

"Mi filosofía es, en esencia,
 el concepto del hombre como un ser heroico,
 con su propia felicidad como propósito moral de su vida,
 con el logro productivo como su actividad más noble
 y con la razón como su único absoluto."

Ayn Rand

Memoria Anual

2012

Mirando hacia el futuro



Torre El Samán



Blue Mall Santo Domingo



Tolón Fashion Mall



Torre HP



Centro Empresarial Galipán



Centro San Ignacio



Blue Mall St. Maarten

www.fvi.com.ve

[Home](#)

[La empresa](#)

[Relaciones con Inversionistas](#)

[Contactos](#)

El Samán

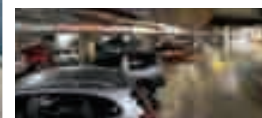
Centros Comerciales



Oficinas



Estacionamientos



Proyectos en Desarrollo



Gestión Financiera



Créditos

CONCEPTO

Horacio J. Velutini S.

COORDINACIÓN GENERAL

Sonia A. Barahona

TEXTOS

Alejandro Petit

Beatriz Valero

Carlos Abou-Hassan

Carlos Moreno

Minerva Panzarelli

Xiomara Hernández

REVISIÓN TEXTOS

Karl Krispin

FOTOGRAFÍAS

Nicolás Serrano

DIRECCIÓN Y DISEÑO GRÁFICO

VGP Grupo Creativo

IMPRENTA

Queimpresión.com, C.A.

Lo invitamos a visitarnos en nuestras páginas web
visit our website at

www.fvi.com.ve

www.cctolon.com

www.paseoelhatillo.com

www.centrosanignacio.com

www.llanomall.com

www.bluemall.com.do

www.bluemallmx.com

Contenido

Carta a los accionistas	4
Filosofía corporativa	10
Mercado de capitales	14
Nuestro negocio	18
Centros comerciales	21
Oficinas	23
Estacionamiento	25
Gestión financiera	26
Alianzas comerciales	27
Estados financieros	32



Junta directiva

Asamblea de accionistas

PRESIDENTE

Luis Emilio Velutini Urbina

DIRECTORES PRINCIPALES

Horacio Velutini Sosa

Luis García Montoya

Luis Delgado Lugo

Alejandro Petit

Carlos Acosta

Pedro López

Luis Carlos Serra

Alvar Nelson Ortiz

Tulio Guillermo Chacón

Luis Andrés Guerrero

José Vicente Melo

Armando Capriles Capriles

Juan Andrés Wallis Brandt

AUDITORES EXTERNOS

KPMG Rodriguez Velasquez &

Asoc Contadores Públicos

COMISARIOS PRINCIPALES

Franco Abrusci Ventura

Magda Zulim Cánchica Vargas

COMISARIOS SUPLENTE

Francisco Cañizales

Elsa Aurora Cabarico Cruz

AGENTE DE TRASPASO

Banco Venezolano de Crédito

REPRESENTANTES JUDICIALES

Luis A. Guerrero Rosales





Blue Mall Santo Domingo

Carta a los accionistas



■ Carta a los accionistas

Viendo el futuro, el Fondo de Valores Inmobiliarios lo hace con optimismo, siguiendo las palabras de Winston Churchill: "For myself, I am an optimist, it does not seem to be much use being anything else" y porque podemos hacerlo sobre bases ciertas. Nuestra empresa y su gente han logrado mucho y es el momento de capitalizar esa buena voluntad aprovechando las oportunidades que se nos presentan hoy y mañana.

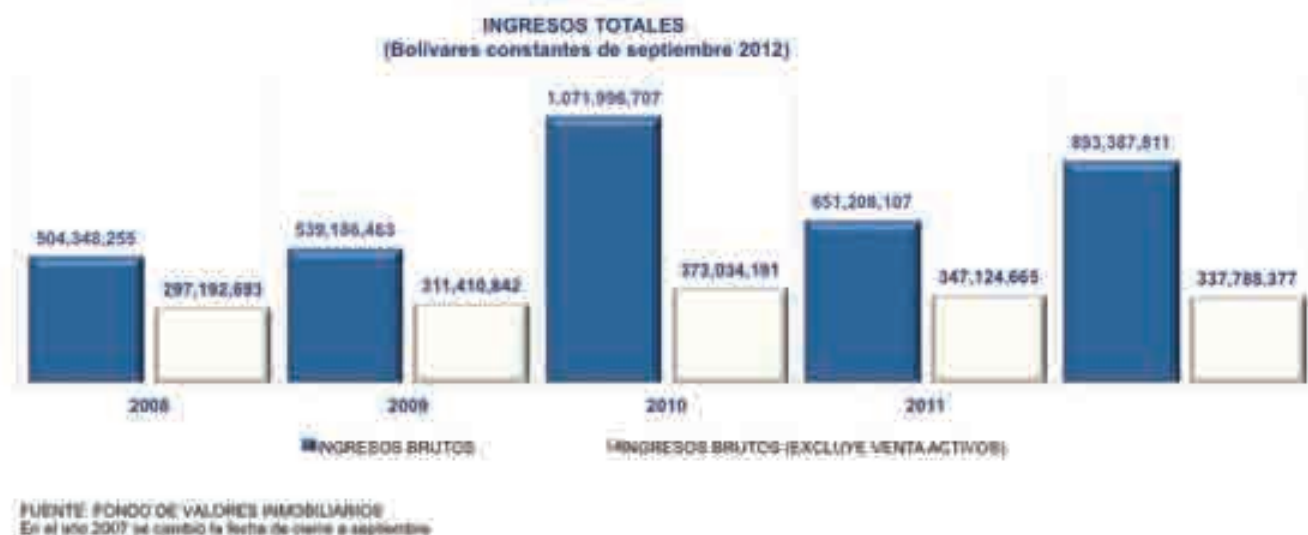


Luis Emilio Velutini - Presidente Ejecutivo
Bill Marriot - Presidente del Consejo de Marriott International

Venezuela está inmersa en un cambio de su política económica en que luego de muchos años se vuelven a interconectar el Estado y sus empresas con el sector productivo privado, donde se reconoce la importancia de uno y el otro en el desarrollo económico del

país, en tanto que no puede existir el uno sin el otro. Este proceso es lento, lleno de obstáculos pero prometedor para un mejor ambiente de inversión y productividad. La apertura económica nos hará transitar por el perverso efecto de la inflación pero sin lugar a dudas, es el inicio de la inserción en la compleja economía global que traerá al país grandes beneficios en el mediano plazo. Por ello tenemos planes de crecimiento tanto en la ciudad de Caracas como en el interior del país donde esperamos en los próximos cinco años incorporar tres nuevos centros comerciales así como desarrollar un importante proyecto de oficinas tal como lo hicimos con el Centro Galipán.

Nuestras inversiones en el Caribe aun cuando están dentro del contexto de unas economías libres y de apertura no están ajenas a dificultades. El proceso de las elecciones presidenciales de la República Dominicana generó un déficit fiscal de alrededor de 7% del PIB, lo que augura una desaceleración del crecimiento económico de un 4% para 2012 a un estimado de 2 % del PIB para 2013. La oportuna intervención del Banco Central Dominicano (BCD) ha tenido consecuencias en el consumo para el primer semestre de 2013. Aun así, estos efectos son momentáneos y su política económica nos permite estimar una recuperación del consumo para el segundo semestre y un crecimiento del PIB para 2014 de un 4%, gracias al continuo incremento de las remesas y del turismo que llega al país favorecido de los resultados posi-



¹"Soy optimista. No parece muy útil ser otra cosa".

vos de la economía estadounidense y canadiense que representan el 60% del turismo y la mayoría de esas remesas.

Nuestro centro comercial BMSD se encuentra posicionado en el segmento High End de la ciudad que aun con la entrada de nuevos actores en el negocio de centros comerciales, la preferencia de este grupo sigue siendo BMSD. La apertura de la torre de oficinas para finales de 2013, ya totalmente vendida a grandes corporaciones y el hotel JW Marriot en 2014 consolidará al Blue Mall Santo Domingo como el centro multi-usos comercial, hotelero y de oficinas más importante de la República Dominicana. Tenemos planes de iniciar el Centro Comercial Punta Cana, BMPC a finales de 2013, que atenderá las visitas de 2 millones de turistas que visitan anualmente la localidad.

En la isla de St. Maarten los afectos de la crisis financiera global se mantuvieron hasta el año 2011. Para 2012 el PIB creció del 0.2% al 4% y el consumo pasó de 0.1% al 6% del PIB. A pesar de estas cifras positivas somos cautelosos y creemos que la recuperación será un proceso más lento. El turismo principalmente norteamericano ha crecido hasta mayo de 2013 en un 5.9% en lo referente a los cruceros alcanzando 1.753.215 visitas, y aumentaron a 456.720 las visitas de stay over es decir un 7.6% YoY.

Nuestro proyecto BMSM ha representado un cambio de paradigma para los comerciantes de la isla de St. Maarten, quienes aún se mantienen en el formato de

los años 60 y 70 de un comercio vecinal aislado y les ha tomado más tiempo entender los cambios en esta materia que se han llevado a cabo en el mundo. Las grandes marcas como Kiton, Paul & Shark, Dunhill, Calvin Klein, MNG, Guess y otras, sí han visto la oportunidad de un centro comercial de lujo para el turismo de la isla que consume sus productos. Este centro comercial esperamos abrirlo para finales de 2013 y tendrá un proceso más lento de lo normal en su posicionamiento pero estamos seguros de que será el centro de compras más importante de la isla en los próximos 3 a 5 años.

En general las visitas a nuestros centros comerciales para el año 2012 crecieron de 25 MM a 27 MM es decir un incremento de 7,4%, y las ventas se elevaron para el mismo período en un 67% en promedio, muy por encima de la media del comercio en Venezuela.

Los ingresos operativos a septiembre de 2012 pasaron de 651 MMBs. a 893 MMBs., es decir, un crecimiento de 37%. La utilidad operativa pasa de 206 MMBs. a 312 MMBs., y el margen EBITDA subió del 71% al 77% de los ingresos.

Haber entendido nuestro entorno financiero ha traído importantes beneficios a nuestros accionistas, la deuda financiera se encuentra en 1.586.042 bolívares a una tasa promedio del 11% dentro de un economía con expectativas de inflación de más del 35% para 2013 y quizás mayor para 2014, teniendo activos inmobiliarios AAA en Venezuela con un alto valor que



FUENTE: FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS

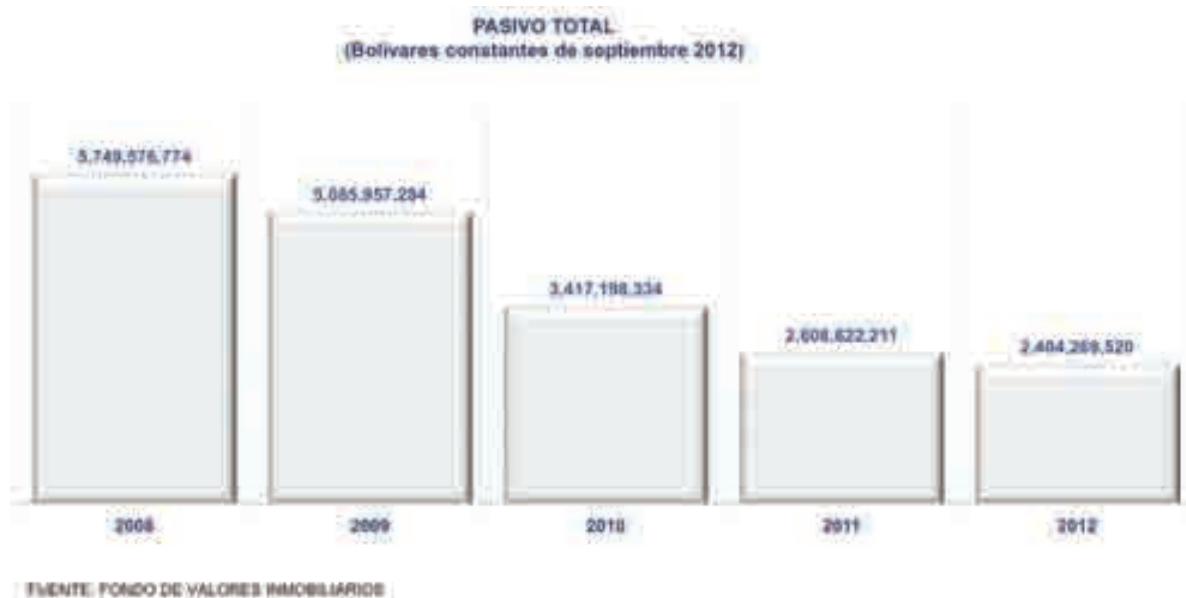


se ajustan por inflación e inversiones en el extranjero denominadas en dólares. Esperamos que para 2013 los pasivos financieros representen tan sólo 12% de nuestros activos como valor de mercado. Para cuando se establezcan los indicadores macroeconómicos en Venezuela, el Fondo de Valores Inmobiliarios estará entre las mejores alternativas para la inversión tanto nacional como internacional.

El mercado de valores sin duda, tiene un futuro prometedor como mecanismo de sustento de la economía. El actual gobierno arrancó con una realidad apremiante: necesita generar mayores ingresos en divisas que permitan atender la demanda de un mercado que, al no tener acceso a las divisas, ha generado distorsión y expectativas en los precios que se traducen en inflación y, que a su vez, tiene efectos perniciosos en el poder adquisitivo de la población. Ya no es posible sustentar el control de la

inflación apalancándose en el tipo de cambio fijo e importando: no hay suficientes divisas para soportar este modelo. El país necesita generar confianza, inversión, producción nacional y ser más eficiente en la gestión de las empresas.

Para quienes nos interesa nuestro país, sólo nos queda aportar ideas que permitan fomentar la inversión y el desarrollo económico, que es la única forma de generar trabajo y prosperidad, que se traduzca en paz social y un ambiente de convivencia. El socialismo del siglo XXI está aún en proceso de definición por parte del actual gobierno, no está escrito en ninguna piedra y por lo tanto puede adaptarse a las necesidades, tomar ideas de países como China y Brasil, sin perder sus valores fundamentales. El socialismo del siglo XXI puede ser una invitación a la inversión en un país que tiene abundantes riquezas.



Ya existe un mercado regulatorio recientemente promulgado con la Ley de Mercado de Valores del año 2010 y la recién creada Bolsa Pública de Valores. Lo que hace falta es la decisión política para fomentar este mercado. Esto permitiría generar abundantes ingresos al Estado a través de la colocación de parte de sus inversiones en empresas propias que no sean estratégicas para sus políticas de Estado. El mejor ejemplo de esto es China, que ha captado inmensos recursos para empresas del Estado. El 80% de la Bolsa de Valores china está conformado por empresas pertenecientes al Estado chino, al igual que Brasil y Rusia. Si Venezuela tiene una inversión en un pozo petrolero con India por ejemplo, por qué no puede colocar parte de esta inversión en la Bolsa Pública y así captar la inversión que le permita a su vez aumentar la producción petrolera como prioridad de Estado.

Si el Estado fomenta el mercado de valores colocando parte de sus acciones junto con las de pequeñas y grandes empresas nacionales podría:

- Generar ingresos en dólares.
- Crear un mecanismo para que las empresas privadas nacionales que tienen sus utilidades represadas en bolívares inviertan en estos instrumentos.
- Fomentar la inversión en la pequeña y mediana empresa.
- Los valores pueden ser un mecanismo de garantía de pago para préstamos que requiere el país.
- Puede ser una forma de democratización del capital para que los empleados puedan ser accionistas de las empresas donde trabajan.
- Las empresas que cotizan sus valores están sujetas a

la revisión y el escrutinio de las autoridades, así como de los inversionistas, por lo que tienden a ser más eficientes en su manejo administrativo y controles de costos.

Venezuela podría generar por esta vía miles de millones de dólares anualmente y las empresas privadas podrían captar recursos que le permitan financiar su crecimiento y aumentar su producción. Sólo hace falta que el Gobierno Nacional le dé el piso político a esta iniciativa. La Superintendencia Nacional de Valores (SNV) y la Bolsa Pública de Valores Bicentenario (BPV), necesitan el apoyo político para sus iniciativas e invitar a los empresarios que quieren trabajar y producir en el país a participar, invitar a las casas de bolsa, a los inversionistas extranjeros con sus ideas y tecnología. Está todo por hacerse, se trata de una excelente oportunidad.

En el Fondo de Valores Inmobiliarios apostamos al mercado de valores como un mecanismo de crecimiento. Estamos preparados, lo conocemos y sobre todo entendemos cómo sacarle provecho. Por eso vemos el futuro con optimismo, el país necesita de este mercado y ya se ven indicios de que este será parte de su estrategia económica, la cual beneficiara al país, a la empresa, a sus accionistas y a nuestros trabajadores que son nuestra esencia.

LUIS EMILIO VELUTINI

Presidente



La filosofía financiera está conformada por dos postulados básicos, como una respuesta a la volatilidad económica.

- *CASH IS KING: liquidez inmediata.*
- *PROJECT FINANCE: (Optimal Capital Structure) financiamiento individual de proyectos que no comprometa la caja corporativa.*



Centro Comercial
Paseo El Hatillo La Lagunita

Filosofía corporativa



■ Capítulo 2 Filosofía Corporativa

Nuestra visión:

Consolidarnos como empresa líder nacional y convertirnos en líderes en el mercado sub-regional andino y del Caribe como arrendadores y administradores de centros comerciales *High End* y centros de entretenimiento, de manera de poder alcanzar una rentabilidad sostenible en el tiempo, manteniendo vigencia en los mercados de capitales nacionales e internacionales.

En el desempeño de sus funciones, el FVI aspira satisfacer los intereses de sus clientes, accionistas, trabajadores, entes reguladores y proveedores.

Nuestra misión:

Somos una empresa especializada en el negocio inmobiliario y financiero, dedicada a invertir, promover y gerenciar el alquiler de espacios de centros comerciales y de entretenimiento *High End*, intermediando recursos financieros competitivamente, creando valor a la empresa y logrando altos rendimientos para nuestros accionistas.

Postulados de la filosofía corporativa del FVI

1. Partir del supuesto de que el entorno será difícil, cambiante y ambivalente.
2. Concentrarse en el foco (misión y visión) del negocio, convivir y seguir creciendo en un escenario difícil.



3. Diversificarse geográficamente.
4. Desarrollar la cohesión interna en la empresa.

Objetivos primarios de la empresa

1. Maximizar el patrimonio de los accionistas (preservar capital).
2. Mantener la disciplina financiera.
3. Aumentar los ingresos y reducir los costos.
4. Captar nuevos negocios / crecimiento, bajo el esquema de "Project finance".
5. Mantener altos estándares de calidad de servicio.

En esencia, queremos aumentar nuestros ingresos de forma constante, dar un buen servicio a nuestros clientes, dividendos a nuestros accionistas y beneficios a nuestros empleados. Todo esto conjugado con un alto nivel de responsabilidad social corporativa, en donde la empresa no sólo busca el éxito productivo, sino también contribuir de manera activa en el bienestar de la comunidad.

El ambiente donde operamos presenta constantes altibajos macroeconómicos, imperfecciones de mercado y alto riesgo político. Entender estas variables, saber gerenciar y sacar provecho, es nuestro valor agregado y hemos demostrado que podemos transitarlo exitosamente.



Espacios internos
Centro Comercial Paseo El Hatillo La Lagunita



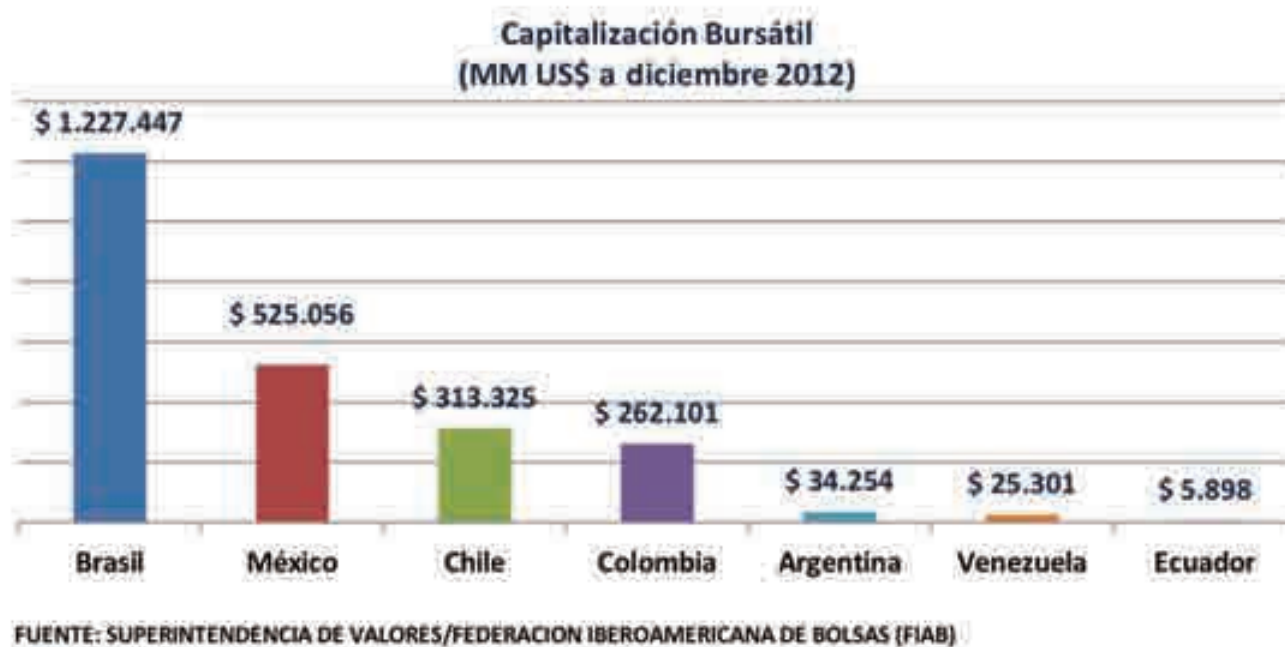
Centro Empresarial Galipan
Urbanización El Rosal

Mercado de capitales



Durante el año 2012 el índice S&P de las 500 empresas de mayor capitalización de los Estados Unidos continuó su tendencia alcista que se inició durante el mes de octubre de 2011, este último trimestre del año estuvo marcado por la volatilidad en el mercado por los temores sobre la situación financiera de algunos países europeos aun así se observó una impor-

alternativas de inversión, expectativas de ajustes cambiarios e incrementos importantes en la liquidez. La bolsa venezolana servirá en el corto plazo como refugio para proteger los bolívares contra los efectos negativos de los altos índices de inflación.



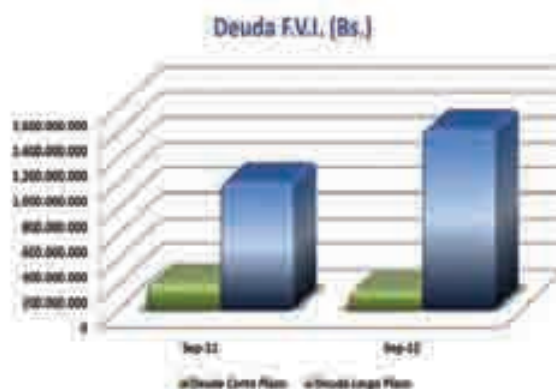
tante alza durante el año 2012, logrando avanzar 13,41%, apoyado por la continuidad de los planes de la Reserva Federal de los Estados Unidos de inyectarle liquidez a los mercados y el soporte de organismos multilaterales que salieron en apoyo de países como Grecia y España, para aliviar la presión sobre su deuda.

Los mercados emergentes latinoamericanos tuvieron un año positivo, el índice IPC de México cerró el año 2012 con un alza de 19,93%, el índice general de La Bolsa de Buenos Aires logró un incremento de 13,49% y el índice BOVESPA de Brasil culminó el año con una ganancia de 7,40%. Destaca durante el mismo período, el alza del índice de la Bolsa de Valores de Caracas que logró acumular un incremento de 302%, marcado por un mercado con pocas

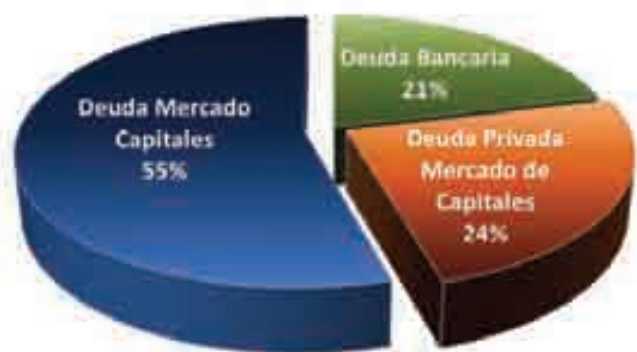
En su segundo año de operaciones la Bolsa Pública Bicentenario de Valores logró consolidarse como una importante institución financiera dentro del mercado primario de colocación de instrumentos de renta fija tanto emitidas por el Estado venezolano como por instituciones privadas. Durante el año 2012 se hicieron operaciones en el mercado primario por más de Bs 1.800 Millones y en el mercado secundario por Bs. 1.486 MM para un total superior a los Bs. 3.300 Millones. El Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. durante el año 2012 realizó la emisión de Bs 500 MM con vencimiento a 5 años a través de obligaciones quirografarias, con la emisión OQ 2012-I, manteniéndose activo dentro del mercado de valores local y siendo consistente con la naturaleza del negocio a través del financiamiento de nuestras inversiones a largo plazo.

El Fondo de Valores Inmobiliarios consolida su presencia dentro del mercado de valores venezolano siendo el principal emisor privado dentro del mercado.

Aprovechando las ventajas que presenta el mercado de valores y consistentes con la naturaleza a largo plazo de nuestro negocio, durante el año 2012 logramos disminuir la porción de corto plazo de la deuda en comparación con septiembre 2011, logrando que la composición de la deuda a largo plazo al cierre del año fuera de 91% contra 9% de deuda con vencimiento a corto plazo (menor a 1 año).



**Distribución deuda según tenedor
Sep.12**



Con la emisión OQ 2012-I se hizo el roll over de vencimientos de deuda en mercado de valores del año 2012, es así como el financiamiento a través de emisiones en el mercado de valores sigue siendo dentro de nuestra estructura de capital la fuente de financiamiento más importante (79% del total de la deuda consolidada del FVI). Igualmente seguimos manteniendo y trabajando con la banca el financiamiento de las necesidades puntuales de capital de trabajo, así como el financiamiento específico a proyectos (project finance) como fue el caso de la adquisición del Centro Comercial Llano Mall que se realizó con el apoyo de la banca a través de un crédito por Bs. 90MM con un plazo de vencimiento a 5 años.

EMISOR	MONTO EN CIRCULACIÓN OBI (BsF. Dic-12)	% DEL TOTAL EN CIRCULACIÓN
Fondo de Valores Inmobiliarios	865.000.000	47,69%
Toyota Services de Venezuela	510.841.000	28,17%
Corimon	150.000.000	8,27%
Banco Nacional de Crédito	100.000.000	5,51%
Mercantil Servicios Financieros	90.000.000	4,96%
Suelopetrol	70.000.000	3,86%
OTROS EMISORES	27.807.000	1,53%
TOTAL MONTO EN CIRCULACIÓN OBLIGACIONES	1.813.648.000	100,00%
FUENTE: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE VALORES. NO INCLUYE FONDEN		

“Lo importante no es sólo tener un buen negocio, más importante aún es que este negocio sea rentable y sostenible en el tiempo”



*"Desarrollar centros comerciales y desarrollar oficinas"
"operar estacionamientos"; "gestión financiera":
(Mercado de capitales /instituciones financieras)*

Nuestro negocio



Centro San Ignacio guardian de El Ávila

2013

nuestra línea de negocios



■ 1. Negocio de Centros Comerciales

“Una industria en constante evolución”

Actualmente el Fondo de Valores Inmobiliarios cuenta con seis centros comerciales (cuatro en Venezuela y dos en la región del Caribe) representando una gerencia total de 150.000M2 comerciales que aglutinan más de 1.200 ofertas de tiendas y servicios con una robusta oferta, que es lo que potencia la esencia medular de los centros comerciales.

Durante la última década, el Fondo de Valores Inmobiliarios se ha posicionado de una porción específica del nicho de centros comerciales en Venezuela, detectando una necesidad de diferenciación en el sector. De allí surgen las estrategias que han atraído a renombradas marcas internacionales que apuestan a la inicialización de sus operaciones con respaldo del know how que les brinda la corporación, en las mejores ubicaciones de la ciudad.

Dichos centros comerciales están dirigidos mayoritariamente a un público de High End. Con un diseño de infraestructura que apunta a formatos medios de exclusividad y modernidad. Estas edificaciones destacan por su configuración vertical, cerrados y climatizados, con acabados de primera calidad. Posicionándose en las mejores ubicaciones de las ciudades donde se encuentran insertos por sus impecables espacios, propuesta comercial de lujo y servicios diferenciados, ha hecho que la apuesta operativa en materia de centros comerciales que emerge de la estrategia diseñada desde la alta dirección sea su elemento diferenciador.



Luis Emilio Velutini, Presidente Leonel Fernandez y Margarita María Cedeño Lizardo
Inauguración de Blue Mall Santo Domingo



Luis Emilio Velutini, Luis Emilio Velutini Junior, Irene Mossi, Gerente General de GPTW Venezuela
Premios Great Place to Work Latinoamérica

Atendemos globalmente a más de 27 millones de visitantes al año, donde el 52% pertenece al target ABC+, llegando con C- al 90%, con un perfil preponderante de familias jóvenes y gerentes-ejecutivos, que representan el 65% del total de los perfiles.

Buscamos posicionarnos en la mente de nuestros clientes, tanto en Venezuela, como con la marca internacional BLUE MALL, con ideas aspiracionales y de diferenciación siendo la búsqueda de la excelencia nuestro principal norte. El manejo del capital humano se ha convertido en un aspecto diferenciador en las empresas, Fondo de Valores Inmobiliarios emerge como una empresa socialmente responsable con sus trabajadores y su entorno, lo que lo ha hecho merecedor de un sitio en el ranking de las mejores empresas para trabajar, en Venezuela y Latinoamérica, premio otorgado por Great Place to Work Institute a través de la calificación concedida por los colaboradores de Tolón Fashion Mall, unidad estratégica de negocios, perteneciente al holding venezolano.

Nuestros centros comerciales muestran constantes cambios de la propuesta comercial inclinándose hacia la tendencia mundial de moda como protagonista principal, marcando tendencias innovadoras en las ciudades donde se ubican.



Centro Comercial Tolón Fashion Mall

El Fondo de Valores Inmobiliarios se ha caracterizado por un crecimiento sostenido dentro de las dificultades económicas y sistémicas de los últimos años, con unos objetivos claros y no rígidos y una visión realista del entorno: esta ha sido una de las características fundamentales de nuestro negocio y por eso forma parte de nuestra estrategia en los próximos cinco años apuntar al crecimiento de esta unidad de negocio, destacando entre nuestros principales proyectos:

- La Inauguración de Blue Mall St. Maarten, en el segundo semestre 2013.
- La apertura de Tolón 2da. etapa a principios de 2014.
- Desarrollo del Centro Comercial Blue Mall Punta

Cana a iniciarse en el segundo semestre de 2013.

- La evaluación de un centro comercial regional en Barinas que conecte los llanos de Venezuela con los Andes y Colombia, proyectos a llevarse a cabo a comienzos de 2014.

- La construcción de la segunda etapa del Centro San Ignacio.

Sin duda la clave del éxito del Fondo de Valores Inmobiliarios, es que ha sabido ubicar y diferenciar su excelente gestión, siempre un paso adelante de la creciente competencia, lo que ha manteniendo cautivos a sus socios comerciales y clientes, lo que su vez atrae el interés de nuevos actores del negocio comercial e inversionistas.



Espacios internos Centro San Ignacio



Espacios internos Tolón Fashion Mall



Siempre en contacto

■ 2. El Negocio de Oficinas

El Fondo de Valores Inmobiliarios opera y administra 190.000 M2 de oficinas propias y de terceros, estimado un crecimiento de 11.000 M2 adicionales para el año 2013 con la incorporación de la torre de oficinas del BMSD.

En el área de desarrollo, se está construyendo una moderna edificación, la Torre Blue Mall de 15 niveles ubicada en Santo Domingo. Además de cinco pisos de mall, incluye siete pisos destinados a un lujoso hotel de 147 habitaciones, operado por la prestigiosa cadena hotelera Marriott, que actualmente se encuentra en su fase final de construcción y se espera su apertura para el primer trimestre de 2014, siendo este el proyecto hotelero del primer JW Marriott 5 estrellas en el Caribe. Los siguientes siete niveles (21 a 27) están destinados al uso de oficinas AAA, que desarrollándose a 56 metros de altura con respecto al nivel de la calle, ofrece una visual panorámica única de Santo Domingo en todas sus direcciones. La Torre BLUE MALL, será una imponente y moderna edificación con espacios destinados al uso de oficinas

donde operarán importantes empresas nacionales e internacionales.

A lo largo de los años, la Gerencia de Operaciones de Edificios del Fondo de Valores Inmobiliarios ha buscado alcanzar la excelencia de su servicio, bajo los criterios de estandarización de la calidad acorde a nuestros clientes corporativos, con una gerencia más dinámica que administra y opera estudiando las necesidades de sus clientes, adaptándose a sus requerimientos y estándares internacionales, optimizando sus recursos y minimizando los gastos a través de políticas de mantenimiento a bajo costo mediante la implementación de rigurosos programas de mantenimiento preventivo de los sistemas e instalaciones.

Uno de los elementos diferenciadores de la empresa es que tomamos muy en cuenta los requerimientos de nuestros clientes y la "personalidad" de cada edificio con un equipo gerencial que brinda el soporte necesario y asesora con la experiencia adquirida,



Torre HP, Av. Fco. de Miranda

apoyando y diseñando las normas y estrategias más convenientes para una exitosa operación; para ello, contamos con una estandarización de la información, optimizando tiempo y recursos, diseñando normas y procedimientos para crear de esta forma, un solo mensaje y una filosofía de trabajo que sea tan flexible y capaz de adaptarse a cualquier edificación por grande que esta sea, es el caso del Centro Galipán que cuenta con 43.000m² de oficinas.

Elementos diferenciadores

- No somos una simple administradora que distribuye los gastos del mes, operamos las edificaciones con un alto conocimiento técnico, preservando el valor del inmueble, invirtiendo en un mantenimiento preventivo y continuo que se traduce en revalorización de la propiedad y reducción de costos a largo plazo.
- Para nosotros, cada edificio es un activo en donde nuestro norte es preservar y aumentar su valor: "la excelencia de nuestro servicio".
- A través de los años hemos venido preparándonos y transformando nuestro capital humano en equipos altamente capacitados con habilidades para superar cualquier adversidad, detectando las oportunidades, tomando las decisiones correctas.

Elementos claves para el éxito

- Tenemos una amplia experiencia y reconocimiento dentro del mercado inmobiliario como especialistas en el manejo de Condominios.
- Contamos con un equipo de trabajo multidisciplinario, con amplia experiencia y alto sentido de pertenencia, lo que garantiza un alto desempeño de nuestras funciones.
- Implementamos altos estándares internacionales de calidad de servicio para lograr la operatividad de los sistemas y confort de las áreas de oficinas facilitando la operación de las empresas.
- Mantenemos costos a raya, debido a un amplio conocimiento técnico de nuestras edificaciones, haciendo uso racional de la energía y logrando como resultado, edificios de bajo consumo que se traducen en reducción de costos con altos estándares de calidad y confort.
- Tenemos la confianza de nuestros clientes a través del manejo eficiente de sus propiedades a lo largo de 15 años de experiencia y dedicación.



Torre 3M, Urbanización El Rosal

■ 3. Negocio Estacionamiento

Los estacionamientos operados por el Fondo de Valores Inmobiliarios son unidades asociadas a nuestro negocio principal que cuentan con la ubicación, calidad, seguridad y funcionalidad de todas las unidades que el grupo proyecta, desarrolla y gerencia. Con cerca de 7.000 puestos de estacionamiento, recibiendo más de 3.000.000 vehículos al año, sin duda la empresa tiene un lugar privilegiado en este segmento, satisfaciendo las necesidades de sus usuarios en Venezuela y el Caribe.

Iluminados y amplios espacios, vigilancia permanente, modernos sistemas de extracción y ventilación, controles de acceso y cajas de pago con tecnología de punta y excelente calidad de atención y servicio, son las características que distinguen a los estacionamientos operados por el Fondo de Valores Inmobiliarios.

Por ser una empresa especializada en el negocio inmobiliario y financiero que invierte, promueve y gerencia el alquiler de espacios en centros comerciales High End y en edificios de oficinas triple AAA, todos sus inmuebles cuentan con excelentes infraestructuras de estacionamiento, lo cual es un valor agregado de nuestras edificaciones, además de ser un activo de altísimo valor ya que un puesto de estacionamiento es equivalente al valor de 4 m² de comercio High End, los estacionamientos son de vital importancia en países como el nuestro donde el transporte público no es un sistema eficiente y el vehículo propio es de uso habitual.

Actualmente existe un déficit de aparcamientos en Venezuela. Desde la regulación de tarifas el 13 de diciembre de 2005 y hasta la fecha, no se han investi-



Centro Comercial Tolón Fashion Mall

do en nuevos proyectos en ese rubro y se han expropiado más de 40 estacionamientos para hacer viviendas. La capacidad de estacionamientos en el área metropolitana de Caracas se ha reducido a 13 mil puestos con un parque automotor que superó en el año 2011 los 3 millones de vehículos particulares, lo cual agrega mayor valor a nuestro negocio y activo.

Durante el 2012 el Gobierno se dio cuenta que es preciso establecer un sistema de tarifas que convierta a los estacionamientos en negocios rentables, abriéndose la posibilidad de ofrecer un mejor servicio, generar más inversiones y más empleos.



Centro Comercial San Ignacio

■ 4. Gestión Financiera

El Fondo de Valores Inmobiliarios fue inscrito en 1992 en la Bolsa de Valores de Caracas al año siguiente de su fundación. Desde ese momento, en su incansable búsqueda del éxito, ya se auguraba el futuro promotor de la empresa en el área financiera y de mercado de capitales.

Entre 1996 y 1997 el Fondo de Valores Inmobiliarios se asocia con IRSA - grupo inmobiliario argentino- y con el conocido inversionista George Soros, y se inscriben las acciones en el programa de ADR Nivel I en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE).

Ese mismo año, realiza un exitoso IPO por US\$100 MM y se posiciona como la tercera acción más líquida en la Bolsa de Valores de Caracas (BVC), alcanzando su primera emisión pública de papeles comerciales con una calificación de riesgo de A3. Posteriormente capta al grupo EOP y el reconocido inversionista Sam Zell con un nuevo aumento de capital.

En la actualidad el Fondo de Valores Inmobiliarios es una empresa líder en el mercado de capitales local, manejando 900 MMBs en emisiones de renta fija, bonos y papeles comerciales propios y un monto similar de terceros.

Además, proyecta la realización de emisiones en mercados caribeños, con el fin de lograr una estructura de financiamiento más eficiente en sus proyectos.

Nuestro profundo conocimiento del mercado de capitales y sus entes reguladores nos ha permitido diseñar un modelo de financiamiento acorde a nuestro negocio que se traduce en una estructura de capital óptima.





Minerva Panzarelli
Gerente Corporativo de Comercialización,

■ Alianzas Estratégicas

Una Herramienta para Fortalecer Empresas

La Gerencia Corporativa de Comercialización del Fondo de Valores Inmobiliarios (FVI) enmarca toda su actividad, en consolidar la visión de la empresa de mantenerse como líder del mercado nacional, y posicionar ese liderazgo en el área andina y del Caribe como arrendadores y administradores de centros comerciales y oficinas «High End».

Uno de los factores determinantes del éxito del FVI en sus 20 años de gestión ha sido, la de “su apuesta por Venezuela”, y generar una cultura de trabajo eficiente y comprometida, asumiendo los retos de un entorno complejo, con una filosofía de negocios que ha entrado a competir con mucho empuje en otros mercados a nivel internacional.

El Fondo de Valores Inmobiliarios, pasa a tener cuatro centros Comerciales en plena operación en Venezuela: Tolón Fashion Mall, Centro San Ignacio y Paseo El Hatillo-La Lagunita en la ciudad de Caracas, y su más reciente adquisición en el año 2012, Llano Mall Ciudad Comercial ubicado en la dinámica ciudad de Acarigua, Portuguesa, siendo este proyecto inmobiliario el que da inicio a la estrategia de expansión en el interior de la provincia venezolana.

Además de dos centros comerciales en el área internacional: Blue Mall Santo Domingo en República

Dominicana y Blue Mall St. Maarten que será el primer concepto de centro comercial de esta isla caribeña.

A pesar del “Know How” que acompaña al FVI y de un camino de éxitos en Venezuela, también hemos tenido que pasar por procesos de aprendizaje de las particularidades de algunos mercados internacionales, como es el caso del funcionamiento de Blue Mall St. Maarten.

Con esta experiencia nos hemos dado cuenta de que “Las empresas ya no pueden mantenerse como organizaciones locales si quieren perdurar en el tiempo y alcanzar niveles de rentabilidad sostenible, tienen que apoyarse en alianzas estratégicas que generen valor a todas las partes involucradas”.

Basado en esto, el FVI ha decidido profundizar las alianzas comerciales con grupos económicos representantes de marcas y retails reconocidos, con el objetivo esencial de garantizar un tenant mix base que soporte los proyectos en los cuales está involucrado, comenzando por ahora en Blue Mall St. Maarten, Blue Mall Santo Domingo y Caracas.

Por ello, el FVI está aportando su know how mediante un audaz esquema de redes de alianzas estratégicas en el campo comercial que apunta a todos los sectores involucrados en el negocio:

Con nuestros locatarios: donde establecemos una relación comercial de apoyo que comienza desde la firma de su contrato con nuestra empresa y que alcanza todas las fases de su operación. Los acompañamos en los diferentes ciclos y temporadas, a través de esquemas variables de alquileres porcentuales en función de sus ventas.

Con el Grupo PHOENIX: este aliado estratégico opera y representa en la mayoría de los países de América Latina y El Caribe, las marcas: Zara, Bershka, Women Secret, Coach, CH, Bimba & Lola, Aldo, MNG, Calvin Klein, Accesorize, Helly & Hansen, Timberland, Suite-Blanco, Parfois, Springfield, Balú, Cortefiel, y Zippy, entre otras.

Mediante la alianza FVI-Grupo Phoenix hemos logrado incorporar a nuestros centros comerciales, tanto las marcas denominadas Bridge, como aquellas de niveles superiores, asociadas al “High End”.

Con el Grupo GATSBY: este aliado estratégico opera y representa en Venezuela y el Caribe marcas como: Paul & Shark, Brioni, Dunhill, Kiton, Cesare Paciotti, Joseph Cheaney & Sons, Moreschi, Borsalino, Sergio Rossi, entre otras.

Con esta alianza FVI-Grupo Gatsby, hemos logrado incorporar a nuestros centros comerciales las marcas asociadas a la “pirámide de lujo” dirigidas a un segmento de mercado de mediano y alto poder adquisitivo y con marcadas características aspiracionales, significando un importante aliado para el posicionamiento de nuestros centros comerciales en Venezuela y el área del Caribe.

Para el FVI un aliado debe contar con una serie de características, entre las principales: afinidad con la filosofía de nuestra empresa, solidez financiera, experiencia y reconocimiento en el mercado y una cultura

con valores coherentes y respaldo a la ética en el manejo de los negocios.

Nuestros próximos retos:

Los principales retos del FVI para el futuro conjugan la ampliación de nuestra presencia en el mercado de América Latina y el Caribe, pero sobre la base de mantener la calidad de servicio, tanto para nuestros inquilinos como para los clientes de nuestros centros comerciales y beneficios competitivos para nuestro capital humano. Sin embargo estos objetivos sólo serán posibles, si logramos las metas de aumentar nuestros ingresos en forma constante, ofreciendo atractivos dividendos a nuestros accionistas, para captar nuevos socios y fortalecer nuestra estrategia de convertirnos en la mayor corporación multinacional de inversión en centros comerciales y oficinas High End.

HUSH PUPPIES

Bershka

Clarks

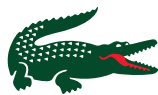
Timberland 

SWAROVSKI



Apple

GNC



LACOSTE

ESPIRIT

LOUIS VUITTON

**MONT
BLANC**

Calvin Klein

Ray-Ban

Cartier

**LANCÔME
PARIS**

NINE WEST

La SENZA

CLINIQUE

TechnoMarine 



CONVERSE

ZARA

MAC



Centro Comercial Tolón Fashion Mall
Urbanización Las Mercedes



*“Un equipo,
una empresa,*





una meta"





Estados financieros



Informe de los Comisarios

28 de febrero de 2013

A los Accionistas de

FVI Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y subsidiarias

En nuestro carácter de Comisarios, nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 04 de mayo de 2012, y de conformidad con lo establecido en las Normas Interprofesionales para el Ejercicio de la Función del Comisario, los Artículos 305, 309 y 311 del Código de Comercio y demás disposiciones legales y estatutarias, les informamos que hemos revisado el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2012, y los estados consolidados conexos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el periodo anual finalizado el 30 de septiembre de 2012, expresados en bolívares constantes, que han sido preparados por la administración de la compañía.

Nuestra revisión se efectuó con el alcance que consideramos necesario en las circunstancias y con base en el informe de los contadores públicos independientes Rodríguez Velázquez & Asociados, sobre dichos estados financieros consolidados, fechado el 31 de enero de 2013, y el cual forma parte integral de este informe. El informe de Rodríguez Velázquez & Asociados expresa que, con base en su auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos substanciales, la situación financiera consolidada del FVI Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y subsidiarias al 30 de septiembre de 2012, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo por el periodo anual entonces terminado, de conformidad con Normas Internacionales de Información financiera.

Por decisión del Directorio de la Superintendencia Nacional de Valores (SNV), mediante Resolución No. 254-2008, de fecha 12 de diciembre de 2008, las compañías que realicen oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, deberán preparar y presentar sus estados financieros ajustados a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) en forma obligatoria a partir de los ejercicios económicos que se inicien el 1° de enero de 2011, o, fecha de inicio inmediata posterior, como única forma de presentación contable.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), adoptadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB), las cuales comprenden: Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee – SIC). La compañía ha aplicado la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera en la preparación de dichos estados financieros consolidados.

(Continúa)

En nuestra opinión, con base a nuestra revisión y la auditoría efectuada por los contadores públicos independientes Rodríguez Velázquez & Asociados, los estados financieros adjuntos y las notas que contienen un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa, expresados en bolívares constantes, reflejan razonablemente la situación financiera consolidada del FVI Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y subsidiarias al 30 de septiembre de 2012, su desempeño financiero consolidado, los cambios en el patrimonio consolidado y sus flujos de efectivo, por el periodo anual finalizado el 30 de septiembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

En cuanto a la gestión administrativa verificamos que desde el punto de vista estatutario, los administradores de la compañía cumplieron con los deberes que les imponen las leyes, el documento constitutivo y los estatutos de la sociedad y no se recibieron denuncias de ningún tipo de los Accionistas, por lo que nos permitimos recomendar a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobar los estados financieros y la gestión de los administradores por el período económico comprendido entre el 01 de Octubre de 2011 y el 30 de Septiembre de 2012.



Magda Zulim Canchica Vargas
Contador Público
Nro. 39.709



Franco Abrusci
Administrador Comercial
Nro. 35.782

Informe de los Contadores Públicos Independientes

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias:

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros consolidados que se acompañan de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias, los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre de 2012 y 2011 y al 1° de octubre de 2010; los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011; y las notas que contienen un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros Consolidados

La gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la gerencia determine que es necesario para la preparación de estos estados financieros consolidados, para que los mismos no contengan errores significativos debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Contadores Públicos Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos pertinentes y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados no contengan errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia; así como también, evaluar la completa presentación de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos substanciales, la situación financiera consolidada de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2012 y 2011 y al 1° de octubre de 2010, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

(Continúa)

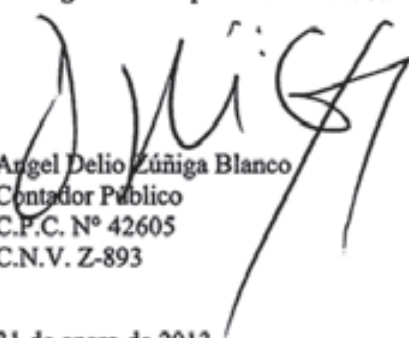
Párrafos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

Como se explica más ampliamente en las notas 2 (a); 2 (d) y 30 a los estados financieros consolidados que se acompañan, la Compañía adoptó la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) comenzando el 1° de octubre de 2011, para dar cumplimiento a las Normas para la Elaboración de los Estados Financieros de las Entidades Sometidas al Control de la Superintendencia Nacional de Valores (SNV). Mediante Resolución N° 254-2008 del 12 de diciembre de 2008, la SNV estableció la obligatoriedad para las entidades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, de preparar y presentar sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, comenzando en el período anual que se inicie el 1° de enero de 2011 o fecha de inicio posterior. Por lo tanto, los estados financieros correspondientes al 30 de septiembre de 2011 y por el año entonces terminado, fueron ajustados con base en las NIIF para efectos de comparación con los del 30 de septiembre de 2012 y por el año entonces terminado.

Como se explica más ampliamente en la nota 10 a los estados financieros consolidados, en agosto de 2007 Venezolana de Turismo - Venetur decretó mediante un Acto Administrativo la rescisión unilateral del contrato suscrito con Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC), subsidiaria totalmente poseída por Humboldt International, Ltd., en la cual C. A. de Inmuebles y Valores Caracas mantiene un interés de 50%; y asumió la operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt. Adicionalmente, el 13 de noviembre de 2007, el Ministerio del Poder Popular para la Cultura emitió la Providencia 036/07, declarando responsable a ITC por haber, presuntamente, infringido la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente bienes del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila sin autorización previa del Instituto del Patrimonio Cultural; por consiguiente, se le impuso una multa de 1.000 unidades tributarias, equivalente a Bs37.632.000 (en valores históricos, calculados con base en el valor de la unidad tributaria en 2007) y se le ordena la restauración de tales bienes con un costo estimado de Bs131.000.000 (en valores históricos). ITC presentó un Antejudio Administrativo ante el Ministerio del Poder Popular para el Turismo, reclamando daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt. Asimismo, el 20 de enero de 2008, presentó un recurso jerárquico ante el Ministerio del Poder Popular para la Cultura, contra el silencio administrativo del Instituto de Patrimonio Cultural, relacionado con el Recurso de Reconsideración interpuesto contra la Providencia 036/07. La Compañía y sus asesores legales consideran que estos asuntos serán resueltos a su favor, por lo que los estados financieros adjuntos no incluyen los efectos que pudieran resultar de la resolución final de los mismos.

Rodríguez Velázquez & Asociados



Angel Delio Zúñiga Blanco
Contador Público
C.P.C. N° 42605
C.N.V. Z-893

31 de enero de 2013

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

(Expresados en bolívares constantes)

		30 de septiembre de		1º de octubre
	Nota	2012	2011	de 2010
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	97.487.422	141.229.008	311.541.837
Inversiones disponibles para la venta	9	7.650.000	5.900.757	7.462.198
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	9	231.832.533	123.738.078	346.123.453
Documentos y cuentas por cobrar	10	149.146.755	173.445.140	168.691.772
Anticipos a contratistas	11	14.209.935	17.878.873	37.912.142
Gastos pagados por anticipado	12	61.658.412	71.680.836	79.286.521
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	14	285.231.698	514.626.385	276.944.955
Total activos corrientes		847.216.755	1.048.499.077	1.227.962.878
Activos no corrientes:				
Documentos y cuentas por cobrar	10	107.144.710	112.934.251	142.919.004
Inversiones disponibles para la venta	9	1.260.842.056	1.253.899.290	10.972.726
Inventario de inmuebles en desarrollo	14	20.147.443	117.170.366	484.738.275
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	9	624.523.365	313.524.616	1.634.360.772
Propiedades de inversión, neto	15	482.334.846	571.874.207	595.423.570
Propiedades, planta y equipo	16	1.288.391.678	1.211.136.217	1.264.963.046
Depósitos dados en garantía		415.720	499.471	1.720.923
Plusvalía	17	100.016.034	100.016.034	100.016.034
Impuesto diferido	24	19.921.988	20.473.792	18.170.850
Total activos no corrientes		3.903.737.840	3.701.528.244	4.253.285.200
Total activos		4.750.954.595	4.750.027.321	5.481.248.078

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

Estados Consolidados de Situación Financiera, Continuación

(Expresados en bolívares constantes)

		<u>30 de septiembre de</u>		<u>1º de octubre</u>
	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2010</u>
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	18	357.416.808	729.748.288	780.718.184
Cuentas por pagar	19	108.926.107	100.015.574	138.540.374
Impuesto sobre la renta por pagar	24	17.653.447	32.963.160	30.656.054
Gastos acumulados	20	90.273.082	94.697.228	95.484.273
Anticipos recibidos de clientes		2.230.977	7.366.944	4.558.624
Obligaciones por garantía de prestaciones sociales		18.331.833	14.172.448	12.960.355
Total pasivos corrientes		594.832.254	978.963.642	1.062.917.864
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	18	1.586.042.054	1.160.262.453	1.729.139.199
Cuentas por pagar	19	2.552.438	3.012.263	3.809.359
Obligaciones por beneficios post-empleo		10.224.698	-	-
Ingresos diferidos	21	147.730.950	399.078.732	549.918.373
Impuesto diferido	24	33.751.101	43.482.330	47.449.934
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		29.136.025	23.822.791	23.963.605
Total pasivos no corrientes		1.809.437.266	1.629.658.569	2.354.280.470
Total pasivos		2.404.269.520	2.608.622.211	3.417.198.334
Patrimonio:				
	22			
Capital social		486.227.916	480.055.272	480.055.272
Prima en emisión de acciones		1.107.150.838	1.107.150.838	1.107.150.838
Acciones en tesorería		(91.153.397)	(91.153.397)	(87.782.177)
Reservas de valor razonable		234.286.426	45.799.226	(43.623)
Utilidades retenidas:				
Reserva legal		89.937.576	84.206.328	78.300.136
Utilidades no distribuidas		276.335.635	258.228.964	236.789.787
Total utilidades retenidas		366.273.211	342.435.292	315.089.923
Total patrimonio atribuible a los accionistas		2.102.784.994	1.884.287.231	1.814.470.233
Participaciones no controladoras		243.900.081	257.117.879	249.579.511
Total patrimonio		2.346.685.075	2.141.405.110	2.064.049.744
Total pasivos y patrimonio		4.750.954.595	4.750.027.321	5.481.248.078

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Años terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2012	2011
Ventas netas:			
Arrendamientos	16	260.074.163	264.270.984
Servicios		44.716.574	56.028.488
Estacionamientos		32.997.640	26.825.192
Inmuebles vendidos		555.599.434	304.083.442
Total ventas netas		<u>893.387.811</u>	<u>651.208.106</u>
Costos de ventas:			
Arrendamientos		82.041.062	90.229.477
Servicios		35.399.387	27.609.728
Estacionamientos		24.626.086	24.460.252
Inmuebles vendidos		337.297.664	210.501.021
Total costo de ventas		<u>479.364.199</u>	<u>352.800.478</u>
Utilidad bruta		<u>414.023.612</u>	<u>298.407.628</u>
Gastos de actividades operativas:			
De comercialización		173.534	228.538
Administración y generales	25	102.222.683	92.611.030
Total gastos de actividades operativas		<u>102.396.217</u>	<u>92.839.568</u>
Resultados de actividades operativas		<u>311.627.395</u>	<u>205.568.060</u>
Ingreso (costo) financiero:			
Ingresos financieros		80.914.751	189.422.042
Egresos financieros	18	(262.050.586)	(314.286.561)
Ajuste por deterioro de inmuebles	14	-	(3.720.281)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	7	-	482.722
Pérdida en compra y venta de títulos valores		-	(172.063)
Resultado por posición monetaria	26	(17.492.579)	49.028.772
Total ingreso financiero		<u>(198.628.414)</u>	<u>(79.245.369)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>112.998.981</u>	<u>126.322.691</u>
Impuesto sobre la renta:	24		
Corriente		32.513.128	41.577.041
Diferido		(6.066.125)	(160.897)
Total impuesto sobre la renta		<u>26.447.003</u>	<u>41.416.144</u>
Utilidad antes de participaciones no controladoras		86.551.978	84.906.547
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras		<u>(32.443.244)</u>	<u>(36.285.504)</u>
Utilidad neta		<u>54.108.734</u>	<u>48.621.043</u>
Utilidad neta por acción	23	<u>1</u>	<u>1</u>
Otros resultados integrales:			
Reservas de valor razonable		188.487.200	45.842.849
Total resultados integrales		<u>242.595.934</u>	<u>94.463.892</u>

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

(Expresados en bolívrinos constantes)

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 30 de septiembre de 2012 y 2011

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2012	2011
Flujos de efectivo proveniente de las actividades operacionales:			
Utilidad neta		54.108.734	48.621.043
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales -			
Depreciación de propiedades de inversión	15	14.493.207	21.070.096
Depreciación de propiedades, planta y equipo	16	40.470.630	49.354.475
Resultado de la disposición de propiedades, planta y equipo	16	(44.527.982)	(28.660.041)
Ajuste por deterioro de inventario de inmuebles en desarrollo		-	3.720.281
Costo amortizado de instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento	20	1.614.418	3.858.161
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de inversión		(243.997.476)	391.855.401
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de financiamiento		(289.002.860)	(526.646.090)
Reservas de valor razonable		188.487.200	45.842.849
Participaciones no controladoras		32.443.244	36.285.504
Impuesto sobre la renta diferido		(9.179.425)	(6.270.546)
Aumento (disminución) en:			
Documentos y cuentas por cobrar		(33.195.246)	(17.113.978)
Anticipos a contratistas		3.668.938	20.033.269
Gastos pagados por anticipado		10.022.424	7.605.685
Adquisición y capitalizaciones de inventario de inmuebles	14	229.394.687	128.477.312
Proveniente de la cesión de inventario de inmuebles en desarrollo			
Depósitos dados en garantía		83.751	1.221.452
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar		68.250.899	48.507.558
Impuesto sobre la renta		32.513.128	41.577.041
Gastos acumulados		233.582.252	349.814.456
Anticipos recibidos de clientes		(5.135.967)	2.808.320
Obligación por garantía de prestaciones sociales		4.159.385	1.212.093
Obligaciones por beneficios post-empleo		10.224.698	-
Ingresos diferidos		(251.347.782)	(150.839.641)
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		5.313.234	(140.814)
Total ajustes		(1.664.643)	423.572.843
Intereses pagados		(238.006.397)	(350.601.501)
Impuesto sobre la renta pagado		(47.822.841)	(39.269.935)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades operativas		(233.385.147)	82.322.451
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		(886.518.360)	(399.854.810)
Proveniente de la venta de inversiones		702.730.623	309.855.817
Adiciones a inventario de inmuebles en desarrollo		(3.727.565)	(2.311.114)
Adiciones a propiedades de inversión		(2.285.629)	(8.595.056)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	16	(137.537.636)	(11.939.355)
Proveniente de la cesión de inmuebles en desarrollo		100.750.488	-
Proveniente de la venta de propiedades, planta y equipo		64.339.527	45.071.750
Proveniente de la venta de propiedades de inversión	16	77.331.783	11.074.323
Intereses cobrados		63.283.172	42.345.363
Efectivo neto usado en por las actividades de inversión		(21.633.598)	(14.353.082)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Recompra de acciones	24	-	(3.371.220)
Pagos de dividendos		(59.800.191)	(87.829.454)
Dividendos decretados		(69.759.213)	(50.022.810)
Proveniente de préstamos y obligaciones financieras		1.743.712.692	1.135.387.869
Pagos de préstamos y obligaciones financieras		(1.402.876.129)	(1.232.446.582)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		211.277.159	(238.282.197)
Disminución neta en el efectivo y equivalente de efectivo		(43.741.586)	(170.312.829)
Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año		141.229.008	311.541.837
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		97.487.422	141.229.008

Las notas 1 a 30 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.



El Samán



El Samán