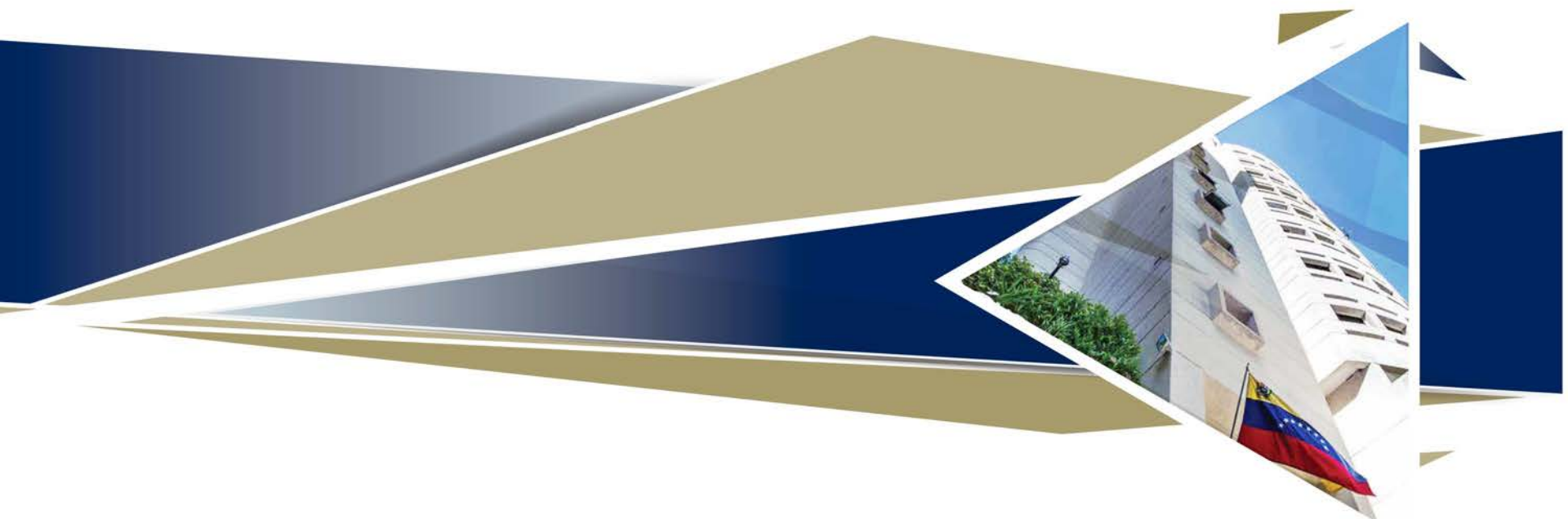


# *Asamblea General Ordinaria Accionistas*



**CONSTRUIMOS**  
FUTURO EN EL  
**PRESENTE**

*15 de junio de 2018*



Capital Suscrito y Pagado: Bs. 950.439.187  
Capital autorizado: Bs. 1.900.878.374

## CONVOCATORIA

Se convoca a los accionistas de la empresa **F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**, para la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la empresa a ser realizada el **quince (15) de junio del 2018**, a las 4:00 p.m., en la sede de la compañía ubicada en la Avenida Venezuela, Torre El Samán, Piso 8, Urbanización El Rosal, Caracas, a efectos de tratar los siguientes puntos del Orden del Día, a saber:

**Primero:** Informe que presenta la Junta Directiva de la compañía. Plan Estratégico Direccional 2018/2024.

**Segundo:** Considerar y resolver acerca de la aprobación o modificación de los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 01 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2017 con vista al informe de los Comisarios.

**Tercero:** En caso de ser aprobados los estados financieros de la compañía, de acuerdo al punto Segundo, considerar y resolver sobre el dividendo a ser repartido entre los accionistas.

**Cuarto:** Considerar y resolver acerca de la designación de los miembros de la Junta Directiva de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y el 2019.

**Quinto:** Considerar y resolver acerca de la designación de los Representantes Judiciales de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y el 2019.

**Sexto:** Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Comisarios y fijar su remuneración.

**Séptimo:** Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Auditores Externos de la compañía. Caracas, veintitrés (23) de mayo de 2018.

**F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**

### **La Junta Directiva**

**Nota:** Los Estados Financieros Auditados, el Informe de los Comisarios, así como la Memoria y Cuenta, estarán a la disposición de los señores accionistas a partir de la presente fecha, en la sede de la compañía ubicada en la Avenida Venezuela, Edificio El Samán, Piso 9, Urbanización El Rosal, Caracas y en la página web del **F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**

**Primero**: Informe que presenta la Junta Directiva de la compañía. Plan Estratégico Direccional 2018/2024.

**Segundo:** Considerar y resolver acerca de la aprobación o modificación de los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 01 de octubre de 2016 y el 30 de septiembre de 2017 con vista al informe de los Comisarios.

Estas cifras no reflejan el efecto de la inflación desde el año 2015, de acuerdo a la circular 744 SUNAVAL del 27-7-16

FVI - FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUBSIDIARIAS

RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS POR INFLACIÓN AL 30-09-2017

(EXPRESADO EN BOLIVARES)

		FVI BAJO NORMAS NIIF (NO AUDITADO)	FVI BAJO NORMAS SNV (AUDITADO)
1	TOTAL ACTIVOS	326.932.551.984	75.194.294.133
2	TOTAL PASIVOS	40.105.792.260	<u>37.673.939.844</u>
3	TOTAL PATRIMONIO	286.826.759.724	37.520.354.289

*Ref El patrimonio a marzo 2018 es 1.070.659.938.974,00  
(Un billón setenta mil seiscientos cincuenta y nueve millones)*

## Balance General

### F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS SUBSIDIARIAS

#### Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2018, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en Bolívares Constantes)

Los activos ajustados por IPC a sep 17 son:  
**Bs. 97 millardos**

A marzo 2018 son:  
**Bs. 1.445 millardos**

El patrimonio ajustado por IPC a sep 17 son:  
**Bs. 286.826.759.724**

A marzo 2018 son:  
**Bs. 1.070.659.938.974**

	2,017	2,016		2,017	2,016
<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS</b>		
Activos Corrientes:			Pasivos Corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,534,893,253	2,937,127,928	Péstamos y Obligaciones Financeros	12,484,899,249	1,986,946,468
Inversiones disponibles para la venta	8,396,809,189	615,184,976	Cuentas por pagar	1,967,485,911	1,180,663,106
Documentos y cuentas por cobrar	7,840,097,208	4,449,892,476	Impuesto sobre la renta por pagar	1,627,185,655	359,481,818
Anticipos a contratistas	2,217,706,702	617,208,385	Gastos acumulados	3,531,037,963	1,157,831,742
Gastos pagados por anticipado	1,439,931,626	564,790,637	Anticipos recibidos de clientes	187,927,920	38,079,658
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	619,198,309	608,547,813	Beneficios a los empleados	449,438,307	169,659,003
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>28,048,636,287</b>	<b>9,792,752,215</b>	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>20,247,975,005</b>	<b>4,892,661,795</b>
Activos no Corrientes:			Pasivos no Corrientes:		
Documento y cuentas cobrar	95,770,341	95,770,341	Prestamos y Obligaciones financieras	9,961,526,502	3,183,170,391
Inversiones disponibles para la venta	16,857,035,210	4,178,603,292	Cuentas Por Pagar	135,876,497	9,142,385
Inventario de inmuebles en desarrollo	7,938,455	7,938,455	Beneficios a los empleados	949,910,287	147,962,142
Propiedades de inversión	20,222,960,480	12,524,462,077	Ingresos diferidos	389,380,074	266,282,070
Propiedades, planta y equipo	9,139,226,727	8,738,013,204	Impuesto Diferido	4,753,158,614	2,768,517,702
Depósitos dados en garantía	449,769	412,769	Depositos recibidos en garantías y otros pasiv	1,236,112,865	270,374,902
Plusvalía	796,180,956	796,180,956	<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>17,425,964,839</b>	<b>6,645,449,592</b>
Impuesto Diferido	26,095,908	122,706	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>37,673,939,844</b>	<b>11,538,111,387</b>
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>47,145,657,846</b>	<b>26,341,503,800</b>	<b>PATRIMONIO</b>		
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>75,194,294,133</b>	<b>36,134,256,015</b>	Capital Social	4,910,765,566	4,217,562,457
<b>EBITDA En operaciones Recurrentes</b>	<b>3,760,150,572</b>	<b>580,218,974</b>	Prima en Emisión de Acciones	8,813,511,053	8,813,511,053
<b>EBITDA Total</b>	<b>3,814,150,572</b>	<b>5,611,353,743</b>	Acciones en Tesorería	-1,377	-822
Margen EBITDA en Operaciones Recurrentes (%)	66.13%	63.68%	Otras reservas	-604,747,437	-87,059,543
Margen EBITDA Total (%)	27.58%	68.17%	Utilidades Retenidas		
Margen Operativo Operaciones Recurrentes (%)	23.93%	6.18%	Reserva Legal	2,455,382,783	1,518,601,829
Margen Contribución Operativo Total (%)	24.05%	34.98%	Utilidades no Distribuidas	18,707,484,086	7,809,299,458
Cobertura de Intereses	1.34x	13.15x	<b>Total utilidades retenidas</b>	<b>21,162,866,869</b>	<b>9,327,901,287</b>
ROA	16.66%	8.41%	<b>Total patrimonio atribuible a los accionistas</b>	<b>34,282,394,674</b>	<b>22,271,914,432</b>
ROE	33.39%	12.36%	Participaciones no controladoras	3,237,959,615	2,324,230,196
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1.39x	2.00x	<b>Total Patrimonio</b>	<b>37,520,354,289</b>	<b>24,596,144,628</b>
Total Pasivo / Total Activo	50.10%	31.93%	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>75,194,294,133</b>	<b>36,134,256,015</b>
Total Pasivo / Patrimonio	1.00x	0.47x			

## Balance General: Estado de Resultados

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS SUBSIDIARIAS  
Estado Consolidado de Situación Financiera  
30 de septiembre de 2017, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2016  
(Expresado en Bolívares Constantes)

	Variación Anual (%)	AF 2017	% Ingresos	AF 2016	% Ingresos
<b>Ventas Netas:</b>					
Arrendamientos	313%	9,726,581,205	70%	2,356,343,421	29%
Servicios	292%	2,337,673,056	17%	597,002,050	7%
Estacionamientos	594%	1,711,847,163	12%	246,812,893	3%
<b>Total Ingresos Recurrentes</b>	<b>330%</b>	<b>13,776,101,424</b>	<b>100%</b>	<b>3,200,158,364</b>	<b>39%</b>
<b>Inmuebles Vendidos</b>	<b>-99%</b>	<b>54,000,000</b>	<b>0%</b>	<b>5,031,134,769</b>	<b>61%</b>
<b>Total Ventas</b>	<b>68%</b>	<b>13,830,101,424</b>	<b>100%</b>	<b>8,231,293,133</b>	<b>100%</b>
<b>Costo de Ventas:</b>					
Arrendamientos	144%	-2,936,362,995	-21%	-1,201,444,000	-9%
Servicios	618%	-607,231,142	-4%	-84,625,005	-1%
Estacionamientos	513%	-1,585,861,520	-11%	-258,816,461	-2%
<b>Total Costo de Ventas Operaciones Recurrentes</b>		<b>-5,129,455,657</b>		<b>-1,544,885,466</b>	
<b>Inmuebles Vendidos</b>	<b>-99%</b>	<b>-23,663,817</b>	<b>0%</b>	<b>-2,349,831,289</b>	<b>-17%</b>
<b>Total Costo de Venta</b>	<b>32%</b>	<b>-5,153,119,474</b>	<b>-37%</b>	<b>-3,894,716,755</b>	<b>-28%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>100%</b>	<b>8,676,981,950</b>	<b>63%</b>	<b>4,336,576,378</b>	<b>31%</b>
<b>Gastos de Administración y Generales</b>	<b>267%</b>	<b>-5,350,156,056</b>	<b>-39%</b>	<b>-1,457,487,097</b>	<b>-11%</b>
<b>Resultado de Actividades Operativas</b>	<b>16%</b>	<b>3,326,825,894</b>	<b>24%</b>	<b>2,879,089,281</b>	<b>21%</b>
<b>Ingreso (Costo) financiero:</b>					
Ingresos Financieros	198%	927,802,846	7%	311,777,385	2%
Egresos Financieros	683%	-3,528,348,272	-26%	-450,559,474	-3%
Diferencia en Cambio	610%	16,546,683,629	120%	2,330,597,996	17%
Resultado por posición monetaria	-100%			755,282,279	5%
<b>Total Ingreso Financiero</b>	<b>373%</b>	<b>13,946,138,203</b>	<b>101%</b>	<b>2,947,098,186</b>	<b>21%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>196%</b>	<b>17,272,964,097</b>	<b>125%</b>	<b>5,826,187,467</b>	<b>42%</b>
<b>Gasto de Impuesto sobre la renta:</b>					
Corriente	301%	-1,556,981,656	-11%	-387,841,047	-3%
Diferido	-1%	-2,225,355,413	-16%	-2,240,505,493	-16%
<b>Total Gasto de Impuesto sobre la renta</b>	<b>44%</b>	<b>-3,782,337,069</b>	<b>-27%</b>	<b>-2,628,346,540</b>	<b>-19%</b>
<b>Utilidad atribuible a participaciones No Controladoras</b>	<b>507%</b>	<b>-962,458,337</b>	<b>-7%</b>	<b>-158,562,360</b>	<b>-1%</b>
<b>UTILIDAD NETA ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS</b>	<b>312%</b>	<b>12,528,168,691</b>	<b>91%</b>	<b>3,039,278,567</b>	<b>22%</b>

**Tercero:** En caso de ser aprobados los estados financieros de la compañía, de acuerdo al punto Segundo, considerar y resolver sobre el dividendo a ser repartido entre los accionistas.

		FVI
		9/30/17
1	UTILIDAD NETA ANTES DE APARTADO RESERVA LEGAL	12,528,168,691
2	APARTADO RESERVA LEGAL	-936,780,954
3	UTILIDAD NETA DISPONIBLE PARA DIVIDENDOS	11,591,387,737
4	RENTA MUNDIAL (RENTA FISCAL GRAVABLE)	90,649,537
5	DISPONIBLE PARA DIVIDENDOS LIBRE DE ISLR	90,649,537
<u>OPCIONES DE DIVIDENDOS:</u>		
	DIVIDENDO EN EFECTIVO LIBRE DE ISLR	90,649,537



**Cuarto:** Considerar y resolver acerca de la designación de los miembros de la Junta Directiva de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y el 2019.

Los Directores con el período vencido son:

- ▲ Luis Emilio Velutini (Principal)
- ▲ Horacio Velutini Sosa (Principal)
- ▲ Luis García Montoya (Principal)
- ▲ Luis Delgado Lugo (Principal)
- ▲ Luis Andrés Guerrero (Suplente)
- ▲ José Euzebio Mendoza (Suplente)

**Quinto:** Considerar y resolver acerca de la designación de los Representantes Judiciales de la compañía, para el período comprendido entre el 2018 y el 2019.

Representante Judicial:

- ▲ Luis García Armas
- ▲ Jorge Gallegos Dacal

**Sexto:** Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Comisarios y fijar su remuneración.

**PRIMER COMISARIO PRINCIPAL:**

1. **MAGDA ZULIM CÁNCICA VARGAS** inscrita en el Colegio de Contadores Públicos bajo el No. 36.709.

**SEGUNDO COMISARIO PRINCIPAL:**

1. **FRANCO ABRUSCI VENTURA** inscrito en el Colegio de Administradores Comerciales bajo el No. 35.742.

**PRIMER COMISARIO SUPLENTE:**

1. **FRANCISCO ALEJANDRO CAÑIZALES A.** inscrito en el Colegio de Contadores Públicos bajo el No. 39.819.

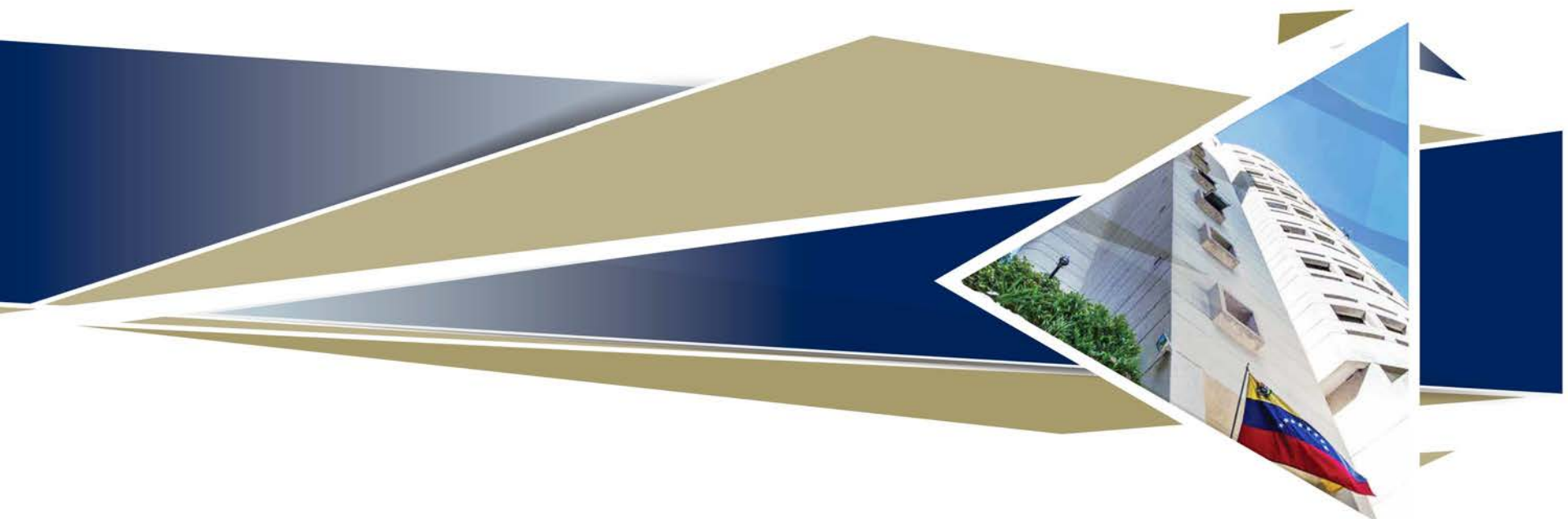
**SEGUNDO COMISARIO SUPLENTE:**

1. **ELSA AURORA CABARICO CRUZ** inscrita en el Colegio de Contadores Públicos bajo el No. 41.470.

**Séptimo:** Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Auditores Externos de la compañía.

**CONSTRUIMOS**  
FUTURO EN EL  
**PRESENTE**

*Asamblea General Extraordinaria  
Accionistas*



**CONSTRUIMOS**  
FUTURO EN EL  
**PRESENTE**

*15 de junio de 2018*



Capital Suscrito y Pagado: Bs. 950.439.187

Capital autorizado: Bs. 1.900.878.374

## CONVOCATORIA

Se convoca a los accionistas de la empresa **F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**, para la celebración de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa a ser realizada el **quince (15) de junio de 2018**, a las 5:00 p.m., en la sede de la compañía ubicada en la Avenida Venezuela, Torre El Samán, Piso 8, Urbanización El Rosal, Caracas, a efectos de tratar los siguientes puntos del Orden del Día, a saber:

**Primero:** Aprobar el aumento del valor nominal de la acción del **F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**, en novecientos noventa y nueve Bolívares (Bs. 999,00) / cero coma novecientos noventa y nueve céntimos (Bs.S 0,999) para llevar la acción de su valor actual de Un Bolívar (Bs. 1,00)/ cero coma una milésima de Bolívares Soberanos (Bs.S 0,001) a un mil Bolívares (Bs. 1.000,00) / Un Bolívar Soberano (Bs.S 1,00).

**Segundo:** Considerar y resolver acerca de la conveniencia de emitir cualquier tipo de obligaciones, obligaciones convertibles, bonos, papeles comerciales, derivativos o títulos de participación hasta por la cantidad de diez billones de bolívares (Bs. 10.000.000.000,00) / diez mil millones de bolívares soberanos (Bs.S 10.000.000.000,00), o su equivalente en moneda extranjera, si la emisión se hiciera en euromercado, en los términos y condiciones que apruebe la Junta Directiva de la compañía, todo de conformidad con lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de la Emisiones.

**Tercero:** Considerar y resolver acerca de la designación de los representantes comunes provisionales de los obligacionistas y/o tenedores de los títulos valores que se emitan y fijar su remuneración.

**Cuarto:** Considerar y resolver sobre la conveniencia de facultar a la Junta Directiva para que esté suficientemente autorizada para adquirir acciones de la compañía hasta por un monto equivalente al quince por ciento (15%), según lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de la Emisiones, así como el monto de dicho porcentaje que será destinado al Plan de Incentivos en Acciones para los empleados de la compañía, previa renuncia expresa de los accionistas.

**Quinta:** Considerar y resolver acerca de la autorización dada a la Junta Directiva, en su condición de sociedad anónima de capital autorizado, S.A.C.A., para que previo el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre la materia, en la oportunidad en que la Junta Directiva lo decida y dentro de los dos (2) años siguientes a la celebración de la Asamblea, la Junta Directiva quede facultada suficientemente para aumentar el capital social hasta el doble del capital pagado.

Caracas, veintitrés (23) de mayo de 2018.

**F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**

**La Junta Directiva**

**Primero:** Aprobar el aumento del valor nominal de la acción del F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A., en novecientos noventa y nueve Bolívares (Bs. 999,00) / cero coma novecientos noventa y nueve céntimos (Bs.S 0,999) para llevar la acción de su valor actual de Un Bolívar (Bs. 1,00)/ cero coma una milésima de Bolívares Soberanos (Bs.S 0,001) a un mil Bolívares (Bs. 1.000,00) / Un Bolívar Soberano (Bs.S 1,00).

- ✓ El proceso se realizará a través del canje de mil (1.000) acciones de Valor Nominal Bs. 1 por una acción nueva de Valor Nominal Bs. 1.000.
- ✓ Las fracciones generadas para completar el entero inmediatamente superior deberá ser suscrito por los accionistas y pagado a Valor de Mercado de la acción según lo establecido en el aviso de prensa aprobado por la Junta Directiva que haga pública la operación.
- ✓ Los accionistas que no suscriban recibirán el valor que resulte de multiplicar la fracción generada por el Valor de Mercado de la acción, según lo establecido en el aviso de prensa aprobado por la Junta Directiva que haga pública la operación.
- ✓ Las fracciones pagadas por la compañía pasarán a formar parte de las acciones en tesorería.



**Segundo:** Considerar y resolver acerca de la conveniencia de emitir cualquier tipo de obligaciones, obligaciones convertibles, bonos, papeles comerciales, derivados o títulos de participación hasta por la cantidad de diez billones de bolívares (Bs. 10.000.000.000.000,00) / diez mil millones de bolívares soberanos (Bs.S 10.000.000.000,00), o su equivalente en moneda extranjera, si la emisión se hiciera en euromercado, en los términos y condiciones que apruebe la Junta Directiva de la compañía, todo de conformidad con lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de la Emisiones.

- ✓ Debemos aprovechar el *timing* de exceso de liquidez y ausencia de activos para colocar dinero que enfrentan ahora mismo los fideicomisos.
- ✓ El endeudamiento bancario se ha vuelto costoso por el cobro de comisiones.
- ✓ El endeudamiento bancario forzado por la hiper inflación y la situación patrimonial de la banca es a corto plazo (períodos financiamiento máximos de 60 días) lo que no permite aprovechar el efecto de dilución que se genera en la deuda a largo plazo producto de la inflación.
- ✓ Con las condiciones actuales de mercado el Mercado de Valores es la opción mas económica y que permite levantar fondos en las cantidades y plazos requeridos para nuestra operación.

**Tercero:** Considerar y resolver acerca de la designación de los representantes comunes provisionales de los obligacionistas y/o tenedores de los títulos valores que se emitan y fijar su remuneración.

**Cuarto:** Considerar y resolver sobre la conveniencia de facultar a la Junta Directiva para que esté suficientemente autorizada para adquirir acciones de la compañía hasta por un monto equivalente al quince por ciento (15%), según lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Mercado de Valores y las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de la Emisiones, así como el monto de dicho porcentaje que será destinado al Plan de Incentivos en Acciones para los empleados de la compañía, previa renuncia expresa de los accionistas.

**Quinto:** Considerar y resolver acerca de la autorización dada a la Junta Directiva, en su condición de sociedad anónima de capital autorizado, S.A.C.A., para que previo el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre la materia, en la oportunidad en que la Junta Directiva lo decida y dentro de los dos (2) años siguientes a la celebración de la Asamblea, la Junta Directiva quede facultada suficientemente para aumentar el capital social hasta el doble del capital pagado.

*“El entusiasmo y el optimismo lo acogemos y abrazamos  
pero será la determinación y la constancia  
la que finalmente hará la diferencia”*

**CONSTRUIMOS  
FUTURO EN EL  
PRESENTE**