junio 2026*	***Variación*** *Absoluta*	*Relativa*
Total Activo	174 321 778	172 618 720	1 703 059	1%
Total Pasivo	42 652 262	40 746 195	1 906 067	5%
Total Activo Neto	131 669 517	131 872 524	- 203 008	0%
Ingresos Totales	3 029 590	3 046 356	-16 766	-1%
Gastos Totales	1 702 252	1 803 313	-83 060	-5%
Resultado del periodo	**$1 309 338**	**$1 243 044**	66 **294**	**0.35%**

Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	Porcentaje
De 31-60 días	18,42%
De 61-90 días	7,94%
Mayor a 90 días	20,66%
Total	47,02%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 47% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

Comentario de la Administración

Durante el tercer trimestre de 2026, la administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival ha seguido operando bajo un entorno donde el sector inmobiliario resiente la presión de tasas de interés relativamente altas, lo cual afecta principalmente el costo del financiamiento bancario. Iniciamos el año con una expectativa de recorte en tasas de la Reserva Federal y más bien ahora vimos un incremento de 25 puntos base, que van directo al costo financiero del fondo.

Adicionalmente, las condiciones de trabajo virtual continúan impactando y reduciendo los niveles de ocupación de los inmuebles en el sector de oficinas, mientras que la ocupación en sectores como el de comercio y el industrial continúa en niveles altos.

A pesar de estos retos, la administración ha enfocado sus esfuerzos en mantener la estabilidad financiera y operativa del fondo, lo que se refleja en los resultados obtenidos durante este trimestre.

Uno de los indicadores más destacables es la reducción en los gastos del fondo de casi un 5% con respecto al trimestre anterior, gracias a la gestión de control ejercida por el área de Gestión del Fondo.

Mediante este esfuerzo se logró incrementar el dividendo por participación a más de $53, siendo el mejor resultado del año en curso.

A continuación, se detallan los elementos financieros y operativos más importantes del trimestre:

Gestión de Endeudamiento: Se culminó con éxito la negociación del crédito bancario del fondo. Se logró un crédito de largo plazo a 15 años, una mejora sustancial comparado con el crédito anterior que era a 3 años plazo. Otro factor fundamental en la negociación es que se logró un periodo de gracia del pago de principal por los primeros 4 años, lo que brinda holgura al flujo de efectivo del fondo.

Gestión Inmobiliaria y Venta de Activos: Durante el trimestre se firmó dos opciones de venta de inmuebles del fondo, ventas que se estarán cerrando probablemente en el tercer cuarto trimestre del año. Estos recursos se utilizarían en principio para reducir el apalancamiento del fondo, con un impacto esperado positivo para el rendimiento del fondo.

Venta de inmuebles al III Trimestre

Para el tercer 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

Como se indicó anteriormente, las negociaciones de venta de inmuebles en curso generaría recursos para disminuir el apalancamiento del fondo en los meses venideros.

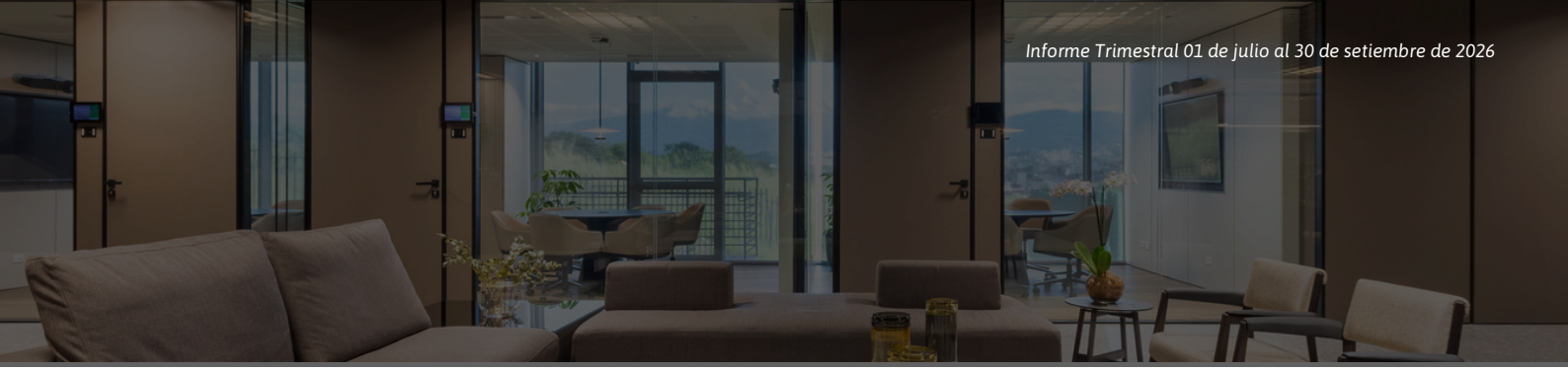
Medidas de acción para la reducción de cuentas por cobrar

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 RECUPERACION
CONDOMINIO JACÓ WALK	$238 708,91	COBRO ADMINISTRATIVO / PROCESO JUDICIAL	ALTA
MOTORES BRITANICOS DE C.R., S.A.	$123 050,90	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA
CONDOMINIO PLAZA BRATSI	$143 068,26	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA
CONDOMINIO PLAZA ITSKAZÚ	$54 447,24	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA
CONDOMINIO COYOL, S.A.	$25 207,94	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA
CONDOMINIO OFIBODEGAS	$21 494,58	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA
CONDOMINIO B. GRANADILLA, S.A.	$1 253,40	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA



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.

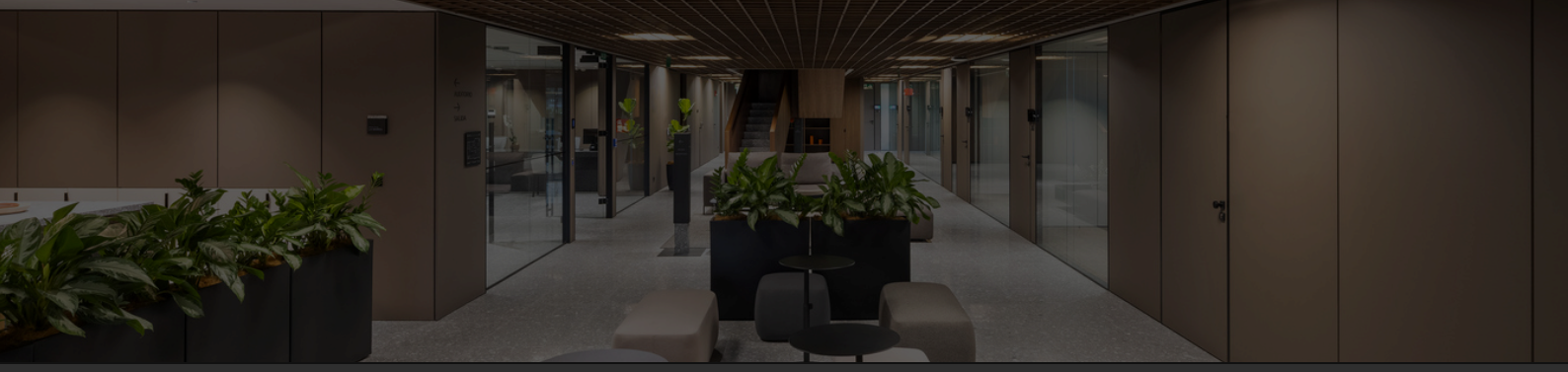
Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación: Muestra la relación en términos de porcentaje que existe entre las participaciones negociadas en mercado primario y secunda

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.