



INFORME TRIMESTRAL


multi park

Octubre - Diciembre
2021

Número
54

MULTIPARK

I. INDICADORES DEL FONDO



\$30 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



\$29 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



16 MIL
M² ARRENDABLES



70
INVERSIONISTAS



1
INMUEBLE



4
INQUILINOS

II. GESTIÓN FINANCIERA

ESTADOS FINANCIEROS

	2021	2020	Variación	
			Absoluta	Relativa
Total Activo	29.946.211	29.884.978	61.233	0,20%
Total Pasivo	15.328.327	15.705.696	(377.369)	(2,40%)
Total Activo Neto	14.617.884	14.179.282	438.602	3,09%
Ingresos Totales	1.965.987	2.051.370	(85.383)	(4,16%)
Gastos Totales	1.298.937	1.377.055	(78.118)	(5,67%)
Resultado Antes de Impuestos	667.050	674.315	(7.265)	(1,08%)
Impuesto sobre la renta	(234.392)	(242.944)	8.552	3,52%
Resultado Después de Impuestos	432.658	431.371	1.287	0,30%
Efecto neto de ganancias y pérdidas por ajustes del valor de los inmuebles	39.619	7.148	32.471	454,27%
Resultado Distribuible del Periodo	472.277	438.519	33.758	7,70%

Al 31 de diciembre (en US dólares sin centavos)

ACTIVO TOTAL

El activo total administrado del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark se mantuvo básicamente sin cambios al cierre de diciembre de 2021 en \$29,9 millones.

PASIVO BANCARIO

El pasivo bancario alcanzó \$15,08 millones al cierre de 2021, mostrando una disminución de 2,33% respecto al nivel del año previo. Por tal motivo, la razón de deuda bancaria del Fondo pasó de 51,65% en diciembre de 2020 a 50,34% en diciembre de 2021.

ACTIVO NETO (PATRIMONIO)

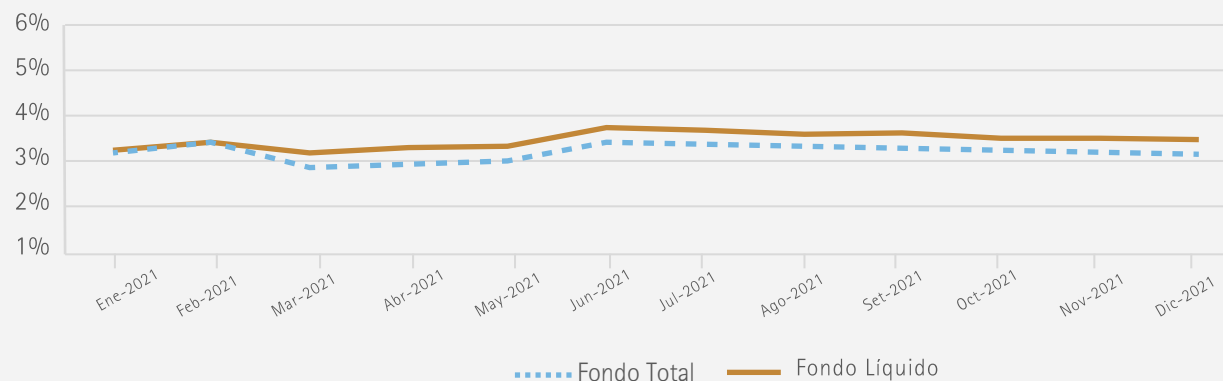
Al cierre de 2021 el activo neto del Fondo fue de \$14,6 millones, un ligero aumento de 3,09% respecto al nivel registrado al año anterior.



UTILIDAD NETA

La utilidad neta acumulada a diciembre de 2021 fue de \$472.277 siendo superior a la utilidad registrada en el año anterior en 7,70%, debido a menores gastos totales en 7,39% (sin contemplar las pérdidas no realizadas por ajustes de valoración), siendo las principales partidas que influyeron en esta reducción las siguientes: i) gastos financieros 8,46% menores y ii) gastos de operación con una disminución de 7,74%.

RENDIMIENTOS MULTIPARK



MEDICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

Indicador	Multipark Diciembre de 2021	Multipark Setiembre de 2021
Rendimiento Total últimos 12 meses	3,09%	3,19%
Rendimiento Líquido últimos 12 meses	3,33%	3,43%
Desviación estándar de los rendimientos	0,29	0,33
Coefficiente de obligación frente a terceros	51,19%	51,54%
Porcentaje de ocupación	82,58%	82,58%
Arrendamientos con atrasos mayores a 1 mes / total ingresos por alquiler	0,00%	0,00%

III. ENTORNO INMOBILIARIO



Las condiciones del mercado de oficinas (predominante en este fondo de inversión) en el cuarto trimestre de 2021, fueron relativamente planas con una absorción positiva de 77 m² y un ligero aumento en el espacio disponible que elevó la tasa de disponibilidad a 21,4%. Los precios mostraron una disminución de 0,22% durante el último trimestre del año.

Un análisis de los principales movimientos de inquilinos que afectan el mercado reveló que entidades relacionadas con el gobierno como ministerios y bancos públicos son responsables de desocupar más de 23.000 m² en el 2021. El más grande provino de Hacienda que desalojó varios edificios alquilados por un total de aproximadamente 7.800 m² de absorción neta negativa. Las multinacionales fueron responsables de 4.900 m² de absorción negativa durante el año, mientras que las empresas locales aumentaron su presencia dando como resultado 2.100 m² de absorción positiva.

Dadas las reducciones realizadas por el Gobierno, el submercado San José Centro fue el más afectado en términos de absorción, San José Noreste ocupó el segundo lugar más bajo y San José Este, al cierre del año, tiene la segunda tasa de disponibilidad más alta.

Dado que los diversos impactos de la pandemia continúan pasando factura, se espera que el mercado de oficinas volverá a una absorción positiva en 2022, aunque no se pronostica en aumento en los precios de alquiler a corto plazo.

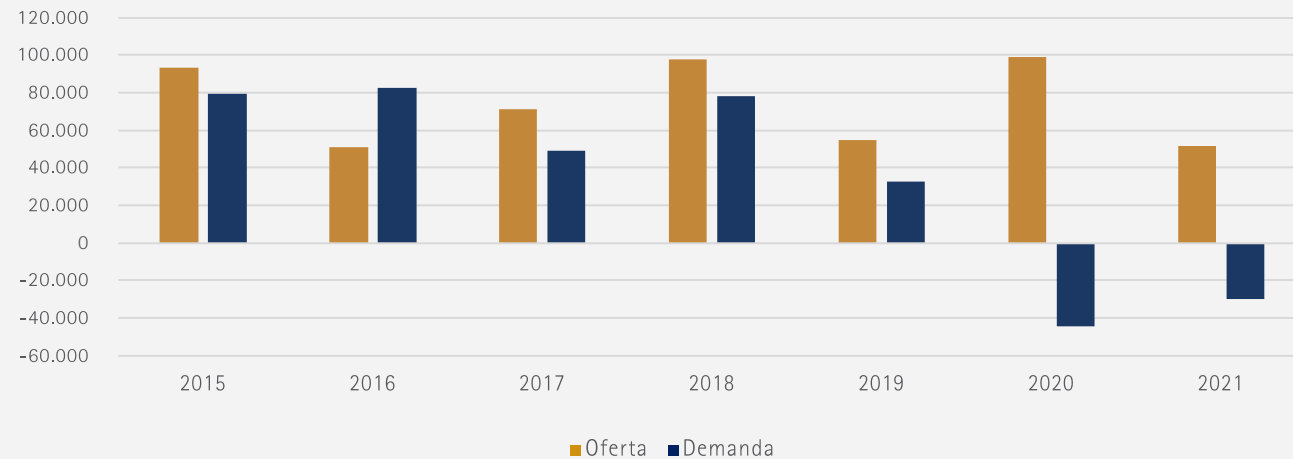
OFICINAS: DICIEMBRE 2021 VERSUS CIERRE 2020

			Variación	
	2021	2020	Absoluta	Relativa
Nuevo inventario (m ²)	51.693,00	97.780,00	(46.087,00)	(47,13%)
Absorción neta (m ²)	(29.632,00)	(37.559,00)	7.927,00	(21,11%)
Inventario existente (m ²)	2.402.321,00	2.364.121,00	38.200,00	1,62%
Disponibilidad (m ²)	513.884,00	457.255,00	56.629,00	12,38%
Disponibilidad (%)	21,39	19,34	2,05	10,60%
Precio de renta promedio (\$/m ² /mes)	17,96	18,19	(0,23)	(1,26%)
Cuota de mantenimiento promedio (\$/m ² /mes)	3,56	3,53	0,03	0,85%

Fuente: InmoInfo.

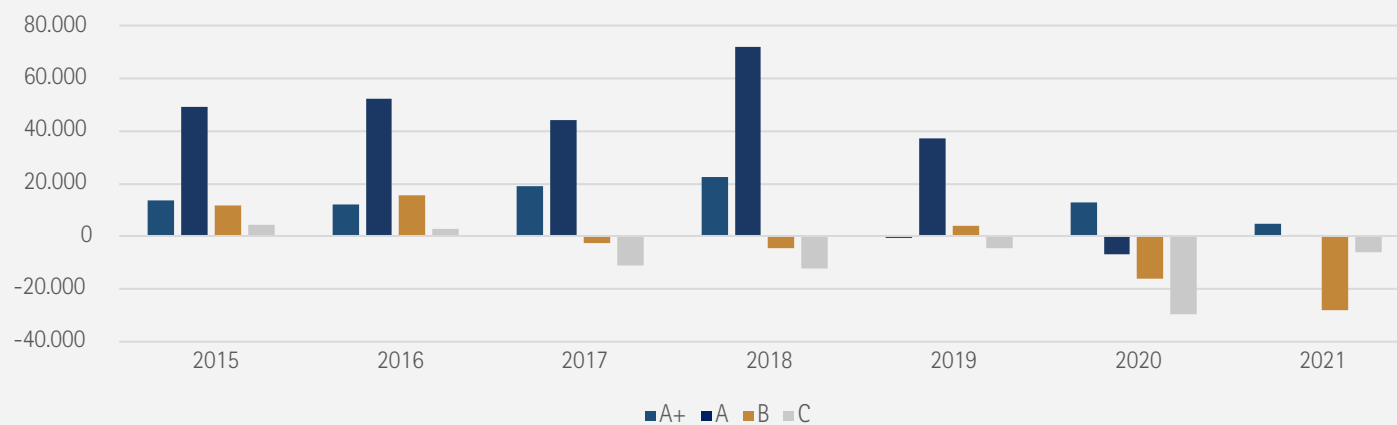


OFICINAS: OFERTA Y DEMANDA



Fuente: InmoInfo.

OFICINAS: ABSORCIÓN NETA POR TIPO



Fuente: InmoInfo.

IV. ENTORNO ECONÓMICO LOCAL E INTERNACIONAL

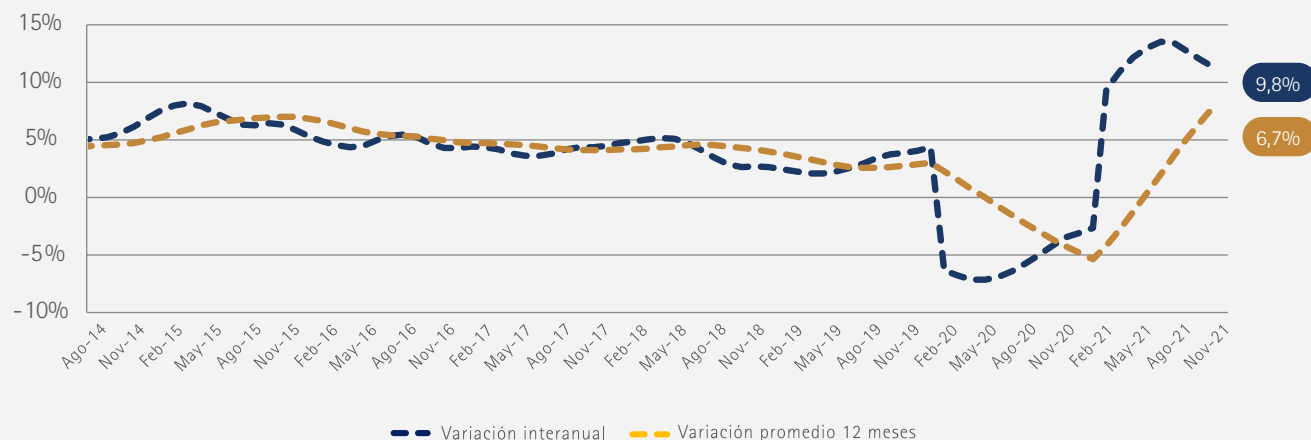
PANORAMA INTERNACIONAL

- El último trimestre del 2021 cambió la perspectiva por nuevos eventos relacionados con la pandemia. En noviembre se identificó la nueva variable Omicrón, mutación del virus mucho más transmisible pero también, aparentemente, menos letal, la cual produjo de nuevo procesos de cierre de fronteras y confinamientos.
- En Estados Unidos, pese a que el Congreso aprobó su plan de infraestructura y con ello impulsó el crecimiento esperado para los próximos años, su más ambicioso plan de gasto social llamado "Build Back Better" se atoró en la negociación política y su futuro es incierto. Este segundo elemento hizo que, de nuevo, se redujeran las expectativas de crecimiento en esa economía.
- El ámbito geopolítico 2022 también inicia con alta incertidumbre. Al 12 de enero se realizan negociaciones en Ginebra, Suiza, reminiscentes de la época de la guerra fría. Por lo menos en el papel, Rusia parece amasar sus tropas por lo menos en tres puntos de la frontera Ucraniana y parece alistarse para invadir. Estados Unidos ha dejado claro que ciertos puntos son innegociables, como la libre capacidad de cada país soberano de negociar y entrar en tratados con Estados Unidos, con la Unión Europea y de ser invitados a ser miembros de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN). La exigencia de Rusia de volver a una esfera de influencia similar a la de la época de la Unión Soviética parece inviable.
- Por tercer año consecutivo, los mercados accionarios registraron avances de doble dígito, confirmando el conocido adagio de Wall Street que los mercados alcistas (bull markets) escalan una pared de preocupaciones. Sin embargo, el activo que de nuevo se llevó el premio al mejor desempeño fue el Bitcoin, por octavo año en los últimos diez, con un 66,5% de avance. Le siguió el índice de materias primas (cuyo efecto vemos en algunos índices inflacionarios hoy, ETF DBC) con un 41,4% y luego los índices de Bienes Raíces (ETF VNQ) cuyo aumento fue de 40,5%. El índice S&P 500 de referencia en los mercados avanzó 28,7% mientras que el índice tecnológico Nasdaq 100 lo hizo 27,4%
- La discusión en los mercados internacionales continuará siendo el paso apropiado de retiro de los estímulos monetarios, la velocidad de aumentos en tasas para normalizar la postura de los bancos y la velocidad de caída o temporalidad de los indicadores de inflación. En ese sentido, consideramos que el 2022 será un año donde el crecimiento económico se mantendrá a tasas más moderadas y habrá una reversión a la media con el precio de las materias primas, observando tasas negativas de inflación desde el segundo semestre del 2022 hasta el 2023.



PANORAMA LOCAL

- Los indicadores de mercado local continúan indicando un fuerte proceso de recuperación económica. El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), cuya tendencia ciclo tiende a aproximar el crecimiento interanual del Producto Interno Bruto (PIB), registró para octubre un 10,01% de crecimiento.



Fuente: Banco Central de Costa Rica

- El 2022 arranca con un frente esperado de riesgo político ocasionado por las elecciones nacionales. Sin embargo, pese a que la mayoría de encuestas a mitad de enero vislumbran una segunda ronda, si pareciera que el electorado nacional rechaza las opciones más radicales de izquierda y otros partidos comunistas. En general, el partido Liberación Nacional se mantiene con la mayor intención de voto, pero su ventaja no es suficiente para evitar una segunda ronda. Los otros partidos que aglutinan intención de voto que les pueda permitir llegar a segunda ronda son Unidad Social Cristiana, Liberal Progresista y Progreso Social Demócrata.
- De las leyes pendientes de aprobar por la Asamblea Legislativa para cumplir el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, solo la Ley de Empleo Público tiene opciones moderadas de ser aprobada antes del cambio de Gobierno. Cabe anotar que el fuerte crecimiento económico y la contención del gasto, vía aplicación de la regla fiscal, le debería dar argumentos para una renegociación menos severa al próximo Presidente.
- Bajo este panorama local e internacional, el Banco Central de Costa Rica realizó su primer aumento de tasas variando la Tasa de Política Monetaria desde un mínimo histórico de 0,75% hasta 1,25%. Este movimiento es el mismo que otros bancos centrales de países emergentes realizaron para posicionarse delante del programa de aumentos de tasas de los países desarrollados. Es muy probable que observemos hasta dos aumentos adicionales de 50 puntos base durante el 2022. Vale la pena cuestionarse si este proceso resultará en un desplazamiento en paralelo de la curva o un proceso de aplanamiento, donde el corto plazo sube, usualmente de 5 a 0 años, mientras que el mediano y largo plazo se mantiene o incluso desciende. Nuestra expectativa en tasas de largo plazo, tanto para colones y dólares es que siguen ofreciendo valor y verían mayores reducciones durante el 2022.
- El último segmento que consideramos que se verá favorecido en el 2022 es el sector de bienes raíces donde el aumento del ahorro nacional, como se ha observado en la mayoría de economías, favorece la creación de ahorro vía tierra y construcción. Para los fondos inmobiliarios creemos que existen descuentos atractivos para nuevos inversionistas a los precios actuales.

V. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2021.

Tipo de Fondo	Cerrado
Objetivo del Fondo	Desarrollo de Proyectos
Moneda	USD
Fecha de Autorización	Mayo, 2007
Plazo de Vencimiento	30 años
No. Participaciones Autorizadas	332
No. Participaciones Colocadas	332
Valor Nominal	\$ 50.000
Monto Total Autorizado	\$ 16.600.000
Calificadora de Riesgo	SC Riesgo
Calificación de Riesgo	SCR A+3
Sociedad Administradora	Improsa SAFI
Custodio de Valores	Banco Improsa
Comisión de Administración	0,25%
Valor de Participación de Referencia al corte	\$ 44.030
Precio de Mercado según Última Negociación	\$ 30.000



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Banca de
Inversión

Síguenos en



/ @bancadeinversión

“Estimado Inversionista, se le recuerda que Improsa SAFI es subsidiaria del Grupo Financiero Improsa (GFI) y que las empresas que conforman dicho Grupo, por normativa y operativa propia de sus actividades se encuentran facultadas para prestar servicios entre ellas y sus clientes. En el caso de los fondos de inversión gestionados por Improsa SAFI, destacan servicios prestados por empresas del GFI; sin limitarse a ellos: servicios administrativos, de custodia, de comercialización, de mantenimiento y administración de inmuebles. Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro. Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo de su administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en ese fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras de su grupo económico, pues su patrimonio es independiente”.