

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

Informe del 01 de abril al 30 de junio del 2024

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 30/06/2024)
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 30/06/2024
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 31/03/2024	Al 30/06/2024
Proyecto de Condominios ZEN	99.4%	99.4%
Otros activos	0.6%	0.6%
<b>Activo total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

### CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

	Al 31/03/2024	Al 30/06/2024
Sector	100%	100%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Proyecto residencial

### RENDIMIENTOS ANUALES\*

2018	0.00%
2019	-61.90%
2020	0.00%
2021	0.00%
2022	-3.63%
2023	0.00%

\*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 30/06/2024

	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 2024

FONDO EN BREVE AL 30/06/2024	
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 30/06/2024	
Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
0.00%	1.41%

### 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](http://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

De acuerdo con los estudios de mercado de Newmark, la provincia de Guanacaste sigue mostrando signos de recuperación, con un mayor dinamismo en la actividad económica en los mercados hoteleros, residencias de lujo, industrial y comercial. El turismo internacional ha mostrado repuntes en la llegada de pasajeros a la zona (19 vuelos directos a las principales ciudades de USA y Europa) y las inversiones en infraestructura del aeropuerto de Liberia como el mejoramiento en las superficies de ruedo, pista de aterrizaje, ampliación y estacionamiento para aviones pequeños y medianos. De igual forma se ha invertido en la construcción de las principales carreteras de acceso a la provincia como los tramos de Barranca – Limonal – Cañas- Liberia.

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 algunos años, considerando que las condiciones de crecimiento permanezcan constantes.

La firma Krain, corredora de bienes raíces especializada en la zona de Guanacaste está comercializando la propiedad y reporta que, gracias a las campañas de mercadeo en sus redes, se logró la visita de un potencial cliente para la propiedad, no obstante, a la fecha no se han recibido aún ofertas de compra por la propiedad.

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, incluyendo la posibilidad de venta de la propiedad.

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

## INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS

### 11 TRIMESTRE 2024

Preparado por: Pablo González, Analista Económico.

#### NACIONAL

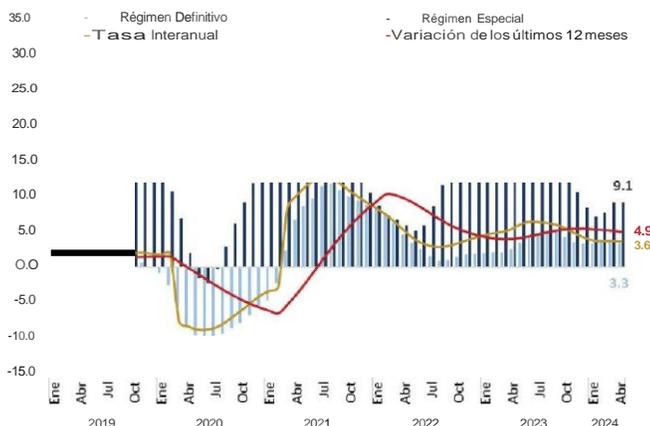
##### Productividad

Continúa la moderación hacia la baja en la dinámica económica medida por el Índice Mensual de Actividad Económica [IMAE], que aumentó un 3.6% interanual en abril, con un claro estancamiento en este indicador durante el 2024. El crecimiento acumulado de 12 meses fue de 4.9%.

La dinámica sigue sustentada en la producción para mercados externos de implementos médicos, servicios profesionales y de desarrollo informático. La contribución del régimen definitivo al crecimiento del IMAE fue de 71 %, mientras que el resto provino del régimen especial. El comercio, transporte y almacenamiento y servicios profesionales del primero sustenta su variación interanual.

El régimen especial ha mostrado una tendencia al alza en el 2024, sin embargo, parece haber alcanzado un techo en los últimos meses, con lo cual este ciclo de crecimiento sería menor al registrado en 2023 tanto en magnitud como en temporalidad. La variación respecto al año anterior fue de 9.1 %. Por su parte el régimen definitivo también moderado su crecimiento hasta el 3.3%, y se ha mantenido plano en el 2024, principalmente porque la construcción crece a tasas menores mientras el comercio está mostrando mayor dinamismo pues creció 5.2% que lo compensa.

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



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

##### Comercio exterior

Al primer trimestre, el déficit en cuenta corriente disminuyó a USO 192.4 millones, continuando con la tendencia hacia la baja que está experimentando la economía costarricense desde hace varios años, debido a la dinámica relevante de las exportaciones sobre las importaciones.

Hasta mayo de 2024, las exportaciones han crecido un 6.6% respecto al mismo mes del año anterior, incluso, solamente en enero han variado por debajo del 6%. El régimen especial tiene un proceso al alza relevante durante todo el año -2% en enero y 9.5% en mayo-, impulsado por la manufactura médica y servicios profesionales.

Para sobrellevar el déficit en cuenta corriente, el país recurre a recursos del exterior. El sector privado recibió Inversión Directa del por un total de USO 1.272 millones para el primer trimestre, más de un 30% adicional que, en el mismo periodo del 2023. Dada su magnitud, esto ha permitido al Banco Central de Costa Rica (BCCR) acumular reservas durante ese periodo por USO 223 millones.

##### Finanzas Públicas

Las cifras fiscales mostraron una evolución baja en los ingresos totales, que crecieron un 0.9% interanual a mayo, mientras que los ingresos tributarios cayeron un 0.2% [frente al 4.5% y 8.5% respectivamente en el año anterior].

Los gastos son un 8.5%, mayores que en el mismo período del año anterior, con el gasto por intereses siendo el principal problema para el Ministerio de Hacienda, el 2.0% del PIB del as mayo. El gasto sin intereses representó el 2.0% del PIB.

El Balance Primario alcanzó un 0.7% del PIB, menor que el año anterior en términos nominales, y el déficit financiero registró 1.3% del PIB, principalmente debido al alto costo en intereses. La razón deuda/PIB alcanzó un 59.8%.

## INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS

### 11 TRIMESTRE 2024

Preparado por: Pablo González, Analista Económico.

#### Inflación

Las cifras de inflación mostraron una variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de -0.03% continuando con las cifras negativas registradas durante todo el 2024, un número que reafirma el comportamiento deflacionario, aunque se observa también una tendencia al alza que podría materializarse en inflaciones positivas para la segunda mitad del año.

Este proceso se explica por los precios favorables de materias primas, principalmente combustibles que se ven beneficiadas por el menor tipo de cambio, por el menor precio en colones del cóctel de combustibles; también se han beneficiado del tipo de cambio los bienes y servicios duraderos y aquellos que se transan en dólares, por ejemplo, el precio de vehículos.

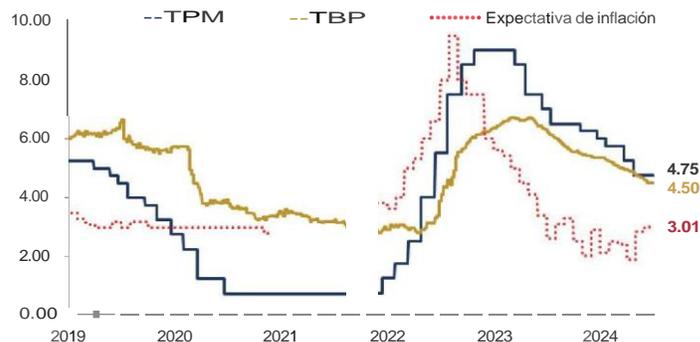
#### Política Monetaria

En el último trimestre del año se dio una reducción de la Tasa de Política Monetaria, de 50 p.b., para que este indicador se ubicara en el 4.75%, concretando una disminución de 425 p.b. desde el punto más alto del año.

El efecto de la menor Tasa Política Monetaria se refleja en la Tasa Básica Pasiva, que cerró junio en 4.50%.

La coyuntura internacional de tasas de interés todavía altas mantiene al Banco con mayor precaución, situación expresada en la última reunión de política monetaria donde indicó que prefiere no profundizar en el diferencial de tasas de interés internas contra las externas, decidiendo entonces mantener la TPM en el valor antes indicado, pausando los recortes iniciados en 2023.

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 estima que la variación del PIB mundial en 2024 será de 2.6%, el bloque de las economías avanzadas fue revisada al alza en 0.3 p.p. y en conjunto las economías emergentes crecerán un 4%, entre ellas la región latinoamericana un aceptable 1.8% [revisado a la baja por el menor crecimiento proyectado para Argentina].

En general la posición de política monetaria continua restrictiva, sin embargo, las afectaciones sobre la producción no se han materializado en la magnitud asumida al inicio del año, al contrario, las proyecciones para la economía internacional son revisadas hacia el alza, incluso los indicadores adelantados diversas economías muestran una perspectiva favorable para el corto plazo.

Los mercados financieros han interiorizado tanto las decisiones de los bancos centrales como la situación geopolítica, lo que se ha reflejado en una volatilidad relativamente estable. Los principales índices accionarios se han visto beneficiados por las compañías tecnológicas, lo que ha provocado que alcancen históricos de valoración.