

FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SCR B4 (CR)

Informe del 01 de abril al 30 de junio 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 30/06/2023)
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 30/06/2023
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	scrB4 (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 31/03/2023	Al 30/06/2023
Proyecto de Condominios ZEN	99.4%	99.5%
Otros activos	0.6%	0.5%
Activo total	100%	100%

CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA		
Sector	Al 31/03/2023	Al 30/06/2023
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 30/06/2023		
	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 abril al 30 de junio del 2023

FONDO EN BREVE AL 30/06/2023	
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 30/06/2023	
Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
0.00%	1.19%

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 análisis de Newmark, para este período, 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

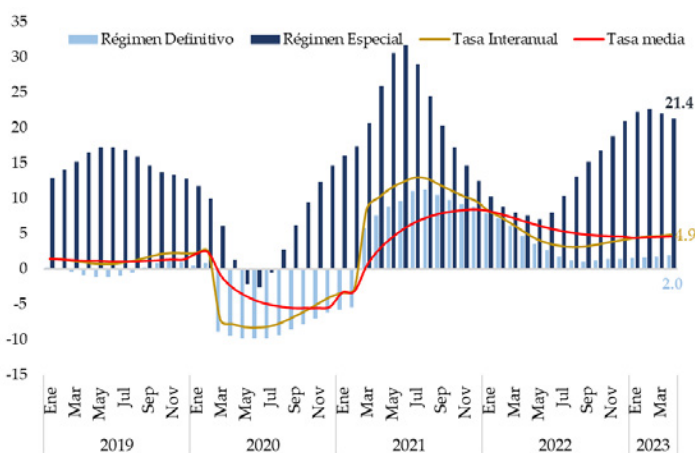
NACIONAL

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 4.9% en abril. El crecimiento acumulado de 12 meses fue de 4.0%, y en general se han presentado 8 meses de aceleración.

El crecimiento a abril 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 21.4%, y habría alcanzado el máximo en su tasa de variación en febrero anterior, entrando en una fase de menor crecimiento, por su parte el régimen definitivo tuvo una ligera recuperación hasta el 2%, donde destacan la construcción con cifras positivas después de 12 meses de caídas, por su parte la actividad manufacturera continúa con cifras bastante moderadas.

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



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

Otros sectores que tuvieron tasas de crecimiento importantes son Agricultura (1.1%), Manufactura (7.5%), actividades de servicios (4.8%). La manufactura en el régimen definitivo tuvo una caída de 2.1% frente al crecimiento de 23.7% en el régimen especial, ilustrando las dos caras de la economía costarricense.

Comercio exterior

A mayo se registra un mayor déficit comercial de USD 1.911 millones, equivalente a 2.2% del PIB (3.3% en el 2021), debido al incremento mayor 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 3.7%; por otra parte, algunos insumos vinculados con las industrias químicas, farmacéuticas, productos alimenticios y compra de vehículos aumentaron el volumen de importación, Además

las empresas del sector especial aumentaron sus compras en 23.5%, por su parte las exportaciones de este régimen crecieron 30.5% debido al sector de implementos médicos.

Finanzas Públicas

La variación de los últimos 12 meses de los ingresos tributarios fue de 11.9% y tuvieron un ligero repunte en el mes de mayo, por su parte, en lo acumulado del 2023 representaron un 5.8% del PIB, destaca el impuesto a los ingresos y utilidades que aportaron un 13.9% al crecimiento de este indicador, mientras que el impuesto de la propiedad un 20.1%; por otro lado el IVA presentó un crecimiento del 11.3%.

Los gastos totales del Gobierno Central alcanzaron el 7.3% del PIB, mostrando un crecimiento de 5.7% respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente al mayor incremento en el pago de intereses. Si se elimina ese componente, el gasto creció 4.1%.

Esta dinámica permitió que el balance primario alcanzara un 1.1% del PIB, cifra que supera la meta establecida en el acuerdo con el FMI para el Servicio Ampliado de Financiamiento (SAF) para abril. La razón deuda/PIB fue de un 61.0%, una diferencia favorable de 2.8 p.p. respecto al 2022.

Inflación

Las cifras de inflación mostraron una variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de -1.04%, una variación acumulada para los primeros seis meses del año de -1.52% y el quinto mes con variaciones mensuales negativas.

La variación mensual negativa del IPC muestra que las más importantes divisiones del índice siguen un proceso de decrecimiento, asociado 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, aun así, los índices en general siguen a niveles bastante más altos que los observados antes del inicio del proceso inflacionario.

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 general, dadas las disminuciones observadas en la inflación, se decidió la disminución de la Tasa de Política Monetaria (TPM).

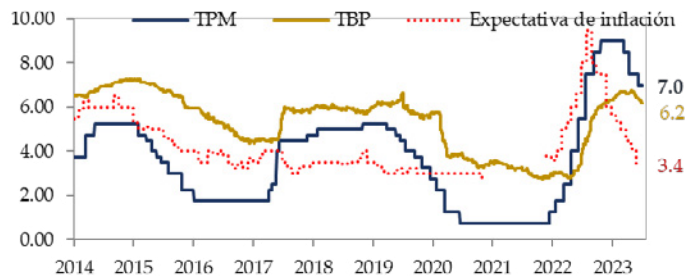
En la reunión de abril decidió disminuir la TPM a 7.50 con el fin de marcar un cambio en la política monetaria del BCCR. En la reunión de junio se decidió una disminución adicional de 50 p.b. para ubicar el indicador en 7%, así, por ejemplo, el efecto de la menor TPM se está empezando a trasladar a la Tasa Básica Pasiva cerró junio en 6.28%.

Por su parte en la reunión de marzo, se decidió disminuir en 50 p.b. la TPM en concordancia con la menor inflación observada en 2023, además de que los modelos predictivos apuntaban a que este indicador regresaría a su rango meta en el último trimestre del año.

COMENTARIO ECONÓMICO

REVISIÓN DEL ENTORNO LOCAL E INTERNACIONAL

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 Banco Mundial pronostica que el crecimiento mundial se moderará de 2.1% en 2023 a 2.4% en 2024, sin embargo, se prevé una desaceleración en las principales economías del mundo; los países avanzados crecerían solamente 0.7% este año.

La economía estadounidense aumentará 2.1% en el segundo trimestre, según estimaciones de la FED de Atlanta, mientras se espera un crecimiento anual en el 2023 alrededor del 1.2% 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 las tasas se mantengan altas por todo el 2023, esto principalmente porque la inflación continua alta y los mercados laborales desajustados, generando presiones al alza.