

FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SCR B4 (CR)

Informe del 01 de octubre al 31 de diciembre 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 31/12/2024)
Inversión mínima y saldo mínimo de permanencia	1 participación
Valor de la participación facial	\$7,535.92
Valor de la participación contable	\$7,535.92 Al 31/12/2024
Valor de la participación en mercado secundario	\$7,535.92 Al 20/08/2024
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 30/09/2024	Al 31/12/2024
Proyecto de Condominios ZEN	99.4%	99.4%
Otros activos	0.6%	0.6%
Activo total	100.0%	100.0%

CONCENTRACIÓN DE INQUILINOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

	Al 30/09/2024	Al 31/12/2024
Sector	100%	100%
Total	100%	100%

Proyecto residencial

RENDIMIENTOS ANUALES*

2019	-61.90%
2020	0.00%
2021	0.00%
2022	-3.63%
2023	0.00%
2024	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 31/12/2024

	Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
Rendimiento total	5.45%	n/a
Rendimiento mercado secundario	5.45%	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 octubre al 31 de diciembre del 2024

FONDO EN BREVE AL 31/12/2024	
Tipo	Cerrado
Clasificación	Desarrollo de Proyectos
Mercado	Nacional
Activo neto total	\$776,199.68
Relación de participaciones negociadas*	0.00%

*Último año.

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN AL 31/12/2024	
Fondo Desarrollo de Proyectos Multifondos	Promedio Industria
0.00%	1.50%

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

En el año 2024, durante el mes de agosto, se realizó la presentación de la valoración del inmueble, lo que generó una variación en el valor en libros de la participación, pasando de US\$7,146.38 a US\$7,535.92. El valor actualizado de la propiedad es de \$784,000.

Según los análisis de mercado realizados por la firma Newmark, la provincia de Guanacaste continúa mostrando señales de recuperación, con un aumento notable en la actividad económica en los sectores hotelero, de viviendas de lujo, industrial y comercial. El turismo internacional ha experimentado un repunte significativo, reflejado en la llegada de vuelos directos desde las principales ciudades de Estados Unidos y Europa. Además, las inversiones en la infraestructura del aeropuerto de Liberia han jugado un papel crucial, con mejoras en las superficies de ruedo, la pista de aterrizaje y la expansión del aparcamiento para aeronaves pequeñas y medianas. Las rutas en las que se están realizando mejoras entre Barranca y Puntarenas favorece la conectividad con el Pacífico Norte, abriendo más posibilidades de inversión.

A esto se suma un crecimiento constante en el sector inmobiliario, especialmente en el mercado de segundas residencias, que ha tenido un aumento considerable desde 2023. La belleza natural de la región, su clima cálido y su buena reputación han atraído a una variada gama de compradores, particularmente de Norteamérica, Latinoamérica y Asia. Los nuevos desarrollos inmobiliarios también están enfocándose más en la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, en línea con las tendencias actuales del mercado.

De acuerdo con los expertos inmobiliarios, los proyectos que cuentan con las características del proyecto ZEN aún no han generado un interés suficiente por parte de inversionistas locales y extranjeros. Sin embargo, considerando la reciente recuperación del mercado de segundas residencias en Guanacaste y el crecimiento de la demanda, impulsada por la belleza natural de la zona y la inversión en infraestructura, se recomienda hacer un seguimiento cercano de la evolución del sector. Aunque se sugiere cautela antes de realizar inversiones, es posible que surjan oportunidades a medida que el mercado continúe equilibrándose y madurando en los próximos años, siempre y cuando las condiciones de crecimiento se mantengan estables.

Para el 2025, se continuará trabajando con la firma Krain, especializada en bienes raíces en la zona de Guanacaste, en la comercialización de la propiedad y se espera que la temporada alta atraiga posibles compradores. En los próximos meses, será crucial seguir de cerca la evolución de la economía de Estados Unidos, ya que podría influir significativamente en la demanda de propiedades de lujo y segundas residencias, atrayendo a nuevos inversionistas extranjeros a la región.

La administración permanece atenta a los cambios del mercado para gestionar adecuadamente los riesgos y oportunidades relacionados con el desarrollo del proyecto, incluida la posibilidad de venta de la propiedad.

Actualmente, dado que el Fondo no genera ingresos ni cuenta con liquidez, no se aplica comisión de administración. Además, los gastos relacionados con el mantenimiento e impuestos son completamente cubiertos por la administración de Multifondos.

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS IV TRIMESTRE 2024

Preparado por: Pablo González, Analista Económico.

NACIONAL

Productividad

El Índice Mensual de Actividad registró una economía estable que crece 4.5% de manera interanual a noviembre del 2024 y un crecimiento medio de enero a noviembre de 4.3%, lo que va guiando las proyecciones de crecimiento del PIB para finales del año cercanas al 4.0%.

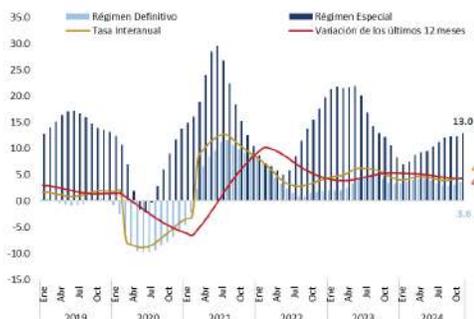
El régimen definitivo tiene un nuevo periodo de crecimiento desde setiembre y crece al 3.6% de manera interanual y aporta un 60.5% al crecimiento total del IMAE

La dinámica sigue sustentada en la producción para mercados externos de implementos médicos, servicios de apoyo a empresas, investigación y desarrollo, softwares y apoyo a tareas de tecnología de información. Por industrias, el 61% del crecimiento se explica por manufactura, construcción y servicios profesionales.

Algunas otras industrias todavía crecen a tasas bastantes modestas, incluso negativas como es el caso de la agricultura y minas. Hoteles y restaurantes también ha visto moderada su actividad, situación característica por la menor entrada de turistas por la temporada baja.

El aporte del régimen especial ha disminuido en las últimas mediciones; particularmente, ahora se observa una tendencia al alza desde enero, pero parece haber alcanzado una estabilidad en niveles de crecimiento alrededor del 13%.

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



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

Comercio exterior

A noviembre, el déficit en la balanza comercial de bienes disminuyó a USD 3.405,8 millones (3.6% del PIB vs 4.5% del PIB el año anterior), 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.

Las exportaciones han crecido un 9.4% respecto al mismo mes del año anterior, explicado por el régimen especial con 20.5% de crecimiento interanual, mientras que en el régimen definitivo el crecimiento fue de 7.0%.

Las importaciones por su parte crecieron un 1.5% entre octubre y noviembre, que mitigó la contracción acumulada a septiembre.

A noviembre, el nivel de las reservas internacionales ascendió a USD 14.057,4 millones, ese monto equivale a 14,8% del PIB del 2024 y a 147.1% del nivel mínimo, definido como adecuado por la Junta Directiva.

Finanzas Públicas

Las cifras fiscales en octubre siguen mostrando una evolución baja en los ingresos totales, que crecieron un 3.5% interanual, mientras que los ingresos tributarios apenas lo hicieron modestamente un 2.4%, estos últimos impulsados por el incremento en la recaudación del impuesto al valor agregado y a los combustibles, que compensaron la caída en el impuesto de renta.

Los gastos son un 6.6%, mayores que en el mismo período del año anterior (3.0%), impulsado por las remuneraciones, transferencias corrientes gasto de capital e intereses. El gasto sin intereses representó el 7.5% del PIB.

El Balance Primario alcanzó un 1.3% del PIB, menor que el año anterior en términos nominales, y el déficit financiero registró 2.9% del PIB, principalmente debido al alto costo en intereses. La razón deuda/PIB alcanzó un 59.7%.

INFORME TRIMESTRAL DE FONDOS IV TRIMESTRE 2024

Preparado por: Pablo González, Analista Económico.

Inflación

La inflación volvió a números negativos entre septiembre y noviembre de este año. Sin embargo, para el registro de diciembre se observó un incremento mensual de los precios cercano al 1%, lo que llevó el indicador de inflación nuevamente a valores positivos.

El movimiento del último mes se debe principalmente al aumento significativo en la división de alimentos y bebidas para productos como el tomate, la papa y la cebolla.

Las presiones a la baja se deben a combustibles que a su vez disminuyen su precio en colones por el menor tipo de cambio; 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. Esto contrarresta en parte el empuje experimentado desde la división de alimentos.

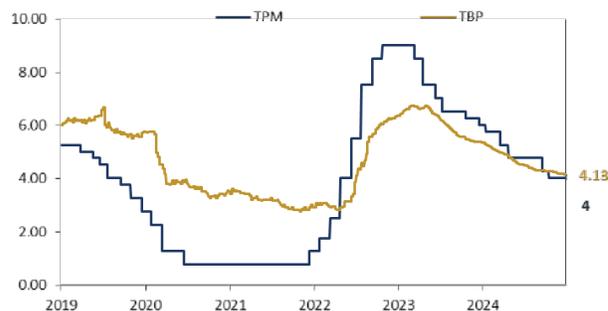
Política Monetaria

En el último trimestre del año se dio una reducción de la Tasa de Política Monetaria, de 25 p.b., para que este indicador se ubicara en el 4.00%, concretando una disminución de 500 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 diciembre en 4.14%, a su vez que la Tasa Activa Negociada cerró en 12.34%

La Reserva Federal de los Estados Unidos pausó el proceso de disminución de tasas de interés que inició en el segundo semestre del 2024, manteniendo el rango en 4.25%-4.50%. Además, en las últimas proyecciones presentadas, disminuyeron la cantidad de recortes estimados para el 2025 a solamente dos, lo que ha reacomodado las expectativas de los mercados de negociación. Esto ha generado que el BCCR haya mantenido la Tasa de Política Monetaria en 4.0% desde el 17 de octubre del 2024.

Gráfico 2: Tasa de Política Monetaria, tasa básica pasiva (%)



Fuente: Mercado de Valores con datos del BCCR.

INTERNACIONAL

El Fondo Monetario Internacional estima que la variación del PIB mundial en 2024 será de 3.2%, el bloque de las economías avanzadas se revisó al alza en 0.1 puntos porcentuales hasta el 1.8% y en conjunto las economías emergentes crecerán un 4.2%, entre ellas la región latinoamericana un aceptable 2.1%, principalmente por el impulso de Brasil.

A pesar de las disminuciones en las tasas de interés, 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. En Estados Unidos el PIB del tercer trimestre creció un sólido 3.0% respaldado por el consumo, a su vez que en la Eurozona los indicadores empiezan a tener un ligero repunte que ubicaría el crecimiento de esa región cercana al 1% en 2024. En China las medidas tomadas por el gobierno para aumentar la producción apenas empiezan a tener sus efectos, aunque se ve posible que se alcance el prometido 5.0% de crecimiento del PIB.