

FONDO INMOBILIARIO MULTIFONDOS SCR AA+3

Informe del 01 de abril al 30 de junio del 2022

DESCRIPCIÓN DEL FONDO	
Objetivo del fondo	Ofrece al inversionista la oportunidad de participar en una cartera inmobiliaria, con un horizonte de inversión de mediano plazo, que genera una renta periódica a partir de los ingresos por alquileres y la venta de inmuebles.
Tipo de fondo	Fondo cerrado, de ingreso, que distribuye beneficios trimestralmente según el precio líquido de la participación al día 7 de enero, abril, julio y octubre. Cartera Inmobiliaria
Moneda de suscripción y reembolso de las participaciones	U.S. Dólares
Fecha de inicio de operaciones	29 de setiembre del 2003
Emisión autorizada	\$400,000,000.00 (Representado por 80,000 títulos de participación con un valor nominal de \$5,000.00 cada una)
Emisión colocada	42,207 participaciones (al 30/06/2022)
Inversión mínima y saldo mínimo de permanencia	1 participación
Valor de la participación facial	\$5.108,82 (Valor total de la participación)
Valor de la participación contable	\$5.164,51 Al 30/06/2022
Valor de la participación en mercado secundario	\$4.799,00 Última negociación registrada al 20/06/2022
Plazo recomendado de permanencia	1 año
Plazo de vencimiento	No tiene fecha de vencimiento
Calificación del fondo	SCR AA+3: La calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno. Las calificaciones pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Con relación al riesgo de mercado, la categoría 3 se refiere a una alta sensibilidad a condiciones cambiantes del mercado. "Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.
Calificadora de riesgo	Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.
Custodio	Mercado de Valores de Costa Rica, Puesto de Bolsa

PARTICIPACIÓN RESPECTO AL ACTIVO TOTAL		
Activos	Al 31/03/2022	Al 30/06/2022
Centro Corporativo El Cafetal	44.94%	44.57%
Zona Franca Metropolitana	24.37%	24.45%
Zona Franca La Lima	5.01%	4.97%
Centro de Negocios Trilogía del Oeste	4.05%	4.02%
Centro Comercial Multiplaza Escazú	3.31%	3.29%
Locales Comerciales Avenida Segunda	2.55%	2.53%
Condopark	2.33%	2.31%
Edificio I Parque Empresarial Forum	1.62%	1.61%
Local Comercial Barrio Dent	0.92%	0.91%
Torre G Parque Empresarial Forum	0.65%	0.64%
Condominio Plaza Bratsi	0.45%	0.46%
Condominio Plaza Roble, Edif. Los Balcones	0.44%	0.43%
Vedova & Obando	0.37%	0.36%
Clínica Santa Mónica	0.15%	0.15%
Bonos de Gobierno CR	7.12%	6.78%
Otros activos	1.73%	2.52%
Activo total	100.00%	100.00%

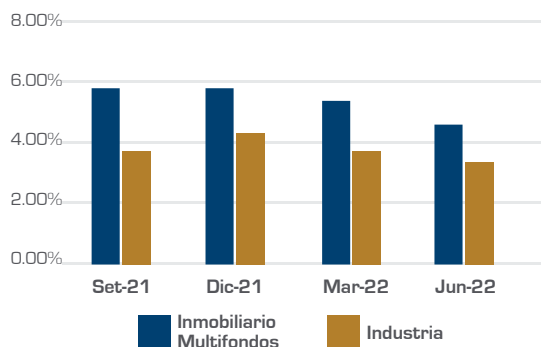
RENDIMIENTOS ANUALES*	
2016	7.24%
2017	8.17%
2018	7.26%
2019	6.65%
2020	5.21%
2021	5.20%

*Rendimiento líquido últimos 12 meses al cierre de diciembre.
"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro."

RENDIMIENTOS ÚLTIMOS 12 MESES AL 30/06/2022		
	Fondo Inmobiliario Multifondos	Promedio Industria
Rendimiento líquido	5.03%	3.87%
Rendimiento total	4.59%	3.44%
Rendimiento mercado secundario	8.26%	n/a

"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro."

RENDIMIENTOS TOTALES ÚLTIMOS 12 MESES



"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro."

CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA		
Sector	Al 31/03/2022	Al 30/06/2022
Servicios	71.0%	70.7%
Industrial	22.5%	22.7%
Comercio	6.5%	6.6%
Total	100%	100%

FONDO INMOBILIARIO MULTIFONDOS SCR AA+3

Informe del 01 de abril al 30 de junio del 2022

BENEFICIOS DISTRIBUIDOS* AL 30/06/2022	
FECHA	MONTO
08/01/21	\$67.03
08/04/21	\$68.02
08/08/21	\$68.00
08/10/21	\$67.19
08/01/22	\$64.66
08/04/22	\$62.25

*Beneficios distribuidos por participación últimos seis trimestres.

"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro."

MEDIDAS DE RIESGO			
	Al 31/03/2022	Al 30/06/2022	Promedio Industria Al 30/06/2022
Coefficiente de endeudamiento	23.77%	24.60%	27.66%
Desviación estándar*	0.07	0.08	0.34
Porcentaje de ocupación	81.86%	81.77%	88.96%**

** Información correspondiente al último día hábil del período mayo 2022.

FONDO EN BREVE AL 30/06/2022	
Tipo	Cerrado
Clasificación	Inmobiliario
Mercado	Nacional
Activo neto total	\$217,978,401.08
Relación de participaciones negociadas*	9.68%

*Último año.

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN AL 30/06/2022	
Fondo Inmobiliario Multifondos	Promedio Industria
2.25%	1.33%

RIESGOS ASOCIADOS AL FONDO

- Riesgo de concentración por inmueble: Si se da un evento de siniestro o desvalorización en el precio de los inmuebles en caso de tener la cartera concentrada en uno o pocos inmuebles.
- Riesgo de concentración por inquilino: Se ve afectado por incumplimientos en los pagos de alquiler o por desocupación.
- Riesgo de desocupación: El fondo deja de percibir los ingresos del inmueble.
- Riesgo por pérdida de valor en el inmueble.
- Riesgo de iliquidez de los títulos de participación.
- Riesgo por contracción del mercado inmobiliario.
- Riesgo por conflictos de interés: Multifondos pertenece al Grupo Financiero Mercado de Valores. Sociedades del mismo Grupo le brindan a Multifondos servicios administrativos, de custodia y comercialización, lo que podría generar conflictos de interés en algunas situaciones. En la página web del Grupo www.mvalores.fi.cr puede consultar las políticas sobre el manejo de conflictos de interés y normas éticas, en las que se definen las reglas y estándares de conducta establecidos en estos casos.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Al cierre del II trimestre de 2022, el Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos generó una rentabilidad muy superior a la industria, ubicándose en 5.03% el rendimiento líquido y 4.59% el total; mientras que el promedio de los participantes generó resultados inferiores, de 3.87% y 3.44%, respectivamente. El Fondo distribuyó beneficios en el mes de abril por un monto de \$62.25 por participación, mostrando una leve disminución con respecto al pago del trimestre anterior. El endeudamiento de la cartera es 24.60%, manteniendo un nivel muy sano, dentro de los límites de la normativa, y menor al promedio de la industria (27.66%). El fondo posee el nivel más alto de calificación de riesgo, definido por SCR Calificadora de Riesgo Centroamericana, quien indica que existe una alta probabilidad de cumplir con los objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar la exposición al riesgo (SCR AA+3).

En este trimestre se refleja la tendencia de crecimiento en el volumen transado del fondo en el mercado secundario, mantiene el primer lugar en liquidez entre los fondos inmobiliarios de la industria, con un volumen de negociación anualizado equivalente al 9.68% de las participaciones en circulación, evidenciando el interés y la oportunidad de inversión que visualizan los inversionistas en el producto.

Como parte de la administración del portafolio y sus riesgos, se lleva un seguimiento minucioso de los principales indicadores de la cartera, como lo son la ocupación, morosidad y liquidez de las participaciones en el mercado secundario. Así mismo, se planifica y realiza una adecuada gestión del mantenimiento de los inmuebles, incluyendo mejoras y remodelaciones, para preservar su valor y ajustarse a las necesidades de los arrendatarios. La concentración económica de los inquilinos del Fondo mantiene una muy buena diversificación, el 71% pertenece al sector de servicios, 22% al industrial y solamente el 7% al comercio, contando con una concentración alta en empresas que operan bajo el régimen de zona franca, lo cual ha favorecido el desempeño de la cartera.

Al cierre del II trimestre 2022, el mercado inmobiliario en el GAM continúa mostrando un desempeño diferenciado por actividad económica. El sector industrial mantiene niveles saludables de disponibilidad y absorción del inventario, se visualiza un mayor dinamismo en proyectos de logística y ciencias de la vida, gracias al ingreso de nuevos proyectos que vienen con especificaciones a la medida, la calidad de la mano de obra local y los incentivos del régimen de Zona Franca. La parte comercial se encuentra en una fase de recuperación y reapertura de negocios, la tasa de disponibilidad refleja una mejora con respecto al trimestre anterior, se espera que el retorno de los consumidores a los centros comerciales genere un repunte en esta actividad y mejore los niveles de ocupación mediante el regreso de los comerciantes, por otro lado, la ausencia de nuevos proyectos trae oportunidades de recuperar los niveles de vacancia de los últimos tres años. Por último, el mercado inmobiliario de oficinas sigue mostrando desmejoras en la tasa de ocupación justificado por la migración y reducción de áreas de las empresas ya instaladas, así como el ingreso de nueva oferta especulativa en el mercado, los analistas del mercado proyectan más aumentos de inventario durante el presente año, siendo este un período correctivo para la recuperación pronta del mercado, donde las estrategias comerciales y la flexibilidad de los propietarios van a tener un peso importante para el establecimiento y crecimiento de operaciones de inversionistas locales y extranjeros que buscan aprovechar las condiciones actuales del mercado y la estabilidad que ofrece nuestro país.

El estado de cuenta de las inversiones que se envía mensualmente presenta dos precios de participación, el total refleja el valor en libros considerando los ingresos netos y las ganancias o pérdidas por valoración de los inmuebles. El de mercado es el que incluye el proveedor de precios en el vector, el cual, de acuerdo con su metodología, toma como insumo los precios y volúmenes de las compras y ventas de participaciones que se transan en el mercado secundario. El precio de negociación se mantiene por debajo de su valor en libros, lo cual podría representar una oportunidad de compra para los inversionistas que cuenten con el perfil adecuado para el producto.

En la página 27 incorporamos un comentario económico, que resume los principales indicadores y resultados del entorno local e internacional para el segundo trimestre del año 2022.

COMENTARIO ECONÓMICO

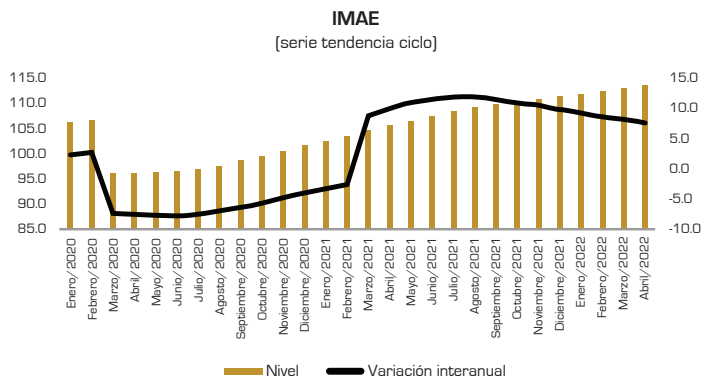
REVISIÓN DEL ENTORNO LOCAL E INTERNACIONAL

NACIONAL

Productividad

La actividad económica nacional empieza a moderar su ritmo de crecimiento, debido a la desaceleración de la demanda externa. Durante marzo de 2022 la economía registró una tasa de variación interanual de 6.8%, coherente con la moderación en el ritmo de crecimiento observado desde la segunda mitad del año anterior.

La desaceleración responde a un menor impulso de la demanda externa, debido al menor crecimiento que han experimentado nuestros socios comerciales hemos observado una desaceleración en el comportamiento de los regímenes especiales.



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR

Por actividad económica, se observa que la actividad manufacturera creció un 6.7% interanual, debido a los implementos médicos y alimentos. adicionalmente, el comercio registra una variación anual del 5.0% impulsada por una mayor demanda de bienes alimenticios, químicos, farmacéuticos y vehículos.

En cuanto a los servicios, estos crecieron un 8.4% interanualmente, donde se destacan las actividades de hoteles y restaurantes y los servicios de transporte y almacenamiento.

Comercio exterior

En esta ocasión aumentó la brecha negativa en la balanza comercial debido a los mayores precios de los bienes importados. Durante el segundo trimestre de 2022 la balanza comercial de bienes acumuló una brecha negativa de USD 1943.8 millones, equivalente al 3.0% del PIB. El valor de las importaciones creció interanualmente un 32.1%, principalmente por la evolución del precio internacional de las materias primas.

Finanzas Públicas

El hackeó interrumpió al Gobierno contar con las cifras fiscales durante el mes de mayo, esto según el comunicado emitido por el Ministerio de Hacienda; esto debido a que se afectaron los sistemas tributarios y mecanismos digitales relacionados con la gestión de recursos públicos.

Sector Monetario

Desde diciembre de 2020 el BCCR ha aumentado la TPM en 325 puntos básicos. En tanto que la Tasa de Interés Pasiva Negociada en colones (TPN) y la Tasa Básica Pasiva (TBP) registraron aumentos de 136 y 32 p.b., y la tasa de interés activa negociada (TAN) en colones 143 p.b. para el mismo periodo.

INTERNACIONAL

Durante el primer trimestre del 2022 la actividad económica se desaceleró en las principales economías, debido a los efectos de la invasión de Rusia a Ucrania. Por ejemplo, la actividad económica en Estados Unidos se contrajo a una tasa anualizada del 1.5%, explicado así la contracción de 5.4% en las exportaciones de bienes y servicios y la desaceleración de la inversión privada, la cual aumentó en 0.5%.

Ante esta situación, distintas organizaciones revisaron a la baja sus perspectivas económicas, el Fondo Monetario Internacional pronostica que el crecimiento mundial se moderará de 6.1% en 2021 a 3.6% en 2022, y esto se debe en gran medida al recorte de proyecciones de las dos economías más grandes (Estados Unidos y Europa).

Asimismo, cabe destacar que las presiones alcistas de la inflación permanecerán a nivel mundial; impulsadas principalmente por los efectos económicos de la invasión de Rusia a Ucrania. Este incremento de la inflación se ha presentado tanto en economías avanzadas como emergentes, debido a un menor efecto base y a mayores costos del transporte.

Aunado a lo anterior, el aumento de las presiones inflacionarias globales ha propiciado una postura menos expansiva en la política monetaria. Una cantidad creciente de bancos centrales iniciaron el ciclo de aumentos en sus tasas de política monetaria desde mediados de 2021 y los oficiales de política monetaria han externado que continuarán con dicho comportamiento durante este 2022.

No obstante, suponiendo que las expectativas inflacionarias se mantengan, la inflación debería disminuir poco a poco a medida que se disipen los desequilibrios entre la oferta y la demanda y que responda la política monetaria de las grandes economías.

En este contexto, los riesgos para el crecimiento económico mundial continúan inclinados a la baja y la aparición de nuevas variantes del virus pueden llegar a prolongar la pandemia y replantear problemas económicos. Sin embargo, las perturbaciones de las cadenas de suministro, la volatilidad de los precios de la energía y presiones salariales generan gran incertidumbre en torno a la trayectoria de la inflación y de las políticas.