

**FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS
SCR B4 (CR)**

Informe del 01 de julio al 30 de setiembre del 2023

DESCRIPCIÓN DEL FONDO	
Objetivo del fondo	Es un fondo de inversión cuyo objetivo primordial es la inversión en el proyecto residencial Zen Condominium Tamarindo, desde su diseño y desarrollo hasta su conclusión y venta.
Tipo de fondo	Fondo de desarrollo de proyectos, cerrado y de crecimiento.
Moneda de suscripción y reembolso de las participaciones	U.S. Dólares
Fecha de inicio de operaciones	7 de agosto del 2008
Emisión autorizada	\$100,000,000.00 (Representado por 2,000 títulos de participación con un valor nominal de \$50,000.00 cada una)
Emisión colocada	103 participaciones (al 30/09/2023)
Inversión mínima y saldo mínimo de permanencia	1 participación
Valor de la participación facial	\$7,146.38
Valor de la participación contable	\$7,146.38 Al 30/09/2023
Valor de la participación en mercado secundario	\$7,146.40 Al 04/03/2022
Plazo recomendado de permanencia	1 año
Plazo de vencimiento	30 años
Calificación del fondo	SCR B4 (CR): La calificación de riesgo scr B (CR) se otorga a aquellos fondos cuya: "calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una muy baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, presentando una alta incertidumbre sobre la gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy Bajo." Con relación al riesgo de mercado la Categoría 4 se refiere a fondos con "muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una gran variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo." 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 POR INMUEBLE RESPECTO AL ACTIVO TOTAL		
Inmuebles	Al 30/06/2023	Al 30/09/2023
Proyecto de Condominios ZEN	99.5%	99.5%
Otros activos	0.5%	0.5%
Activo total	100%	100%

CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA		
Sector	Al 30/06/2023	Al 30/09/2023
Proyecto residencial	100%	100%
Total	100%	100%

RENDIMIENTOS ANUALES*	
2017	0.00%
2018	0.00%
2019	-61.90%
2020	0.00%
2021	0.00%
2022	-3.63%

*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 30/09/2023		
	Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
Rendimiento total	0.00%	n/a
Rendimiento mercado secundario	0.00%	n/a

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

**FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS
SCR B4 (CR)**

Informe del 01 de julio al 30 de setiembre del 2023

FONDO EN BREVE AL 30/09/2023	
Tipo	Cerrado
Clasificación	Desarrollo de Proyectos
Mercado	Nacional
Activo neto total	\$736,076.64
Relación de participaciones negociadas*	0.00%

*Último año.

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN AL 30/09/2023	
Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
0.00%	1.38%

RIESGOS ASOCIADOS AL FONDO

- Riesgo de carácter estimatorio de las proyecciones financieras.
- Riesgo de financiamiento.
- El riesgo de iliquidez de los títulos de participación.
- Riesgo de los eventuales retrasos, imprevistos, y limitantes en general, que puedan presentarse en la ejecución de los proyectos.
- Riesgo de obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes.
- Riesgos por contracción de la demanda (no colocación del proyecto o desocupación de inmuebles).
- Riesgos por variación en los costos del proyecto de construcción.
- Riesgo de continuidad del proyecto de desarrollo -por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación.
- Riesgos atribuibles a la falta de experiencia en la inversión de proyectos de desarrollo.
- Riesgos por la ocurrencia de siniestros.
- Riesgo por conflicto de interés: Término que se deriva de la existencia paralela de intereses o deberes que se oponen sobre los intereses de los inversionistas del fondo y que eventualmente pueden influir sobre la toma de decisiones, tanto a nivel de directores, gerentes, asesores, gestores o funcionarios de Multifondos o de empresas relacionadas al Grupo Financiero Mercado de Valores. 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

Según los estudios de mercado de Newmark, la provincia de Guanacaste continúa mostrando signos de mayor dinamismo en la actividad económica, enfocada principalmente en los mercados hotelero, residencial, industrial y comercial. El turismo internacional ha mostrado una recuperación lo cual ha motivado la reactivación de proyectos hoteleros y de uso mixto por parte de los inversionistas extranjeros y locales. La mayoría del movimiento de la zona se está centrando en el desarrollo de grandes propiedades frente al mar con marcas hoteleras de lujo.

Según indican los expertos inmobiliarios, los proyectos con las cualidades del proyecto ZEN, todavía se mantienen al margen de un apetito suficiente por parte de inversionistas locales y extranjeros, por lo que continúa la recomendación de no invertir aún en dicho desarrollo hasta que el mercado alcance una fase de mayor equilibrio y madure la etapa de expansión, proceso que se estima pueda demorar alrededor de uno o dos años, considerando que las condiciones de crecimiento permanezcan constantes.

La administración mantiene su atención en la evolución del mercado, de manera que se puedan administrar de forma apropiada los riesgos y oportunidades asociadas al desarrollo del proyecto.

De momento, como el Fondo no genera ingresos ni posee liquidez, no se cobra comisión de administración y los gastos relacionados al producto son asumidos en su totalidad por la administración de Multifondos.

COMENTARIO ECONÓMICO REVISIÓN DEL ENTORNO LOCAL E INTERNACIONAL

Preparado por: Pablo González, Analista Económico.

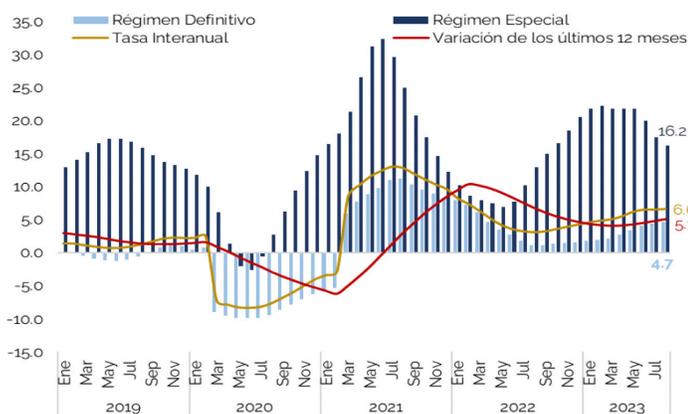
NACIONAL

Productividad

La actividad económica nacional mantiene su crecimiento, pero modera su aceleración de acuerdo con el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), que aumentó un 6,6% interanual en agosto. El crecimiento acumulado de 12 meses fue de 5,1%, y en general se han presentado 12 meses de aceleración.

El crecimiento a agosto sigue explicado en la producción para mercados externos de implementos médicos, servicios profesionales y de desarrollo informático, principalmente por empresas asociadas al régimen especial; este régimen creció un 16,2%, y habría alcanzado el máximo en su tasa de variación en mayo anterior, a partir de ahí, ha presentado tasas de variación menores respondiendo principalmente a un efecto estadístico, por su parte el régimen definitivo creció 4,7%, donde destacan la construcción con cifras a dos dígitos al igual que las agencias de viajes y los servicios de publicidad, las actividades comerciales y de transporte y almacenamiento

Gráfico 1: Índice Mensual de Actividad Económico, serie Tendencia-ciclo



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

La contribución del régimen definitivo al crecimiento del IMAE fue de 60,6% en agosto, mientras que el restante es del régimen especial; la aceleración de las industrias del primero sustenta la de la actividad económica en general, ya que el

crecimiento de las empresas en régimen especial tiende a normalizarse.

Comercio exterior

A setiembre se registra un menor déficit comercial de USD 2.826,11 millones, equivalente a 3,3% del PIB (5,4% en el 2021), debido al incremento de las ventas al exterior sobre las compras que se vieron moderadas debido a las disminuciones de los costos de materias primas. Particularmente se observa un decrecimiento interanual en la factura petrolera de 11,6%, donde pesa más el efecto precio que el volumen de importación; sin embargo, en su conjunto, las importaciones presentaron una disminución en el bienio julio-agosto de 1,6% respecto al acumulado en los primeros meses del año, donde contribuyeron, además de las compras de combustible, insumos vinculados con la industria de plásticos, agropecuaria, entre otras. Por el lado de las exportaciones hubo una moderación en julio y agosto cuando en los primeros seis meses del 2023 se registró un crecimiento del 18,2%, las ventas del régimen especial aumentaron 19,2% y las de definitivo disminuyeron 5,4%.

Finanzas Públicas

Las cifras fiscales mostraron una evolución menos acelerada en los ingresos totales, que crecieron un 1,6% mientras que los ingresos tributarios lo hicieron en un 3,7% (14,9% y 16,1% respectivamente en el mes anterior).

Los gastos crecieron un 3,3%, mayor que en el mismo periodo del año anterior. El gasto por intereses sigue siendo el principal problema para el Ministerio de Hacienda pues tuvieron un crecimiento del 6,2% interanual y es el monto más alto de los últimos 18 años, esta cifra representa el 34,1% de los ingresos totales.

Con estos resultados el Balance Primario alcanzó un 1,4% del PIB, menor que el año anterior, pero el déficit financiero registró una desmejora. Finalmente, la razón deuda/PIB alcanzó un 60,6% del PIB.

Los datos superan las metas establecidas en el acuerdo con el FMI para el Servicio Ampliado de Financiamiento (SAF) para el tercer trimestre.

COMENTARIO ECONÓMICO REVISIÓN DEL ENTORNO LOCAL E INTERNACIONAL

Preparado por: Pablo González, Analista Económico.

Inflación

Las cifras de inflación mostraron una variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de -2.24%, una variación acumulada para los primeros seis meses del año de -1.75% y cuarto mes con variaciones interanuales negativas, aunque la variación mensual fue positiva por primera vez en siete meses.

Estos movimientos de la inflación reflejan que las más importantes divisiones del índice siguen un proceso de decrecimiento que se asocia a la coyuntura internacional, principalmente a los alimentos y combustibles, reforzando la hipótesis de que un gran impacto del componente externo fue lo que se mostró durante la segunda mitad del año anterior. Se espera que este comportamiento continúe durante lo que resta del año y que la inflación termine por debajo del rango meta.

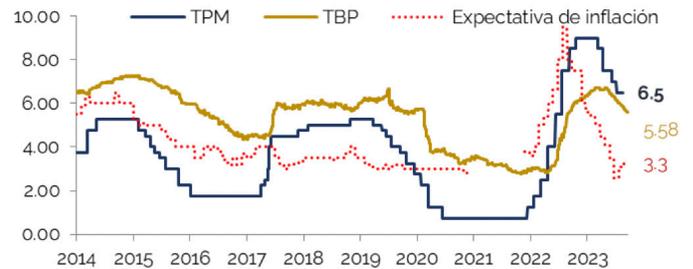
Política Monetaria

Desde el último informe hubo dos reuniones de la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica para definir su posición de política monetaria, en la primera se decidió un nuevo ajuste a la baja hasta el 6.50%, sin embargo, en la reunión de setiembre se optó por mantener la TPM en ese nivel, principalmente ante el análisis de riesgos y la coyuntura internacional.

El efecto de la menor TPM se está empezando a trasladar a la Tasa Básica Pasiva cerró septiembre en 5.58%.

Los niveles de inflación en negativo y el poco empuje mensual observado en este indicador abren paso al Banco Central para que pueda hacer mayores disminuciones, a pesar de esto, la coyuntura internacional de tasas de interés todavía altas e inflaciones lejos de controlarse, mantienen al Banco con mayor precaución, por lo que podría decirse que el nivel actual del 6.50% es un nivel cómodo para el manejo de la política monetaria.

Gráfico 2: Tasa de Política Monetaria, Tasa Básica Pasiva y expectativas de inflación, en porcentaje (%)



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

INTERNACIONAL

El FMI pronostica que el crecimiento mundial se moderará de 3.0% en 2023 a 2.9% en 2024, sin embargo, se prevé una desaceleración en las principales economías del mundo; los países avanzados crecerían solamente 1.5% este año.

La economía estadounidense aumentará 5.1% en el tercer trimestre, según estimaciones de la FED de Atlanta, mientras se espera un crecimiento anual en el 2023 alrededor del 2.1% según Capital Economics, viéndose afectada por el alza en las tasas de interés y la moderación en la producción de algunos sectores económicos importantes.

Los aumentos en las tasas de interés por parte de las principales economías del mundo continuarían y se espera que se mantengan altas por todo el 2023 y por lo menos la primera parte del 2024, esto principalmente porque la inflación continúa alta y los mercados laborales desajustados, generando presiones al alza.