

FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SCR B4 (CR)

Informe del 01 de enero al 31 de marzo 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 31/03/2023)
Inversión mínima y saldo mínimo de permanencia	1 participación
Valor de la participación facial	\$7,783.55
Valor de la participación contable	\$7,146.38 Al 31/03/2023
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 31/12/2022	Al 31/03/2023
Proyecto de Condominios ZEN	99.4%	99.4%
Otros activos	0.6%	0.6%
Activo total	100%	100%

CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA		
Sector	Al 31/12/2022	Al 31/03/2023
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 31/03/2023		
	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 enero al 31 de marzo del 2023

FONDO EN BREVE AL 31/03/2023	
Tipo	Cerrado
Clasificación	Desarrollo de Proyectos
Mercado	Nacional
Activo neto total	\$736,076.88
Relación de participaciones negociadas*	0.00%

*Último año.

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN AL 31/03/2023	
Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
0.00%	1.36%

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 primer trimestre de 2023, 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 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.

En las páginas 28 y 29 se incorpora un comentario económico, que resume los principales indicadores y resultados del entorno local e internacional para el primer trimestre del año 2023

COMENTARIO ECONÓMICO

REVISIÓN DEL ENTORNO LOCAL E INTERNACIONAL

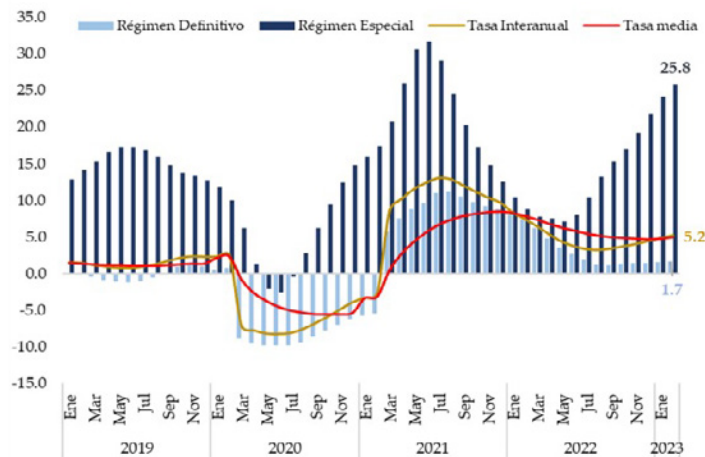
NACIONAL

Productividad

La actividad económica nacional mantiene su ritmo de crecimiento; de acuerdo con el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), fue de 5.2% en febrero. El crecimiento acumulado de 12 meses de 2.4%, el más bajo desde setiembre 2021 aunque en los últimos 5 meses muestra un ligero repunte.

El crecimiento a febrero está 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 25.8%, siguiendo con la tendencia alcista observada desde junio del 2022, por su parte el régimen definitivo tuvo una ligera recuperación de 1.7%, donde destacan los servicios profesionales, hoteles y restaurantes y servicios informáticos.

Gráfico 1: Índice Mensual de Actividad Económico, serie TC



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

Por actividad económica, la gran mayoría muestra una desaceleración respecto al mismo periodo del año anterior, destacan la construcción que aporta la mayor contribución a la desaceleración del IMAE con un -4.3%.

Otros sectores que tuvieron tasas de crecimiento importantes son Agricultura (0.2%), Manufactura (8.2%), servicios profesionales y administrativos (12.9%) y servicios de información y comunicación (8.4%). La manufactura en el régimen definitivo tuvo una caída de 1.3% frente al crecimiento de 28.1% en el régimen especial, ilustrando las dos caras de la economía costarricense.

Comercio exterior

Se registra un mayor déficit comercial de USD 884.4 millones, equivalente a 1.1% del PIB (-1.6% 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 crecimiento interanual en la factura petrolera de 2.6%; por otra parte, algunos insumos vinculados con las industrias químicas, farmacéuticas, maquinaria para la industria eléctrica y de comunicación aumentaron su volumen, en efecto, las compras de las empresas de sector especial aumentaron 22.1%, por su parte las exportaciones de este régimen crecieron 31.3% debido al sector de implementos médicos.

Finanzas Públicas

Los ingresos tributarios crecieron 4.3% respecto a febrero del año anterior y los ingresos totales representan el 2.5% del PIB del 2023, mismo porcentaje que hace doce meses. Destaca el aumento de 7.4% en el impuesto a los ingresos y utilidades, por su parte el IVA presentó un crecimiento del 3.1%. Poco a poco se empiezan a observar los menores rendimientos adicionales de la reforma fiscal del 2018.

Los gastos totales del Gobierno Central alcanzaron el 3.5% del PIB, mostrando un decrecimiento de 2.2% (en términos nominales, el gasto disminuyó ₡34.6 millones) debido principalmente al menor rubro de cargas sociales y la partida de bienes y servicios. Si se elimina el componente de intereses, el gasto decreció 3.8%. Por su parte el gasto corriente disminuyó 2.5%.

Esta dinámica permitió que el balance primario alcanzara un 0.3% 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 59.0%, una diferencia de 4.8 p.p. respecto al 2022.

Inflación

Después del proceso inflacionario observado en el país desde mediados del 2021, este indicador alcanzó un punto de inflexión en agosto (12.13%), principalmente explicado por la disminución en la inflación importada por el menor precio de los productos derivados del petróleo y la estabilización en las presiones de la cadena global de suministros.

Durante el primer trimestre del 2023 se observó la disminución de precios más alta en los últimos cinco años; en efecto, la inflación fue de 4.22%, en marzo, las divisiones con mayor efecto en la variación mensual del IPC son: Alimentos y bebidas no alcohólicas y Transporte. Además, 41% de los productos que conforman la canasta de bienes y servicios aumentaron de precio, 46% disminuyeron y 13% no presentaron variación.

Política Monetaria

En los tres primeros meses del año 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 busca analizar el efecto de la política monetaria sobre la actividad económica y eventualmente frenar el periodo de alzas de interés para entrar a una moderación de las condiciones financieras.

En la primera reunión se decidió mantener la TPM en 8.50 debido a las bajas observadas en la inflación desde agosto,

COMENTARIO ECONÓMICO

REVISIÓN DEL ENTORNO LOCAL E INTERNACIONAL

con el fin de dar un espacio prudencial para que se complete la transmisión de los incrementos (acumulan 825 p.b. durante todo el 2022) hacia las tasas de interés del sistema financiero, así, por ejemplo, la Tasa Básica Pasiva cerró marzo en 6.63%.

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.

Gráfico 1: Índice Mensual de Actividad Económico, serie TC



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

INTERNACIONAL

El FMI pronostica que el crecimiento mundial se moderará de 2.8% en 2023 a 3.0% en 2024, sin embargo, se prevé una desaceleración en las principales economías del mundo; los países avanzados crecerían solamente 1.3% este año.

La economía estadounidense aumentará 2.5% en el primer trimestre, según estimaciones de la FED de Atlanta, mientras se espera un crecimiento anual en el 2023 alrededor del 0.7% 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 (aunque Japón y China continúan con tasas bajas) continuarían por lo menos en la primera mitad del año, para mantenerse en niveles altos en lo que resta del 2023, esto principalmente porque la inflación continua alta en varias economías, por ejemplo, en la Eurozona este indicador alcanzó un 6.9% y en el Reino Unido un 10.1%