



Fondo de Inversión

Popular

INMOBILIARIO ZETA

No Diversificado

I Informe Trimestral 2023
Del 1° de Enero al 31 de Marzo 2023

Popular
FONDOS DE INVERSIÓN

Tabla de contenido

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO	3
OBJETIVO DEL FONDO	4
CALIFICACIÓN DE RIESGO AL 31 DE MARZO DEL 2023	4
RENDIMIENTOS E INDICADORES.....	5
ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO	7
NEGOCIACIONES EN MERCADO.....	8
PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL DESEMPEÑO DEL FONDO	8
DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES	13
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN	14
COMENTARIO LEGAL	15
ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	15
ENTORNO ECONÓMICO.....	16

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Este fondo está dirigido a inversionistas agresivos, con alto grado de conocimiento de las características del mercado de valores costarricense, así como del mercado inmobiliario de este país. Los inversionistas cuentan con algún grado de asesoría sobre inversiones diferentes a las inversiones en activos financieros, de tal forma que son capaces de comprender como las técnicas de gestión de activos utilizadas por los administradores de carteras colectivas de inversión, son aplicadas en este caso a temas del mercado inmobiliario.



"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular". Tel: 2010-8900.

OBJETIVO DEL FONDO

El fondo está dirigido a inversionistas cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

Su principal objetivo es ofrecer una cartera de inmuebles con una diversificación por área geográfica, por industria de los inquilinos (comercio, bodegas, oficina), así como de inquilinos reconocidos, que permita mantener una ocupación constante y un precio de las participaciones estable que brinde confianza al inversionista, procurando a la vez buenos índices de riesgo.

Por otra parte, mantener una cartera de inmuebles vigente con las tendencias del mercado inmobiliario, a efecto de sustituir aquellos que, por sus años de construcción, ubicación o cualquier otro factor, pueda generar riesgo de baja demanda de alquiler, una posible desocupación y una disminución en el monto de la renta, lo que implicaría un efecto directo en el rendimiento del Fondo, o bien que su valor de inmueble se vea afectado.

CALIFICACIÓN DE RIESGO AL 31 DE MARZO DEL 2023

Calificadora de Riesgo: Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.

Calificación del Riesgo: scr AA- 3 (CR) Perspectiva Estable

scr AA (CR): la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

Con relación al riesgo de mercado:

Categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 3, se considera con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

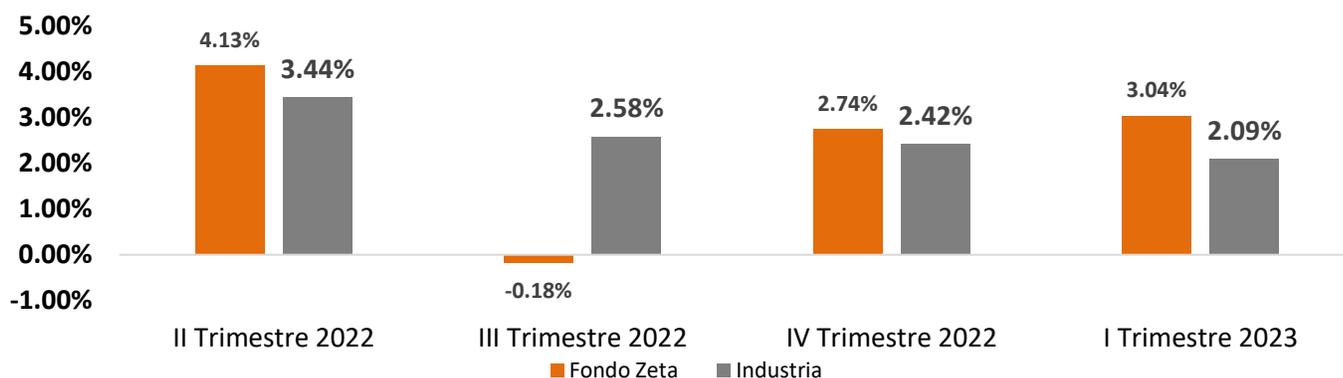
Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

RENDIMIENTOS E INDICADORES

INDICADOR	FONDO ZETA		INDUSTRIA	
	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023
Porcentaje de Ocupación	89.81%	90.08%	84.21%	83.30%
Coefficiente de obligación a terceros	2.40%	3.71%	28.12%	27.05%
Comisión de administración	0.25%	0.25%	1.33%	1.31%
Desviación estándar de los últimos 12 meses	0.02	0.01	0.65	0.49
Rendimiento líquido de los últimos 12 meses	3.88%	4.07%	3.75%	3.52%
Rendimiento total de los últimos 12 meses	2.74%	3.04%	2.42%	2.09%
Rendimiento Operativo*	3.92%	5.02%	N/A	N/A

*El rendimiento operativo que se indica se brinda a manera de referencia y surge como resultado de dividir los beneficios del periodo entre el volumen administrado del Fondo, no considerándose en dicho cálculo los posibles montos de capital pagado en exceso. Este dato (Rendimiento Operativo) no es reportado de forma directa como información de la industria, a diferencia del pago de beneficios y el volumen administrado que son publicados, por parte del regulador, en los reportes periódicos de información.

Rendimiento Total: Se procede a detallar el comportamiento del rendimiento total de los últimos 12 meses con corte al presente informe

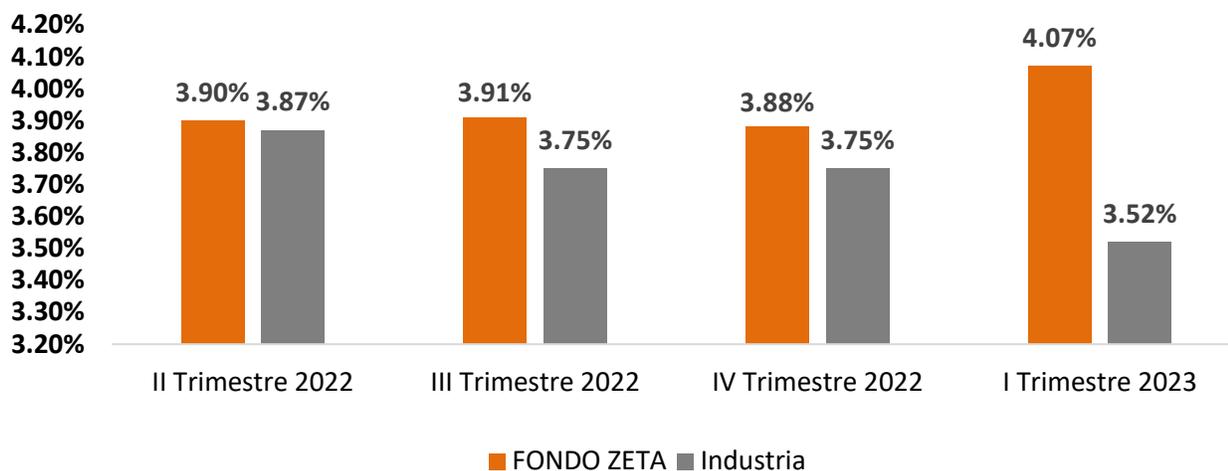


"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular". Tel: 2010-8900.

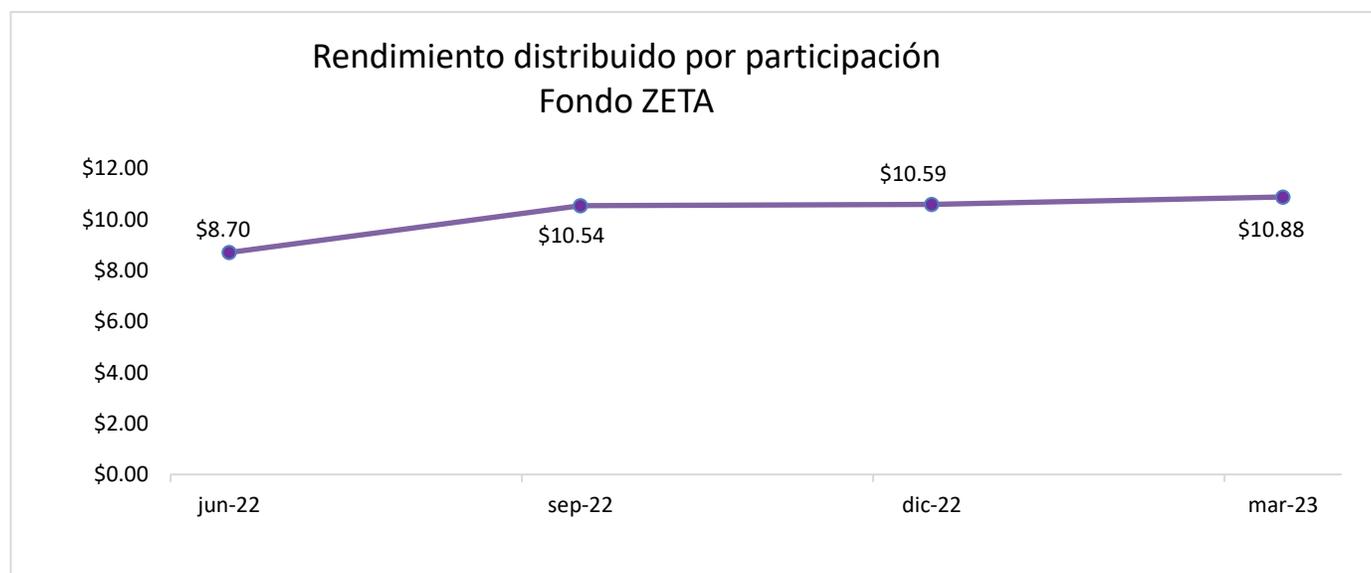
Rendimiento Líquido:

Se procede a detallar el comportamiento del rendimiento líquido de los últimos 12 meses con corte al presente informe:



Rendimientos distribuidos:

En la siguiente tabla se muestra el beneficio monetario por cada participación que se distribuyó durante los últimos doce meses:



Como se observa en el gráfico anterior, en el mes de marzo 2023 se distribuyó el mejor rendimiento por participación del último año.

“INFORMACION DE USO PÚBLICO.

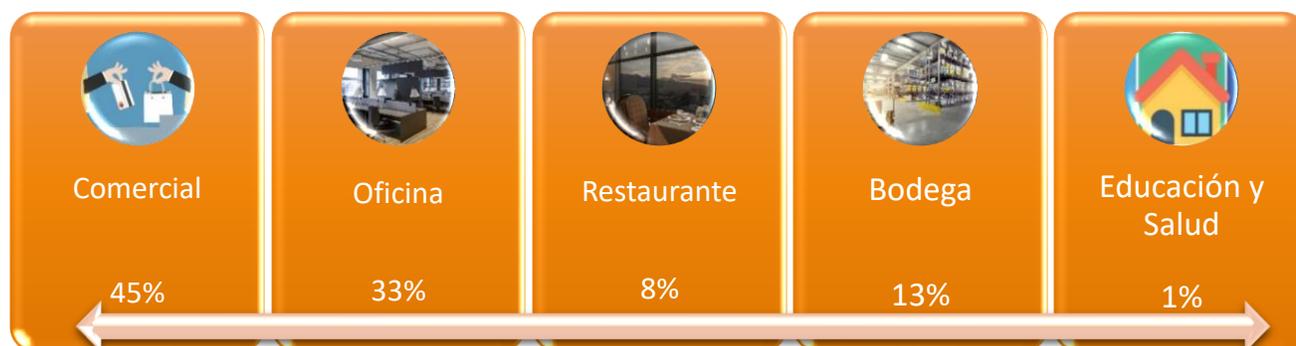
La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular”. Tel: 2010-8900.

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO

Para el cierre del I trimestre del año 2023, la inversión en los inmuebles presenta un incremento en comparación al trimestre anterior, a continuación, el detalle de participación por inmueble, con corte a la fecha del presente informe:

Inmueble	Valor en libros 31/12/2022	Valor en libros 31/03/2023
Terra Campus	\$16 496 000.00	\$16 496 000.00
City Plaza	\$10 314 000.00	\$10 314 000.00
Plaza Carolina	\$7 950 000.00	\$7 950 000.00
Paseo de las Flores	\$5 963 000.00	\$5 963 000.00
Propark	\$4 529 000.00	\$4 529 000.00
Bodegas BES	\$3 668 722.27	\$3 724 079.37
CC del Sur	\$3 167 000.00	\$3 167 000.00
Paseo Nuevo	\$3 001 000.00	\$3 001 000.00
La Uruca	\$3 237 000.00	\$3 237 000.00
Torres de Heredia	\$2 347 000.00	\$2 347 000.00
Ekono Cartago	\$2 331 525.00	\$2 353 408.00
Ekono Guápiles	\$1 949 000.00	\$1 949 000.00
Torre Banco General	\$1 787 000.00	\$1 787 000.00
Torres del Lago	\$1 074 000.00	\$1 074 000.00
Plaza Antares	\$771 000.00	\$835 000.00
Bodegas Attica	\$489 000.00	\$487 000.00
Total	\$69 074 247,27	\$69 213 487,37

Adicionalmente se detalla la actividad económica de los inquilinos de cada uno de los inmuebles:



"INFORMACION DE USO PÚBLICO.

La información contenida en este documento es de Uso Público y puede para darse a conocer al público en general a través de canales aprobados por el Conglomerado Banco Popular". Tel: 2010-8900.

NEGOCIACIONES EN MERCADO

Participaciones colocadas	68 833.00
Valor nominal de la participación al 31/03/2023	\$900.05
Precio por participación en mercado secundario	\$823
Fecha del último precio negociado en mercado secundario	11/08/2022
Rendimiento precios de mercado de los últimos 12 meses	14.17%
Relación part.negoc. último año / Total en circulación promedio	0.00%
Gastos totales del trimestre (no incluye revaloraciones)	\$466 401

Durante el primer trimestre de 2023 no hubo colocación de mercado primario. La determinación de las comisiones se analiza y decide en una comisión de Popular SAFI para cada una de las colocaciones.

PRINCIPALES FACTORES QUE INCIDIERON EN EL DESEMPEÑO DEL FONDO

1. Valoraciones de periodo:

Para este trimestre se realizaron las siguientes valoraciones correspondientes al Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA :

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA.		
Revaloración Anual.		
Detalle	PLAZA ANTARES	BODEGAS ATTICA
Valor libros actual	771,000.00	489,000.00
Valoraciones ejecutadas	\$835,000.00	\$487,000.00
Nuevo valor en Libros	\$835,000.00	487,000.00
Total Plusvalía / Minusvalía	\$64,000.00	\$2,000.00
Total Plusvalías acumuladas	(773,873.68)	(3,169.20)
Impuesto diferido	\$9,600.00	(\$300.00)
Total Plusvalía/Minusvalía a registrar	\$54,500.00	(\$1,700.00)
Efecto en el rendimiento total anualizado	0.08%	0.00%

Efecto en el rendimiento total anualizado: Plus/Min entre el total de participaciones y el resultado entre el valor nominal de participación

✓ **Motivos de las variaciones:**

- **Plaza Antares:** La plusvalía generada se respalda principalmente por las variaciones en el tipo de cambio, actualización de las condiciones de mercado, variación en la comisión de administración y la disminución en los metros cuadrados disponibles.

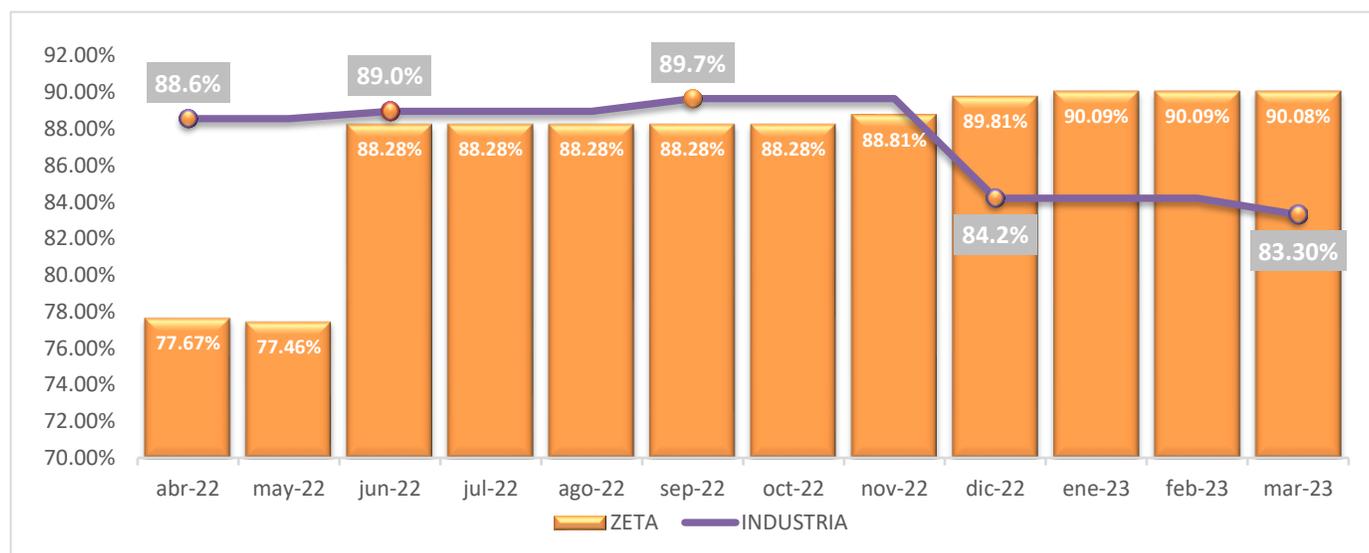
Como se indica más adelante en el panorama inmobiliario, en el sector comercio, los espacios disponibles han aumentado y por consiguiente se ha dado una disminución en los precios, no obstante para el caso específico de Plaza Antares, gracias a los esfuerzos de colocación, se logró arrendar el 89% del espacio que se encontraba disponible el año anterior, y corresponde a un local de 251 metros cuadrados en el cual se ubicará un nuevo restaurante que dará mayor movilidad y visita de clientes a la plaza.

- **Bodegas Attica:** La minusvalía generada se respalda principalmente por la actualización de las condiciones de mercado.

Según la información que se tiene de la industria, no se prevee cambios importantes que puedan afectar positiva o negativamente este sector. Para el caso específico de la Bodega Attica, el ajuste en su valor se dio únicamente por condiciones de mercado, el inquilino actual se mantiene activo y con un muy buen record de pago.

2. Ocupación

Como se aprecia en el siguiente gráfico, la ocupación del Fondo Zeta al cierre de marzo 2023, supera en un 6.78% el promedio de la industria de fondos (información extraída de la página de la Superintendencia General de Valores), a continuación se presenta el histórico de los últimos 12 meses:



Ocupación: Total de metros cuadrados arrendados entre total de metros cuadrados arrendables.

Acciones para mantener y mejorar la ocupacion

En relación con a las acciones para mantener la ocupación, la administración da seguimiento constante a los inquilinos actuales con la finalidad de atender sus solicitudes como mantenimiento a los inmuebles, disponibilidad de servicios, atención de emergencias y disminuciones en el precio de alquiler, especialmente este último que podría concluir en la finalización de la relación contractual.

Cuando un inquilino realiza una solicitud de disminución de renta, en la normativa interna vigente se establece que la misma debe ser presentada ante la Comisión Interna Inmobiliaria, donde se analiza a detalle cada caso para determinar la mejor propuesta para el Fondo; lo anterior con la finalidad de dar respuesta al inquilino que motive la permanencia en el inmueble, y a su vez que la afectación en el rendimiento del Fondo sea la menor posible

El principal inquilino de este Fondo es una cadena de tiendas departamentales, el cual arrienda al fondo 4 distintos inmuebles. Este inquilino tiene una trayectoria de más de 7 años en el Fondo, realiza sus pagos de forma puntual y de parte de la administración se da seguimiento para atender cualquier necesidad o situación que se le presente.

El segundo inquilino más importante es una empresa transnacional que tiene parte de sus operaciones en el inmueble Terra Campus Corporativo, este inquilino tiene una trayectoria de más de 5 años en el Fondo, realiza sus pagos de forma puntual y de parte de la administración se da seguimiento para atender cualquier necesidad o situación que se le presente.

Entre otros inquilinos relevantes para la cartera del Fondo, podemos mencionar, dos empresas transnacionales, una dedicada a brindar soluciones innovadoras para la conducción y distribución de agua y energía en toda Centroamérica y otra es una compañía farmacéutica. Asimismo una compañía dedicada a la producción, distribución y venta de productos lácteos y otra especializada en la venta de vehículos livianos.

En aspectos relacionados a mejorar la ocupación, se informa que la administración da seguimiento mensualmente a los clientes interesados en arrendar a través de un informe de actualización del área comercial de Popular SAFI. Al cierre de mes se valida, la actividad o sector del que provienen, el inmueble en el cual están interesados y los metros cuadrados que se encuentran en negociación. Para este mes los interesados provienen de distintos sectores principalmente comercio y bodegas.

3. Cuentas por cobrar

El total de la cuenta por cobrar al cierre del primer trimestre 2023 es el siguiente:

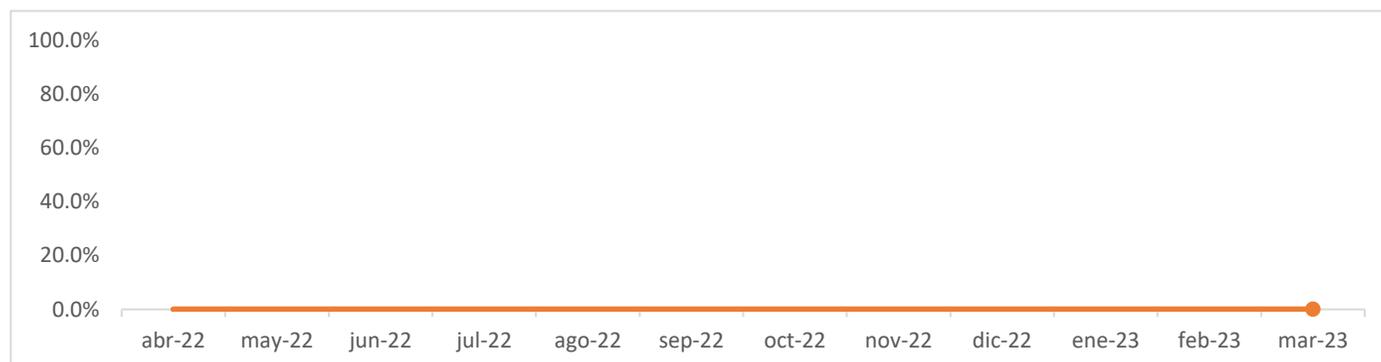
Cuentas por Cobrar	
Al 31 de Marzo 2023	
Registrado en Balance*	\$64,122.02
Fuera de Balance**	\$792,290.79

**Incluye: Alquileres por cobrar, cuotas de mantenimiento por cobrar y otras cuentas por cobrar.*

***Incluye: Cuentas de orden por rentas suspendidas y las cuentas de orden por cobro judicial.*

4. Morosidad

Para el calculo del indicador de morosidad sobre los alquileres, se incluyen unicamente las rentas que queden por cobrar 10 días posteriores al cierre del mes:



Morosidad: Saldo de alquileres por cobrar entre ingresos del mes.

Adicionalmente:

- No se incluyen las cuentas por cobrar que están en proceso judicial.
- No se incluyen cuentas por cobrar que se generan por los alquileres de instituciones públicas.

Las instituciones publicas cancelan el precio de renta por mes vencido y tiene 45 días para pagar, por lo cual, a nivel contable, siempre se mantiene una factura por cobrar hasta que la misma es cancelada.

Durante el último año, la administración ha logrado que todos los inquilinos cancelen la renta en tiempo y forma por lo cual se ha mantenido en cero tal y como se aprecia en el gráfico anterior. Adicionalmente, hace más de 3 años que no ha sido necesario iniciar procesos legales, pues se han logrado acuerdos con todos los inquilinos que han presentado atrasos para la cancelación de las deudas pendientes.

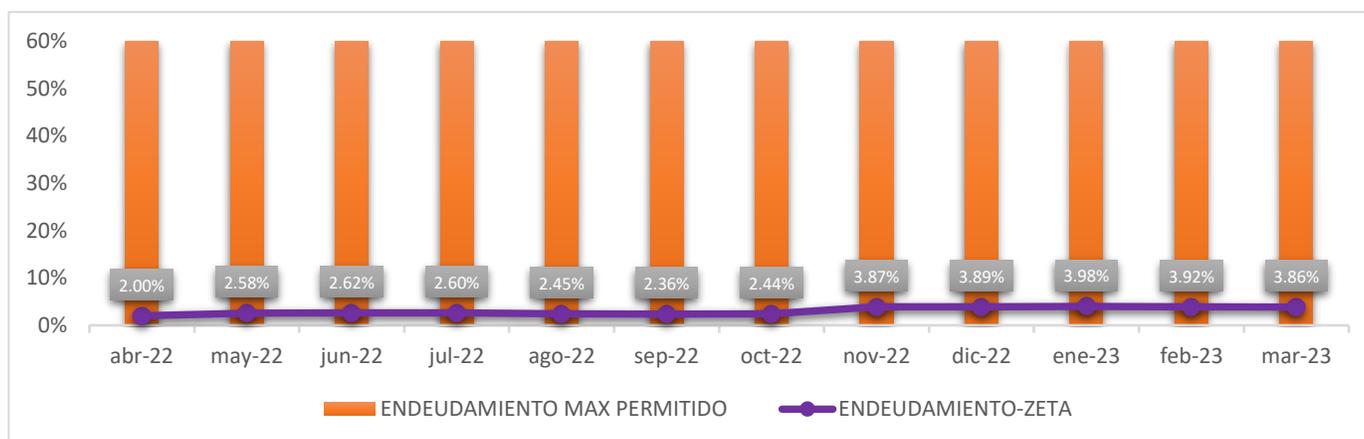
Cobros judiciales:

Respecto a las cuentas de orden por cobro judicial, se aclara que el 92% de este saldo corresponde a un único inquilino, el cual gracias al avance positivo en el proceso, se logró un embargo de bienes y además la recuperación del local, a la fecha el caso continúa en el juzgado y el departamento legal de Popular SAFI se encarga de dar seguimiento y continuidad al avance del proceso. El local se encuentra arrendado desde septiembre del 2021 a un nuevo inquilino el cual cancela la renta de manera puntual.

Adicionalmente se informa que las Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres se encuentran establecidas en el prospecto del fondo de inversión.

5. Endeudamiento

Respecto a este indicador, a continuación se muestra el nivel de endeudamiento de Fondo para los últimos 12 meses:

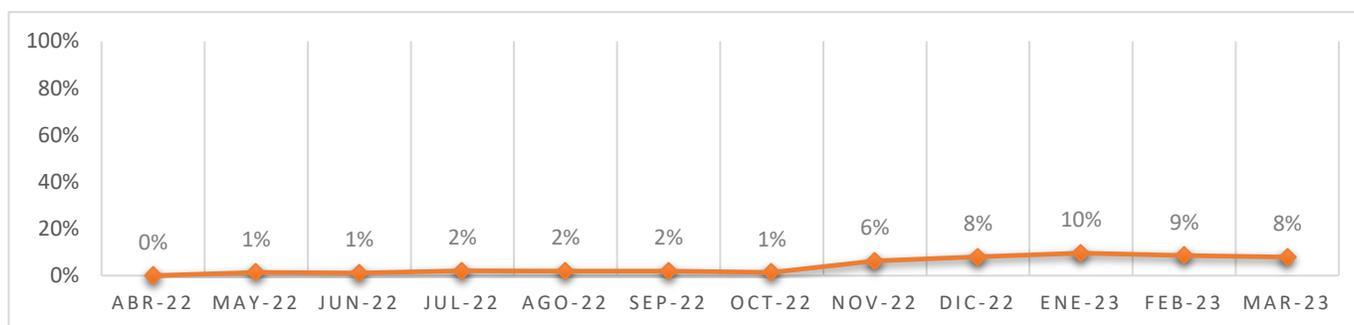


Endeudamiento: Total de Pasivos entre Activo Neto

Como se observa en el gráfico anterior, el endeudamiento del fondo ZETA se encuentra muy por debajo del máximo permitido por la normativa vigente de la Superintendencia General de Valores.

Dentro del endeudamiento del Fondo se encuentra un crédito requerido en mayo 2022 para la compra de una oficina, una bodega y 3 parqueos en Terra Campus Corporativo, además de una línea de crédito para realizar obras de mantenimiento y mejoras a los inmuebles del fondo.

Respecto al efecto del endeudamiento en la rentabilidad del Fondo, a continuación se presenta el siguiente gráfico el cual muestra el porcentaje que representa el gasto por intereses sobre el total de los gastos mensuales del fondo:



Gasto por intereses entre el total de gastos del fondo.

Como se observa en el mes de mayo 2022 inicia el cobro de intereses por el primer crédito recibido, posteriormente presenta un incremento en noviembre 2022 producto de la línea de crédito mencionada anteriormente.

La administración monitorea los créditos vigentes y mantiene comunicación constante con las distintas entidades bancarias para encontrar las mejores opciones de financiamiento.

Dentro de las negociaciones con los acreedores actuales, se ha logrado la extensión de los periodos de gracia para el pago de la amortización y se da seguimiento al comportamiento de las tasas para lograr que se aplique la mejor para el fondo.

Adicionalmente a la información anterior sobre los principales factores que incidieron en el desempeño del Fondo, podrá consultar en nuestra página web el informe mensual de gestión específicamente en el apartado NUESTROS FONDOS / FONDOS IMOBILIARIOS/ FONDO ZETA / INFORMES MENSUALES

DEFINICIONES Y CONCEPTOS DE INDICADORES

Endeudamiento:

El endeudamiento se calcula como la relación entre el total de pasivos, excepto las sumas recibidas de inversionistas por invertir o sumas de inversionistas por pagar, y el activo total del fondo de inversión.

Desviación estándar de los rendimientos:

Nos muestra cuanto se alejan en promedio los rendimientos diarios del fondo de inversión tanto hacia arriba como hacia abajo, con respecto al rendimiento promedio mostrado por el fondo de inversión.

Plusvalía:

Aumento del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

Minusvalía:

Disminución del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella.

Porcentaje de ocupación:

Define de forma porcentual los metros cuadrados que se encuentran arrendados, respecto al total de metros arrendables de que dispone el fondo.

Calificación de Riesgo:

scr A (CR): la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus

objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno. Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías. Con relación al riesgo de mercado la categoría 2 se refiere a fondos con “moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado” y la categoría 3 a fondos con “alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado”. Perspectiva Observación se percibe como el hecho de que la probabilidad de cambio en la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

A continuación, se presenta la tendencia para los sectores de oficinas, industria y comercio:

Oficinas:

Una tendencia interesante para el mercado de oficinas es la renovación de espacios en condiciones atractivas que buscan retener el talento humano.

El efecto postpandemia ha motivado que las empresas sean flexibles en tres modalidades de trabajo

- ✓ Presencial
- ✓ Virtual
- ✓ Mixta

El inventario de inmuebles A+ presenta dinamismo en los últimos tres años, la construcción de este tipo de inmuebles se mantiene activa por el interés de los inquilinos de ubicarse en esta categoría de inmuebles que ofrecen un entorno atractivo para sus colaboradores y por la alta plusvalía que presentan estas ubicaciones-

El mercado de oficinas categorizadas como clase A es el más afectado por una alta tasa de disponibilidad que va en crecimiento, por lo que se vislumbra una posible recesión en los próximos períodos, puesto que, la construcción se mantiene activa y se presentan varios proyectos propuestos que podrían ingresar a la etapa de construcción lo que dispararía la disponibilidad en este mercado.

La tendencia que sigue el mercado en el caso de oficinas clase B es la renovación de los inmuebles, convirtiéndolos en lugares más atractivos para sus clientes y así competir con la gran disponibilidad de este tipo de inmuebles en el mercado.

Industrial y Logística

A continuación, se presenta un breve resumen del comportamiento de este sector en el país:

De acuerdo con los datos obtenidos para este periodo se puede concluir que el mercado inmobiliario de:

Naves manufactureras se encuentra en etapa de expansión, por las siguientes razones

- ✓ El inventario presentó un crecimiento de 156 723 metros cuadrados
- ✓ La tasa de disponibilidad se mantiene por debajo del 10%
- ✓ La actividad constructiva se mantiene activa con 137 382 m² de construcción en proceso

- ✓ Todavía no existe escasez del inventario

Naves logísticas se encuentra entre la etapa de recesión y sobreoferta, por las siguientes razones:

- ✓ El inventario presentó un crecimiento de 34 511 m²
- ✓ La tasa de disponibilidad se encuentra por encima del 10 por lo que ya no es un mercado sano
- ✓ La actividad constructiva se mantiene activa con 36 193 m² de construcción en proceso

Ofibodegas se encuentra entre etapa de recesión y recuperación, por las siguientes razones:

- ✓ La tasa de disponibilidad se encuentra por debajo de 10%
- ✓ Todavía no existe escasez del inventario

Bodegas se encuentra en etapa de expansión, por las siguientes razones:

- ✓ El inventario no presentó incrementos, sin embargo, se disminuye la disponibilidad
- ✓ La tasa de disponibilidad pasó a estar por debajo del 10%
- ✓ Todavía no existe escasez del inventario

Comercio

El mercado local comercial ha registrado su sexto trimestre consecutivo de absorción positiva con 20,471 m² absorbidos durante el cuarto trimestre de 2022. Sin embargo, el espacio disponible aumentó y nuevamente los precios de alquiler promedio disminuyeron durante el trimestre.

Este año, el desarrollo de formatos más grandes ha comenzado a regresar, aunque en una escala mucho menor que en la década anterior.

Una tendencia en aumento es la necesidad del consumidor de que exista la posibilidad de compra en línea. El consumidor tiene la necesidad de compra en línea, aunque tiene la preferencia de compra presencial (sentir, oler, ver). La compra en línea es un método rápido que permite conocer la tienda (al inquilino).

Otra tendencia que ha ido en aumento es la importancia por las compras sostenibles. Los consumidores muestran un mayor interés por los productos que no sean de un solo uso, veganos, libres de maltrato animal, alimentos más saludables, mayor transparencia, entre otros.

Fuente: Informe de la empresa Colliers, informe de valoración ICICOR

COMENTARIO LEGAL

Para el trimestre con corte 31 de marzo 2023, no se presentaron ni se prevén cambios normativos de mayor relevancia que afecten a los fondos de inversión inmobiliarios administrados.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Mensualmente se da seguimiento por parte de la Unidad de Riesgo de Popular SAFI al comportamiento de variables claves de los fondos inmobiliarios como morosidad, ocupación, concentraciones, seguros de inmuebles y valoraciones, aunado al detalle de riesgos materializados, estableciéndose recomendaciones cuando corresponda.

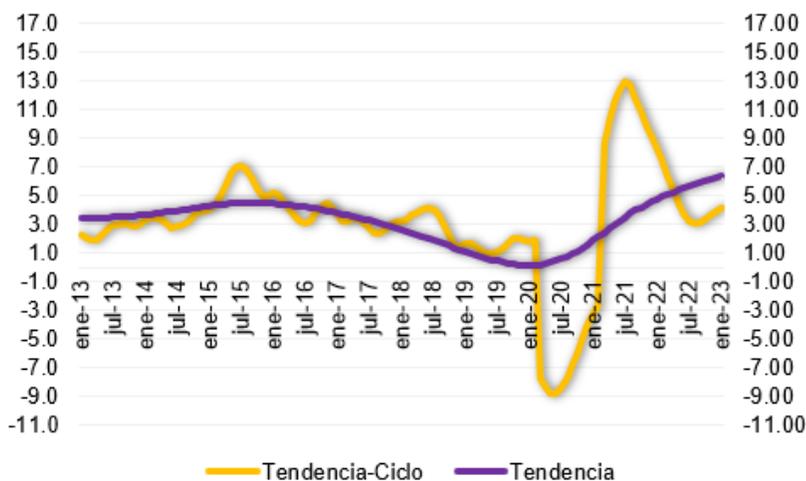
ENTORNO ECONÓMICO

Mercado Local

Actividad económica: Según reporta el Banco Central, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registró un incremento interanual de 4,2% en enero del 2023, explicado por el aumento en la producción de las empresas ubicadas en regímenes especiales (22,9 %), los cuales crecen a un ritmo acelerado desde junio del 2022. La manufactura de implementos médicos, junto con los servicios profesionales y de desarrollo informático, todos destinados principalmente al mercado externo, explican en gran medida ese comportamiento.

En la actividad productiva del régimen definitivo destaca el aumento de los servicios profesionales e informáticos. Sin embargo, este régimen presenta aumentos cercanos al 1% desde julio 2022, debido

Índice Mensual de Actividad Económica, series tendencia-ciclo y tendencia (variación % interanual)



principalmente a la contracción en las actividades de: manufactura, construcción, agropecuaria y los servicios de administración pública.

Por otra parte, la tasa de variación trimestral anualizada del IMAE ajustada por estacionalidad que mide los cambios de trayectoria de la actividad económica en el corto plazo, alcanzó en enero 2023

un 7,0 % y se acelera por segundo mes consecutivo con respecto al mes previo, lo cual evidencia, que en el agregado el crecimiento de la economía costarricense tiende a acelerarse.

Finanzas públicas: A febrero del 2023 el Ministerio de Hacienda reporta los siguientes datos principales:

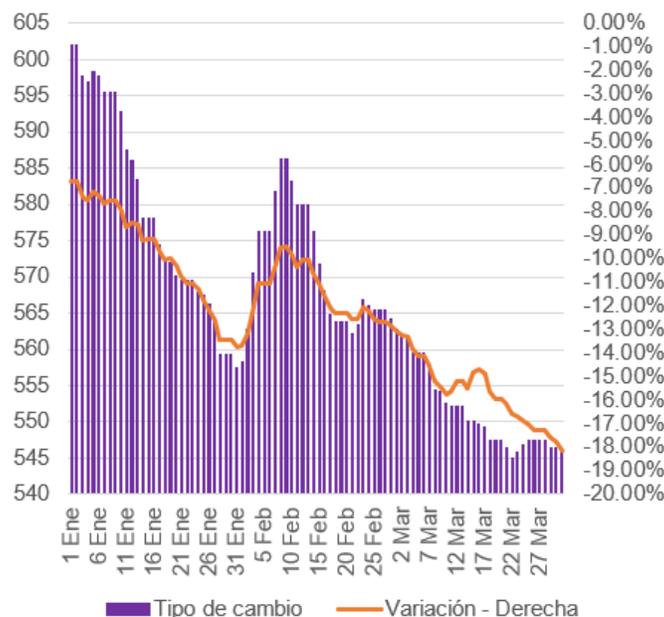
1. A febrero se alcanzó un superávit primario de ₡118.850 millones (0,3% del PIB 2023), es decir, ₡91.759 millones más de lo registrado en el mismo periodo del 2022 (₡27.091 millones, equivalente a 0,1% del PIB 2022).
2. El resultado del balance primario es el mejor resultado de los últimos 18 años en millones de colones, si se observa por monto nominal, y el mejor de los últimos 15 años, como porcentaje del PIB.
3. El déficit financiero fue menor, alcanzó ₡346.626 millones (0,7% del PIB 2023), ₡85.446 millones menos si se compara con el mismo periodo del año anterior, cuando se registró un déficit de ₡432.072 millones (1,0% del PIB 2022). Esto, aun cuando el pago de intereses de la deuda alcanzó ₡465.476 millones (1,0% del PIB 2023), la suma más alta de los últimos 18 años.
4. El resultado del balance financiero es el mejor resultado de los últimos seis años en millones de colones, si se observa por monto nominal, y el mejor de los últimos 14 años, como porcentaje del PIB.

Tipo de cambio: El tipo de cambio cierra marzo en ₡545,95 para una disminución (apreciación) interanual de 18,16%, acumulando igualmente una variación de -9,31%. Es evidente que la tendencia a la baja se mantiene de manera firme.

Según los datos de los dólares negociados en ventanillas al día 30 del mes, los excesos de oferta llegan a US\$893.668.000,00, contándose únicamente tres días en el mes con muy pequeños excesos de demanda, incapaces de cambiar la tendencia general.

Muy probablemente este comportamiento se mantendrá, dado que, como reporta el Banco Central el día 03 de abril, "...ingresaron a las cuentas del Banco Central de Costa Rica USD 1.500 millones provenientes de la colocación de bonos realizada por el Ministerio de Hacienda en el mercado internacional el pasado 27 de marzo.

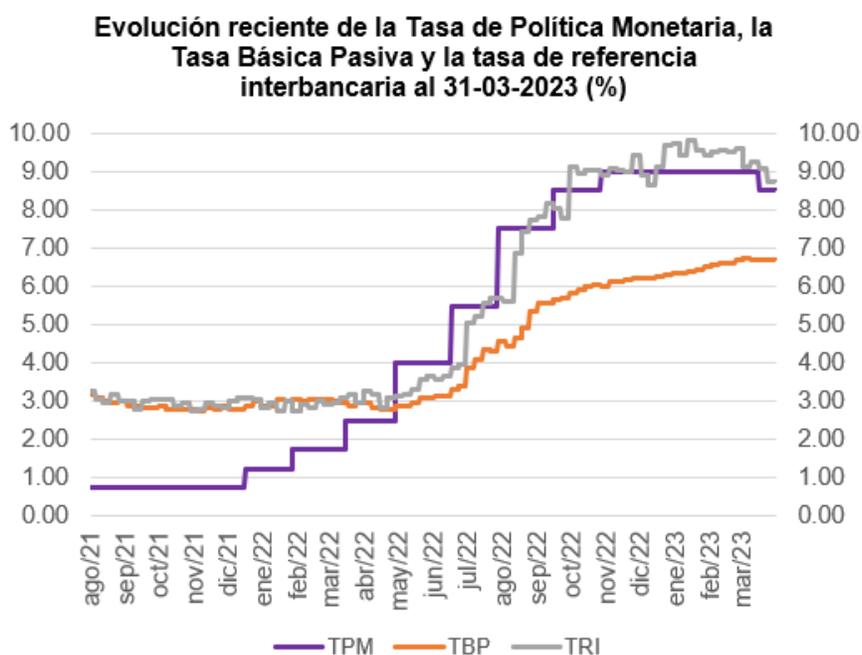
Evolución del tipo de cambio de referencia de venta (nivel y variación)



Estos recursos forman parte de los depósitos en moneda extranjera del Ministerio de Hacienda en el Banco Central y tienen su contrapartida en los activos externos de esta entidad, por lo que se manifestarán en un incremento en las Reservas Internacionales, cuyo saldo se estima se ubique en torno a USD 10.600 millones (13,6% del PIB). Esto fortalece el blindaje financiero del país, necesario para hacer frente a choques externos.”

Sin embargo, es importante anotar que el Banco Central indica que “Según lo indicado por el Ministerio de Hacienda, los nuevos recursos serán usados gradualmente en la atención de obligaciones en moneda extranjera del Gobierno Central, por lo que no se espera que esto influya en el mercado cambiario costarricense.”

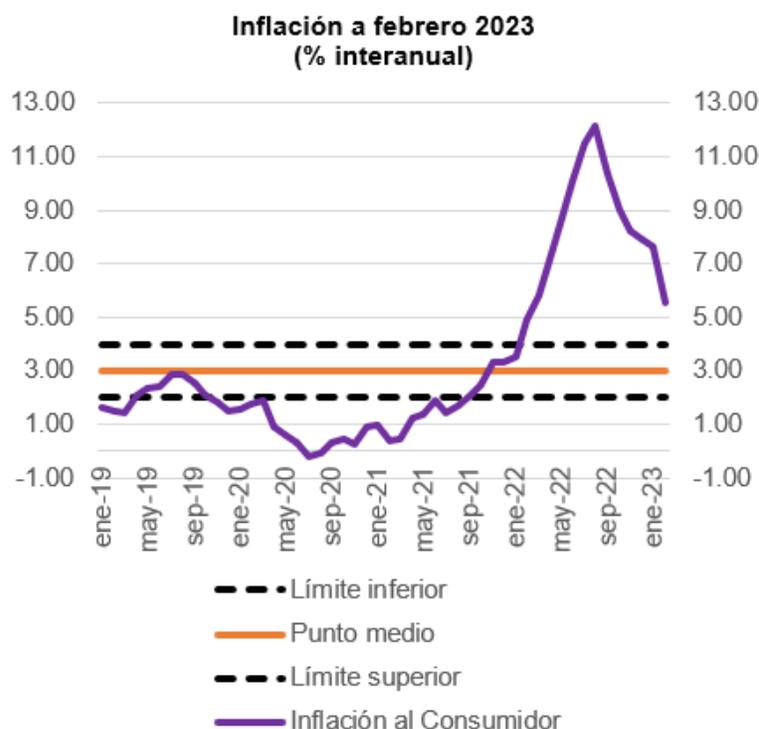
Tasas de interés: La Tasa de Política Monetaria (TPM) desciende en marzo al 8,50%; la Tasa Básica Pasiva, por su parte, cierra el mes en 6,69%, mientras la Tasa de Referencia Interbancaria a seis meses, lo hace en 8,75%.



Las razones principales por las cuales el Banco Central optó por bajar la tasa de interés son las siguientes:

1. La evidencia internacional muestra que la inflación ha retrocedido en algunos países, desde las tasas máximas registradas en el 2022; sin embargo, continúa alta y por encima de la meta establecida por sus bancos centrales.
2. En el ámbito local, la inflación general y el promedio de indicadores de inflación subyacente muestran un comportamiento decreciente desde setiembre del 2022.
3. Las expectativas de inflación, a 12 y 24 meses, generadas a partir de la encuesta dirigida a analistas financieros, consultores en economía, académicos y empresarios, sugieren prospectivamente una reducción de las presiones inflacionarias, pero una relativa resistencia, de dichas expectativas, a ubicarse dentro de ese rango de tolerancia.
4. El índice de precios del productor de la manufactura desacelera desde el segundo semestre del 2022, con una variación interanual que pasó de 17,6% en junio último a 4,2% en febrero del presente año.
5. Los modelos de proyección de la inflación, del Banco Central, contemplan un proceso de reducción gradual de esta variable. Estos ejercicios reafirman el ingreso de la inflación general al rango de tolerancia hacia finales del 2023 y, en el primer semestre del 2024 en el caso de la inflación subyacente. Esta trayectoria fue prevista en el Informe de Política Monetaria de enero del presente año.
6. La desaceleración de la inflación reflejaría, en parte, el proceso de reversión de los choques de oferta de origen externo, vinculados con la evolución de los precios internacionales de materias primas, los costos de transporte y las disrupciones en las cadenas de suministros, así como el efecto sobre la demanda agregada de las medidas de política monetaria restrictiva aplicadas por el Banco Central.
7. El efecto acumulado del aumento de 825 puntos base aplicado a la TPM entre diciembre del 2021 y octubre del 2022, se ha transmitido a las tasas de interés del sistema financiero, lo que contribuyó a la reducción de la inflación observada en los últimos seis meses.
8. Con base en los anteriormente expresados y dado el rezago con que actúa la política monetaria, se considera que existe espacio para que la postura de política monetaria sea menos restrictiva.

Inflación: La inflación general sorprende con un resultado mensual de -0,85% en marzo, lo que permite que el resultado interanual se desacelere a 5,58%.



Otros indicadores inflacionarios siguen mostrando un comportamiento favorable:

1. El Índice de Precios del Productor de la Manufactura cerró enero con una inflación del 4,24%.
2. La inflación promedio de los socios comerciales cerró en 5,72%.
3. El Índice de Precios de Materias Primas del Banco Central una variación interanual del -12,07%.

Mercado Internacional

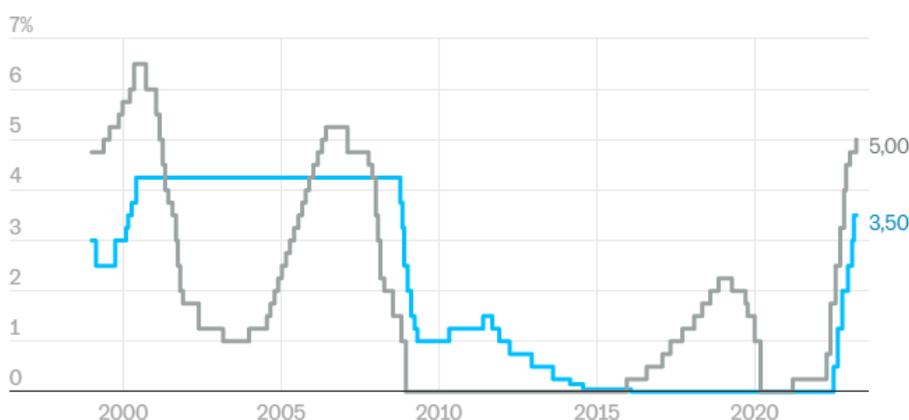
La inflación bajó en Estados Unidos en febrero por octavo mes consecutivo. Los precios subieron un 6,0% interanual, según los datos publicados por la Oficina de Estadísticas Laborales. Ese nivel sigue siendo alto y, junto a la elevada inflación subyacente (5,5%) y la subida mensual de los precios (0,4%), abonaron el terreno para que la Reserva Federal volviese a subir las tasas de interés, en un escenario acompañado por la caída de Silicon Valley Bank y de Signature Bank.

A Powell no le ha temblado el pulso y aprobó en marzo la novena subida consecutiva de las tasas de interés. Son 0,25 puntos más, hasta situar el precio oficial del dinero en el rango del 4,75%-5%, el más alto desde 2007. Eso sí, deja la puerta abierta a una pausa en las subidas en la próxima reunión.

Tipos de interés del BCE y la Reserva Federal

En %

— BCE — Reserva Federal



El banco central estadounidense puso en marcha medidas extraordinarias de liquidez para luchar contra el contagio de la crisis bancaria. Usar las tasas de interés para combatir la inflación y la liquidez para preservar la estabilidad financiera es el camino que siguió el Banco Central Europeo (BCE) recientemente. Aun así, la presidenta del BCE, Christine Lagarde, ha evitado comprometerse a seguir subiendo más las tasas por si la situación se complica.

Como cada trimestre, la Reserva Federal ha actualizado las previsiones de sus miembros sobre la marcha de la economía, el desempleo y las tasas de interés. Las previsiones de los miembros de la Reserva Federal mantienen que las tasas se situarán a finales de este año en el 5,125%, esto es, en el rango del 5%-5,25%, en 2023, para luego bajar 0,75 puntos en 2024 y 1,25 puntos en 2025. Los miembros del comité prevén para este año un crecimiento muy discreto, del 0,4%, una décima menos que en diciembre, pero crecimiento, a fin de cuentas. Esperan que el desempleo se sitúe en el 4,6% y que la inflación vaya bajando, hasta el 3,6% en el índice que usa el banco central.

El Producto Interior Bruto (PIB) anualizado de Estados Unidos cayó al 2.6% en el cuarto trimestre de 2022 desde el 3.2% del tercer trimestre. El resultado se sitúa una décima por debajo del 2.7% estimado por el consenso. A pesar de decepcionar levemente las expectativas del mercado, este es el segundo trimestre de crecimiento consecutivo. El aumento en el cuarto trimestre reflejó principalmente incrementos en la inversión en inventario y en el gasto del consumidor que fueron compensados en parte por una disminución en la inversión en vivienda.

Costa Rica regresó al mercado internacional con la colocación de US\$1.500 millones aprovechando el mejor momento para realizar la colocación. Esta es la primera colocación de valores internacionales por un monto US\$1.500 millones de dólares, que forma parte del programa de emisiones autorizado mediante la Ley No 10.332, por US\$5.000 millones.

La transacción se estructuró con un bono con una vida media de 10 años plazo, amortizaciones suavizadas en los últimos 3 años del plazo (2032, 2033 y 2034), cupones fijos semestrales y un rendimiento de 6,55%, aproximadamente 300 pb sobre los bonos del tesoro de los Estados Unidos para un plazo comparable. El Gobierno inició la colocación con una referencia inicial alrededor de 7.0%, posteriormente se disminuyó la referencia a un rango entre 6.60% - 6.70%, para finalmente cerrar la asignación a 6.55%, lo cual fue posible gracias a una posición muy fuerte de las ofertas, no solo en volumen que superó en 4.8 veces el monto de la colocación autorizada, sino también por la amplia participación de inversionistas con vocación de inversión de largo plazo como fondos de pensión, administradores de portafolio, bancos y otros inversionistas institucionales. Se recibieron cerca de 300 ofertas para esta emisión.

Fuente: Bloomberg, El País CNN, CNBC, Reuters, Ministerio de Hacienda, BCCR.

DISCLAIMER

El presente boletín se trata de comunicación comercial que no constituye asesoría ni debe ser considerado un sustituto de este servicio, y ha sido elaborado con un fin informativo general, sin tomar en cuenta los objetivos de inversión, situación financiera, aversión al riesgo y las necesidades particulares de un inversionista. De tal manera que este documento no se constituye en una recomendación explícita de inversión, calificación o bondad de un valor. Asimismo, no se da garantía, ni se acepta responsabilidad sobre la exactitud o detalle de la información aquí suministrada. Todas las afirmaciones que no estén basadas en hechos constituyen únicamente opiniones actuales que puedan sufrir modificaciones y no necesariamente representan la opinión o punto de vista de este Popular Valores Puesto de Bolsa S.A

Señor inversionista:

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora.”

“La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

Estimado Inversionista ante cualquier consulta adicional recuerde que usted puede contactar a su Asesor de Fondos de Inversión o bien, si tiene alguna queja o denuncia está a su disposición los siguientes medios de servicio; central telefónica (506) 2010-8900 o escribirnos a la dirección clientessafi@popularvalores.com”

Reiterarle nuestro interés de mantener un canal de comunicación abierto para ampliar sus inquietudes, directamente al teléfono celular 89179494 con Dalianela Redondo Cordero, Gerenta de Negocios de Popular SAFI.

OFICINAS CENTRALES SAN JOSÉ, COSTA RICA

Teléfono: (506) 2010-8900/2010-8901

Fax: (506) 2010-8971

Paseo Colón, Edificio Torre Mercedes, Octavo Piso.

www.popularsafi.com



Popular
FONDOS DE INVERSIÓN



(506) 2010-8900

(506) 2010-8901

Fax: (506) 2010-8971



clientesafi@popularvalores.com

tramitesafi@popularvalores.com

www.popularsafi.com



Avenida Central, calle 28 y 30,

Edificio Torre Mercedes,

Paseo Colón, piso 8, San José



WhatsApp

8979-8383