

prival

Informe Trimestral

01 de abril al 30 de junio de 2026

Fondo de Inversión Inmobiliario Prival



Resumen económico trimestral

En el ámbito internacional continúan las presiones provocadas por el conflicto bélico en el Estrecho de Ormuz lo que mantiene el precio del petróleo al alza y consecuentemente la inflación con pocas posibilidades debe reducir su nivel. Siendo así se prevé que las tasas de interés se mantendrán altas durante el resto del año. Incluso con la nueva presidencia en la Reserva Federal del señor Kevin Warsh se nota un sesgo -cuando menos- a mantener el actual nivel de tasas de interés.

A pesar de esta coyuntura las bolsas de valores marcan máximos históricos impulsados por la tecnología y particularmente por el avance de la inteligencia artificial.

Los datos macroeconómicos de Estados Unidos siguen mostrando cierta resiliencia en la economía y por ello la temporada trimestral de anuncio de resultados corporativos reviste particular interés. Los analistas mantienen su enfoque en revisar los resultados macroeconómicos tanto de la inflación como del empleo.

A nivel local el crecimiento económico se ralentiza y con ello el crecimiento de la captación de ingresos tributarios por parte del ministerio de hacienda. La Tesorería Nacional ha encontrado una manera de colocar deuda a inversores internacionales sin necesidad de la colocación de eurobonos. Esto lo ha hecho gracias a la venta de bonos internos denominados en euros que realiza desde noviembre del año pasado y que ya capitaliza a más de US$3.000 millones. Estos resultados, junto con el buen suceso de la colocación de recursos mediante la subasta, le permiten al gobierno contar con un 60% de las necesidades a captar para todo el año.

Por otra parte, la inflación interanual se mantiene en terreno negativo lo que le da espacio al Banco Central para reducir eventualmente las tasas de interés.

Las reservas monetarias internacionales alcanzan niveles históricos cercanos a los US$21 billones.

Se mantiene una sobreoferta de dólares, aunque menor a la observada en meses anteriores razón por la cual, aunque el colón se sigue apreciando lo hace a tasas cada vez menores. Podríamos decir que se nota una cierta estabilidad en el tipo de cambio desde mediados de abril pasado. Lo anterior significa que ni el Ministerio de Hacienda ni el Banco Central tienen incentivos para el aumento en las tasas de interés.

Las discusiones políticas del futuro cercano en nuestro país se concentrarán en los alcances de una potencial reforma fiscal que sin embargo el actual Ministro de Hacienda descarta que llegue a afectar a las zonas francas. Más bien apuestan por una mayor eficiencia en el cobro de los impuestos, en la lucha contra la evasión y el contrabando.

Las proyecciones de crecimiento local se han rebajado con relación al inicio del año debido a los retos geopolíticos internacionales y a la menor dinámica del sector de zonas francas ante la anunciada salida de Intel.

El sector inmobiliario y particularmente los fondos de inversión recienten la presión de tasas de interés relativamente altas en otros instrumentos financieros lo que afecta el dinamismo en el mercado secundario. Además, se mantienen las condiciones de trabajo virtual lo que reduce los niveles de ocupación. También la dinámica de los impuestos que afectaron al sector produce un impacto en la rentabilidad. El sector de Zonas Francas sigue ampliando opciones en los parques ya establecidos y se anuncia la apertura de nuevas opciones



Activo total

El activo total administrador del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival al cierre del 30 de junio del 2026 fue de $172,6 millones, en comparación con el activo total del cierre de marzo de 2026 hubo una disminución de 1.9% aproximadamente, por la venta del título de gobierno de Costa Rica con vencimiento al 2046.

Pasivo

El total de pasivos del fondo al cierre del 30 de junio del 2026 fue de $40,7 millones lo cual representa un 23.6% del activo total, al cierre del 30 de junio del 2026 se registró un pasivo de $43,0 millones, hubo una leve variación hacia la baja debido a la cancelación de recompras a plazo producto de la venta de las inversiones, con respecto al último trimestre del 2026.

Patrimonio

Al 30 de junio del 2026, el patrimonio del fondo fue de $127,9 millones, para el cierre de marzo 2026 fue de $129,0 millones, hubo una disminución de 1.0%, esto se debe a un ajuste por valoración de inversiones producto de la salida del título con vencimiento al 2046

Utilidad a distribuir y rendimiento

El monto total a distribuir correspondiente al segundo trimestre del 2026 es de $1.243.043,82 ($50.45 por participación aproximadamente), lo que se explica por los siguientes aspectos:

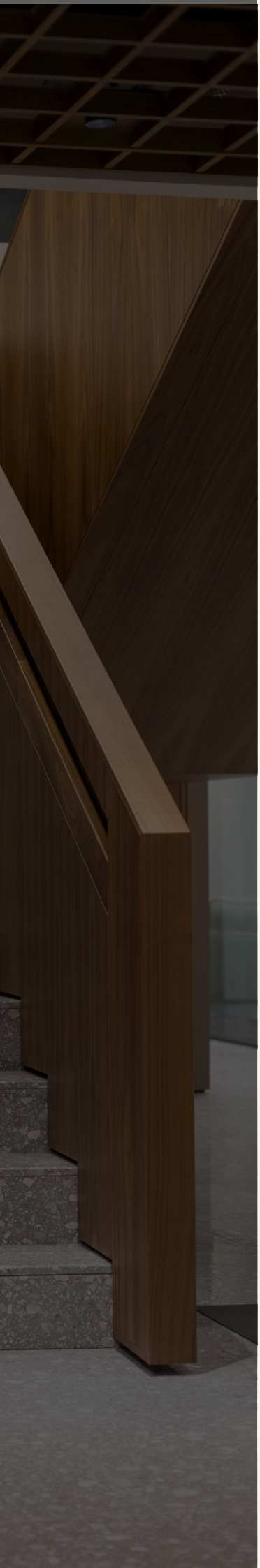
1. Los ingresos totales del fondo del segundo trimestre fueron $3.04 millones un 1% menos con respecto a los ingresos del segundo trimestre del 2026, esto se debe principalmente a los ingresos por arrendamiento.

2. Con respecto a los gastos totales fueron de $1.80 millones un -4% menos con respecto a los gastos del trimestre anterior.

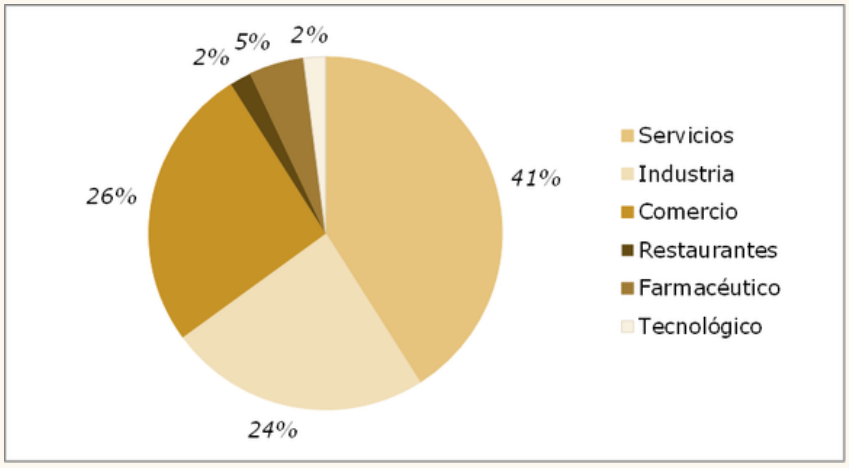
Composición de la cartera

Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

Sector	Junio 2026	Marzo 2026
Servicios	41%	36,8%
Industria	24%	31,4%
Comercio	26%	14,6%
Restaurante	2%	7,4%
Farmaceútico	5%	7,4%
Tecnológico	2%	2,4%
Total General	100%	100%

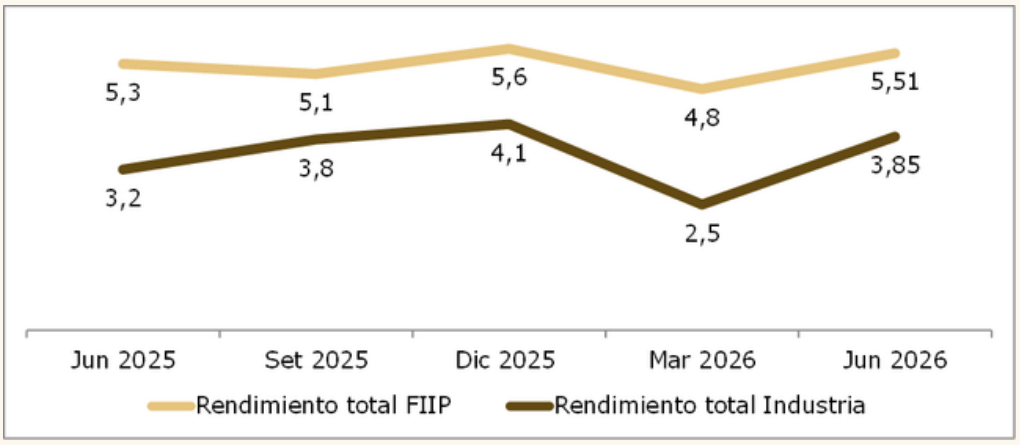


Distribución de ingresos por actividad económica del inquilino

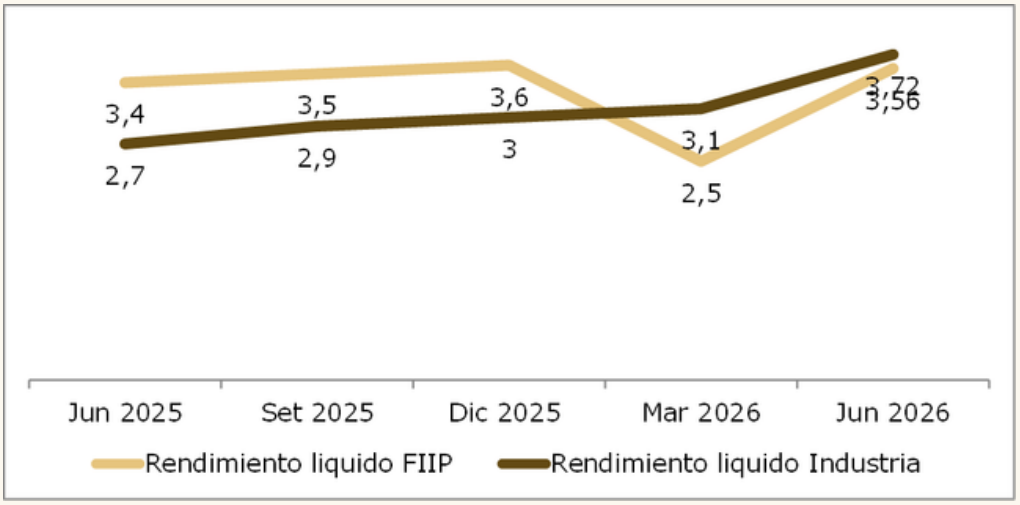


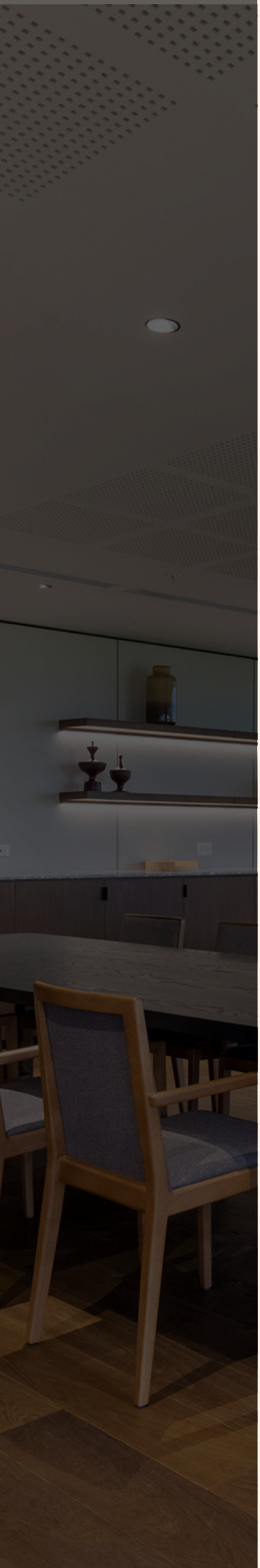
Rendimientos últimos 12 meses

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:	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:	1,01%
Valor de participación al 30/06/26:	$5 353 83
Precio de mercado última negociación 30/06/26:	$5 354.26

Medición y administración del riesgo

Indicado	*FIIP mar 2026*	*FIIP jun 2026*	*Industria a jun 2026*
Rendimiento total últimos 12 meses:	4.8%	5,5%	3,9%
Rendimiento liquido últimos 12 meses:	2.5%	3,6%	3,7%
Coeficiente de obligación frente a terceros:	24.6%	23,6%	22,4%
Porcentaje de ocupación:	88.9%		
Rendimiento a precio de mercado:	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	*Junio 2026*	*Marzo 2026*	***Variación*** *Absoluta*	*Relativa*
Total Activo	172 618 720	174 913 173	-2 294 453	-1%
Total Pasivo	40 746 195	43 022 499	-2 276 304	-5%
Total Activo Neto	131 872 524	131 890 673	-18 149	0%
Ingresos Totales	3 046 356	3 029 044	17 312	1%
Gastos Totales	1 803 313	1 880 644	-77 332	-4%
Resultado del periodo	**$1 243 044**	**$1 148 400**	**94 643**	**-10.16%**

Alquileres por cobrar a más de 30 días

Plazo	**Porcentaje**
De 31-60 días	16,84%
De 61-90 días	16,57%
Mayor a 90 días	31,59%
Total	65,00%

Los alquileres por cobrar (IVA incluido) a más de 30 días representan un 65% de los ingresos mensuales por arrendamiento.

Comentario de la Administración

Durante el segundo trimestre de 2026, la administración del Fondo de Inversión Inmobiliario Prival ha operado 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.

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 el semestre.

Se contrató como nuevo Gestor del Fondo al señor Eduardo Díaz, quien tiene más de 15 años de experiencia en el sector de Fondos de Inversión en Costa Rica. Con la llegada del señor Díaz, se espera seguir mejorando los resultados del fondo en los meses venideros.

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

Comportamiento de Activos y Patrimonio: El activo total del fondo cerró al 30 de junio de 2026 en $172,6 millones, reflejando una disminución del 1,9% respecto al trimestre anterior. Esta variación se explica por la venta de un título del gobierno de Costa Rica. Por su parte, el patrimonio se ubicó en $127,9 millones. Resultados y Utilidad a Distribuir: Los ingresos totales del trimestre alcanzaron los $3,04 millones, un 1% menos que el periodo anterior debido principalmente al comportamiento de los ingresos por arrendamiento. Los gastos totales, sin embargo, se redujeron en un 4%, ubicándose en $1,80 millones. Como resultado, el monto total a distribuir asciende a $1.243.043,82, lo que equivale a aproximadamente $50,45 por participación.

Gestión de Endeudamiento: El pasivo total del fondo cerró en $40,7 millones, representando un 23,6% del activo total. Para reducir este nivel de endeudamiento, el fondo se apoya en las amortizaciones mensuales de los créditos bancarios, las cuales de forma natural disminuyen el apalancamiento en poco más de dos puntos porcentuales al año. Asimismo, los recursos de eventuales ventas de activos se podrán utilizar para este mismo fin. El fondo se encuentra negociando actualmente un financiamiento de largo plazo a raíz del vencimiento del crédito actual en octubre de 2026.

Gestión Inmobiliaria y Venta de Activos: Durante los últimos meses se ha iniciado negociaciones para la venta de algunos activos que consideramos no estratégicos para el fondo, cuyos recursos vendrían a fortalecer la posición de liquidez del fondo, así como a disminuir el nivel de endeudamiento del fondo. Se espera tener resultados de estas negociaciones en los meses venideros.

Venta de inmuebles al II Trimestre

Para el segundo 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.

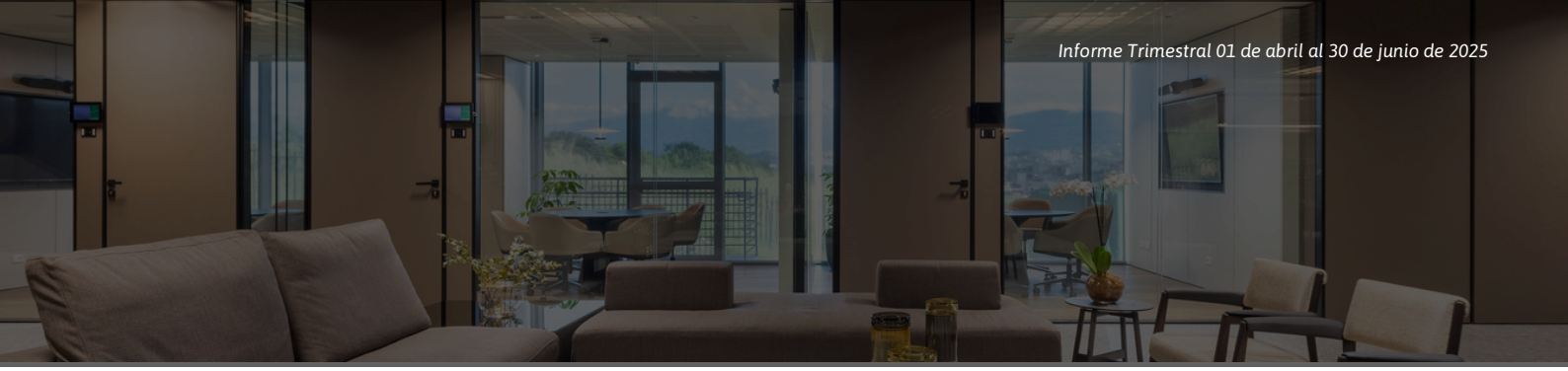
Medidas de acción para la reducción de cuentas por cobrar

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 RECUPERACION	MONTO
CONDOMINIO JACÓ WALK	$208 039,06	COBRO ADMINISTRATIVO / PROCESO JUDICIAL	ALTA	$208 039,06
MOTORES BRITANICOS DE C.R., S.A.	$153 441,81	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA	$153 441,81
CONDOMINIO PLAZA BRATSI	$57 320,76	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA	$57 320,76
CONDOMINIO PLAZA ITSKAZÚ	$32 957,40	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA	$32 957,40
CONDOMINIO COYOL, S.A.	$25 207,94	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA	$25 207,94
CONDOMINIO OFIBODEGAS	$14 329,72	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA	$14 329,72
CONDOMINIO B. GRANADILLA, S.A.	$4 713,21	COBRO ADMINISTRATIVO	ALTA	$4 713,21



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.

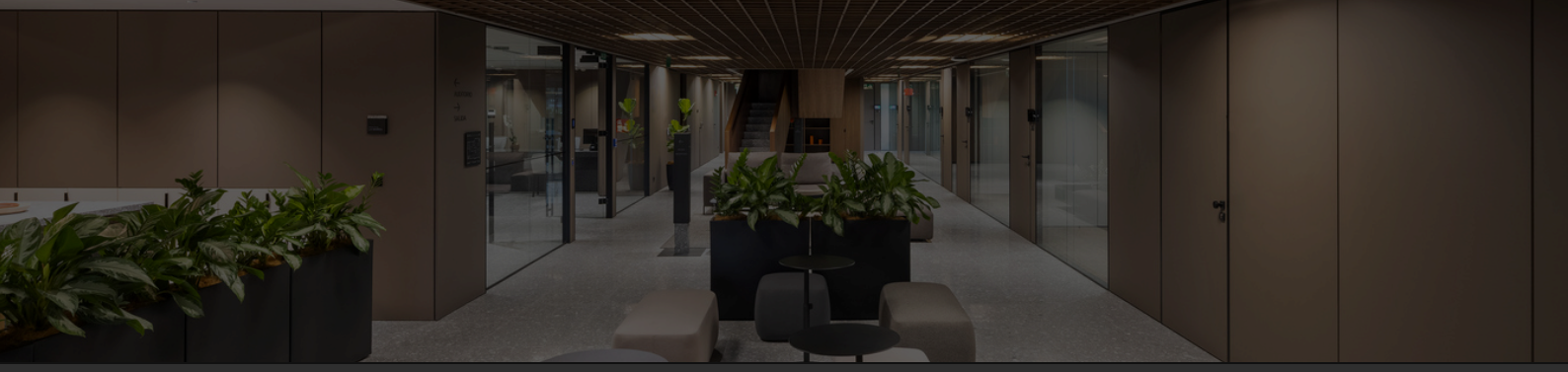
Relación participaciones negociadas último año respecto al total en circulación: Muestra la relación en términos de porcentaje que existe entre las participaciones negociadas en mercado primario y secunda

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.