

Estrategia direccional *2018-2024*

**CONSTRUIMOS
FUTURO EN EL
PRESENTE**



J-00019931-0

¿Qué es  hoy?

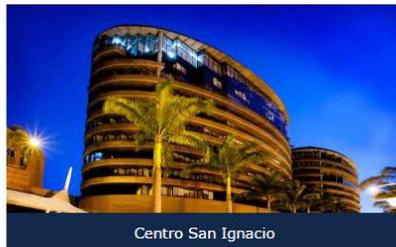


Real Estate Centros Comerciales

Esta inscrita en BVC desde 1950 es poseída en un 98,55% por FVI.

Actualmente tiene 120.000 m²/área rentable y operación.

Recibe visitas en sus espacios 24 millones de personas al año.





- Aledaño a zonas como La Castellana, Campo Alegre y Country Club.
- Mercedor del premio internacional de arquitectura latinoamericana *Mies Van Der Rohe* de 1998.
- Centro Comercial de 24.800m² de área comercial neta.
- 300 locales comerciales y dos torres de oficinas de 10 pisos cada una con un área de 23.596 m².
- 1.800 puestos de estacionamiento distribuidos en 4 sótanos.
- 24 restaurantes con diferentes propuestas gastronómicas #GastroCSI.
- Más de 800.000 visitantes mensuales aprox.



FASHION MALL tolón



- Ubicado en la Avenida Principal de la Urbanización Las Mercedes.
- Centro Comercial de 22.100 m² de área comercial neta.
- El área comercial se distribuye en siete niveles con 169 locales comerciales.
- Su diseño es vertical, cerrado y acondicionado (climatizado).
- Estacionamiento con 1.300 puestos.
- “Piso 5” mezcla comercial de gastronomía entretenimiento buen gusto.

www.cctolon.com
[tolonoficial](https://www.facebook.com/tolonoficial)
[@tolon_FM](https://twitter.com/tolon_FM)
[@tolon_FM](https://www.instagram.com/tolon_FM)

#shopaholic

tolón

Tweets: 29,4 mil | Seguidores: 742 | Seguidores: 45,5 mil | Me gusta: 2.615 | Likes: 115

GASTRONOMÍA | #TOLONFASHIONMALL | DIRECTORIO | INVIERTA EN C.C.TOLON

PASEO
EL HATILLO
LA LAGUNITA



- Ubicado en la periferia urbana, junto al pueblo colonial El Hatillo.
- Centro Comercial de 21. 838 m² de área comercial neta .
- El área comercial se distribuye en siete niveles con 146 locales comerciales.
- Su diseño es vertical, climatizado. (cerrado y acondicionado).
- Tiene en su haber a **Piso 5**, área exclusiva dirigida a la gastronomía, entretenimiento y shopping.
- Estacionamiento con 1.500 puestos.

www.paseoelhatillo.com

[centropaseoelhatillo](#)

[@PaseoElHatillo](#)

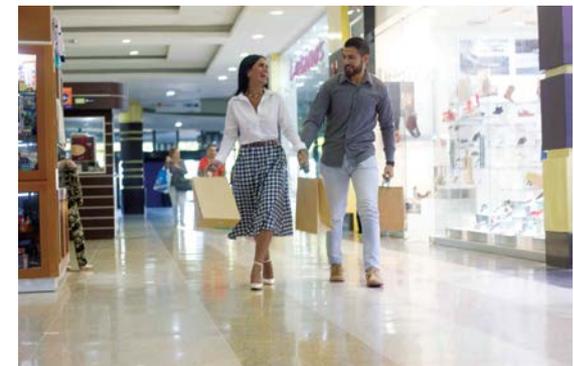
[paseoelhatillo](#)





- 35,000 m² en áreas comerciales.
- Más de 180 locales comerciales.
- 1.300 puestos de estacionamiento.
- 600 sillas en nuestra Feria de Comida.
- 900 butacas en Cine Mall.
- Más de 500 mil visitantes mensuales.
- Conformado por dos niveles. Planta Baja NIVEL PLAZA SABANA, que combina excelentes locales, amplios pasillos y majestuosas plazas. Planta Alta, NIVEL FERIA MORICHAL, conjuga las mejores opciones de entretenimiento y feria de comidas.

www.llanomall.com
 LlanoMallCC
 @ccllanomall
 @ccllanomall



Nuestro planes desde
2013-2017 han sido:

1

Plan “High End”

Calidad de Servicio –
 Seguridad – Limpieza
 “Todo debe lucir mejor
 que nunca”



2

**Plan
 “100% Productividad”**

MOI (Manejo Optimo
 de Inventario) –
 “Todo produciendo”.



3

**Plan
 “Customer Services”**

Tener un plan de
 servicio al cliente
 como elemento
 diferenciador



4

Plan 1 hora más

Que es generar un
 ambiente de seguridad
 que incentive a los
 usuarios a permanecer
 en el centro comercial
 horarios extendido

¿Qué queremos hacer ahora?

2018

Estrategia Direccional

2024

Convertir a INVACA en un vehículo de inversión atractivo para otros grupos propietarios de centros comerciales, que podrían ser incorporados a través de un intercambio de sus activos por acciones.

Generar masa crítica vía swaps/adquisiciones

Realizar un aumento de capital para invertir recursos en la actualización y modernización de los espacios.

Generar al menos entre un 10-15% de "floating" en el mercado.

Para hacer un IPO 2022 / 2024

2018

Key drivers

2024

son

Tenemos el vehículo activo en el Mercado de Valores.

Un plan estratégico coherente, sustentado en información clara y objetiva.

Transparencia y “accountability”.

Además, agregamos 25 años de experiencia.

Un ejemplo entre muchos...

PASAJE EDIFICIO ZINGG



Hoy en día, para la Familia Zingg el valor del Centro Comercial es "\$0"

Habiendo sido el primer centro comercial de Caracas.
Equivalente al Sambil de hoy, en 1952



¿Qué hemos hecho recientemente?



FVI presentó Plan Estratégico Direccional 2018-2024

El día de ayer martes 25 de abril, Horacio Velutini Presidente Ejecutivo del Fondo de Valores Inmobiliarios SACA, presento en la Bolsa de Valores de Caracas, su Plan Estratégico Direccional 2018-2024, el cual contempla tres áreas específicas de crecimiento. La primera es INVACA Inmuebles, Valores y Capitales SACA para el sector de centros comerciales y afines. Esta empresa comenzará a flotar sus acciones a partir del viernes 27 de abril. La segunda es LOPCO Latinamerican Office Properties C.A. donde se [...]



📅 27/04/2018

👤 Por FVI 📌 Destacadas: INVACA, Noticias 💬 Comments Off

- ✓ Este plan estratégico se presentó en BVC el día 25 de abril de 2018.



Colocación Acciones "INVACA INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES S.A.C.A"

Horacio Velutini Sosa Presidente de INVACA Inmuebles, Valores y Capitales S.A.C.A, informó que el día de hoy 27 de Abril de 2018, se colocaron 8.367 acciones a un precio de 3.900.000 Bs c/u en la subasta prevista para este fin en la Bolsa de Valores de Caracas (BVC), todo enmarcado dentro del plan estratégico direccional de la empresa 2018-2024, el cual contempla el crecimiento de INVACA filial del Fondo de Valores Inmobiliarios SACA, donde se concentra todo el negocio [...]



30/04/2018

Por FVI Destacadas, INVACA, Noticias Comments Off

- ✓ El 27 de abril INVACA comenzó a tradear sus acciones en la BVC con el Ticker IVC donde se colocaron.
- ✓ 15.549 por valor de Bs 62.000 Millones es decir Bs 3.987.000 por acción.

**Nuestra estrategia
se basa en integrar a estos
key players en un fin común**

Hemos evaluado la posición de 4 *key players*



Equipo Gerencial

Existe incertidumbre sobre la visión a futuro de la empresa, lo que causa que parte del equipo considere otras alternativas. Es un personal cada vez más difícil de retener.



Aliados Comerciales

Requiere continuidad de una operación y mercadeo de altos estándares, y una relación de largo plazo que abra la posibilidad de crecimiento. El valor de sus negocios depende de esto.



Tenedores de Activos

Al ser sus activos "ilíquidos" existe la incertidumbre sobre como van a operar y monetizar los activos hoy y para las generaciones futuras.



Inversionistas

Actualmente (2018) – necesitan proteger sus bolívares de la inflación. Sus opciones de inversión son limitadas y con altos riesgos.

Estrategia 2018 - 2024

Problema en común:

¿Cómo dar valor al tiempo empeñado y a la inversión realizada?

Equipo Gerencial



Aliados Comerciales



**Estrategia
2018 - 2024**

Tenedores de Activos



Inversionistas



¿Cuál es nuestro objetivo primario?

Corporativizar los negocios con perspectiva de largo plazo insertado en el mercado de valores.

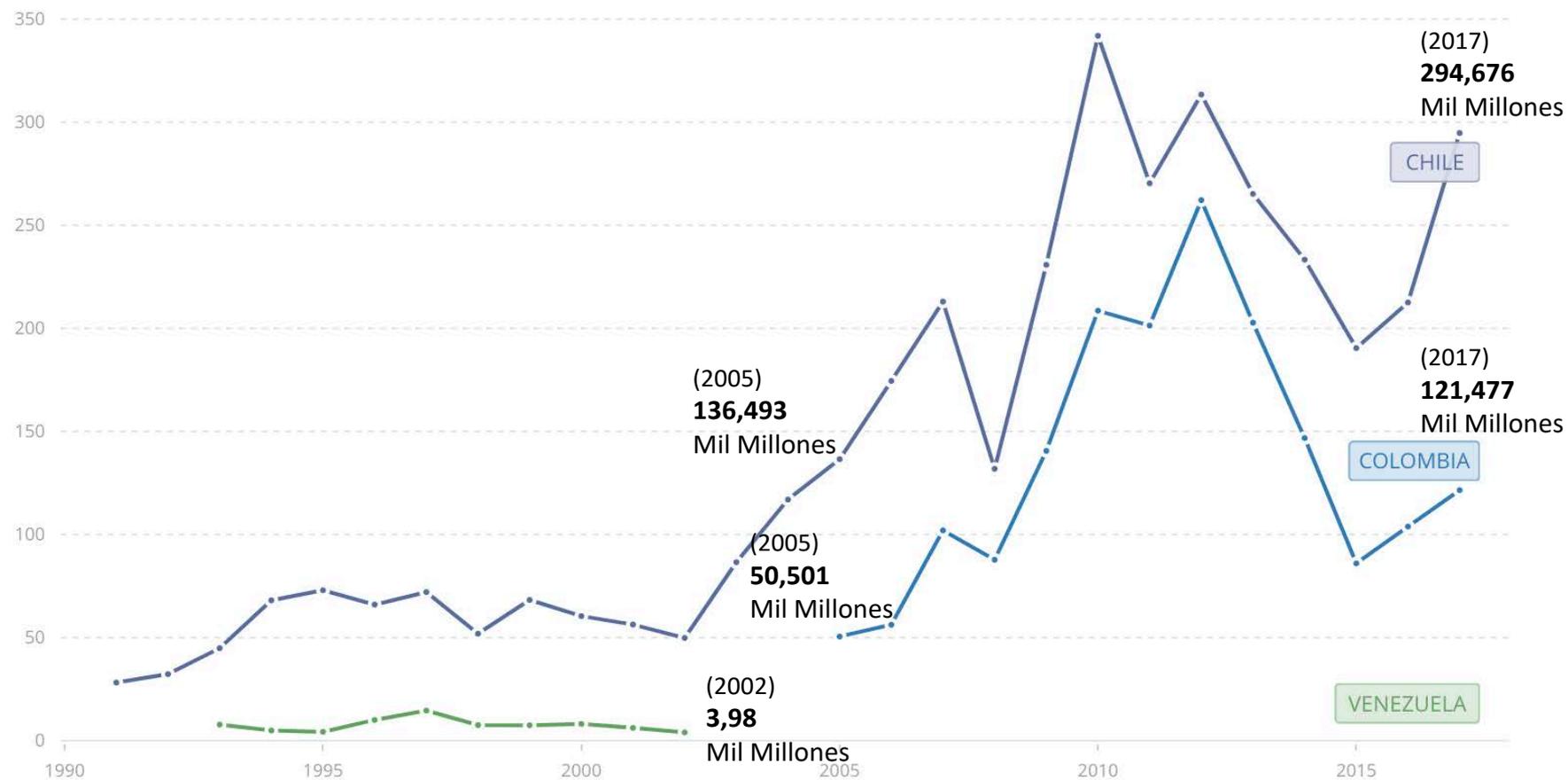
¿Dónde esta la oportunidad?

La expectativa es crecimiento.

Venezuela tiene la oportunidad de crecer exponencialmente y el mercado de valores tiene un potencial inmenso

Capitalización del Mercado de empresas nacionales que cotizan en la bolsa (USD a precios actuales)

Mil millones



**¿Qué queremos con esta
estrategia direccional 2018 – 2024?**

2018

2024

Ser de las principales empresas del Mercado de Valores especializada en centros comerciales y se refleje en la cotización de nuestras acciones.

Ser una alternativa para inversionistas locales que buscan proteger su capital (hedge). Los activos de INVACA son no monetarios, no erosionan su valor, a marzo 2018 alcanza un valor de 506 Millardos de Bolívares.

Así como también, ser una alternativa a futuro para la inversión extranjera a efectos de IPO futuro que le de salida a quienes aportaron sus activos, (monetización) por condición de generador de flujo de caja

En esencia
¿Cuál es el negocio?



El negocio:

Aportar m² al fondo de inversión, proporcionando liquidez a los activos que hoy no son monetizables con el fin de dar continuidad y obtener mas ingresos a futuro.

En esencia, no se trata de un negocio inmobiliario sino de CASHFLOW es un negocio netamente financiero

Estimamos que el precio del mercado para 2024 volverá alcanzar estos valores:

- M² comerciales que queremos acumular: **300.000 m²** para revenues estimados: **75MMUS** al año.

*Nuestra misión
es generar valor a la empresa se traduzca
en rentabilidad a la empresa y esta se refleje
en las acciones de la compañía.*

Nuestro propósito es:

**CONSTRUIMOS
FUTURO EN EL
PRESENTE**

Nuestro propósito también es:

Venezuela