

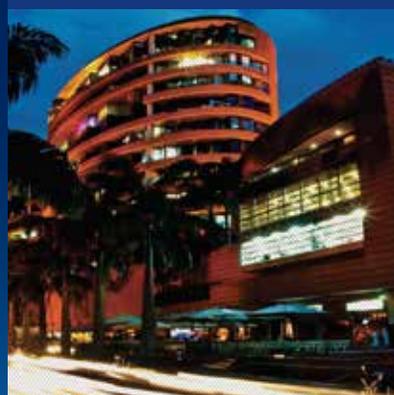
Memoria Anual 2015



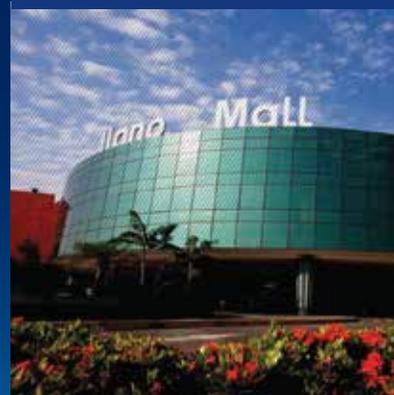
Paseo El Hatillo - La Lagunita



Centro San Ignacio



Llano Mall Ciudad Comercial



Tolón Fashion Mall



En concreto, su más sólida inversión



Hotel JW Marriott, Santo Domingo, República Dominicana.



Lo invitamos a visitarnos
en nuestra página web
Visit our website at
www.fvi.com.ve



Centro Comercial Blue Mall- Santo Domingo, República Dominicana



Créditos

Concepto
Horacio Velutini

Coordinación general
Sonia Barahona

Textos
Horacio Velutini
Alejandro Petit
Carlos Abou-hassan
Sonia Barahona
Angelina Faría
Beatriz Valero

Revisión de textos
Karl Krispin

Coordinación de fotografía
Yulimar Jiménez

Fotografía
Carlos Guzmán
Luis Salamé
Horacio Siciliano
Néstor Hernández

Dirección y diseño gráfico
VGP Grupo Creativo

Imprenta
Queimpresion.com, C.A.

Contenido

Carta del director “Venezuela un futuro ya presente”	05
Aquí no se habla mal de Venezuela	09
Filosofía corporativa	13
Nuestro negocio “Especialistas en el manejo eficiente, administración y operación de condominios y centros comerciales”	17
Pensar diferente para ser diferente	21
Estados financieros	27



Centro Empresarial Galipán



Centro Comercial San Ignacio

Junta Directiva

PRESIDENTE

Luis Emilio Velutini Urbina

DIRECTORES PRINCIPALES

Horacio Velutini Sosa

Luis García Montoya

Luis Delgado Lugo

Domingo Amaro Rangel

Carlos Acosta López

Alejandro Petit Mena

Alvar Nelson Ortiz Cusnier

Tulio Guillermo Chacón Carmona

DIRECTORES SUPLENTE

Luis Andrés Guerrero Rosales

José Vicente Melo López

REPRESENTANTES JUDICIALES

Luis Andrés Guerrero Rosales

Luis García Montoya

AUDITORES EXTERNOS

KPMG Rodríguez

Velázquez & Asociados

COMISARIOS PRINCIPALES

Magda Zulim Cánchica Vargas

Franco Abrusci Ventura

COMISARIOS SUPLENTE

Francisco Alejandro Cañizales

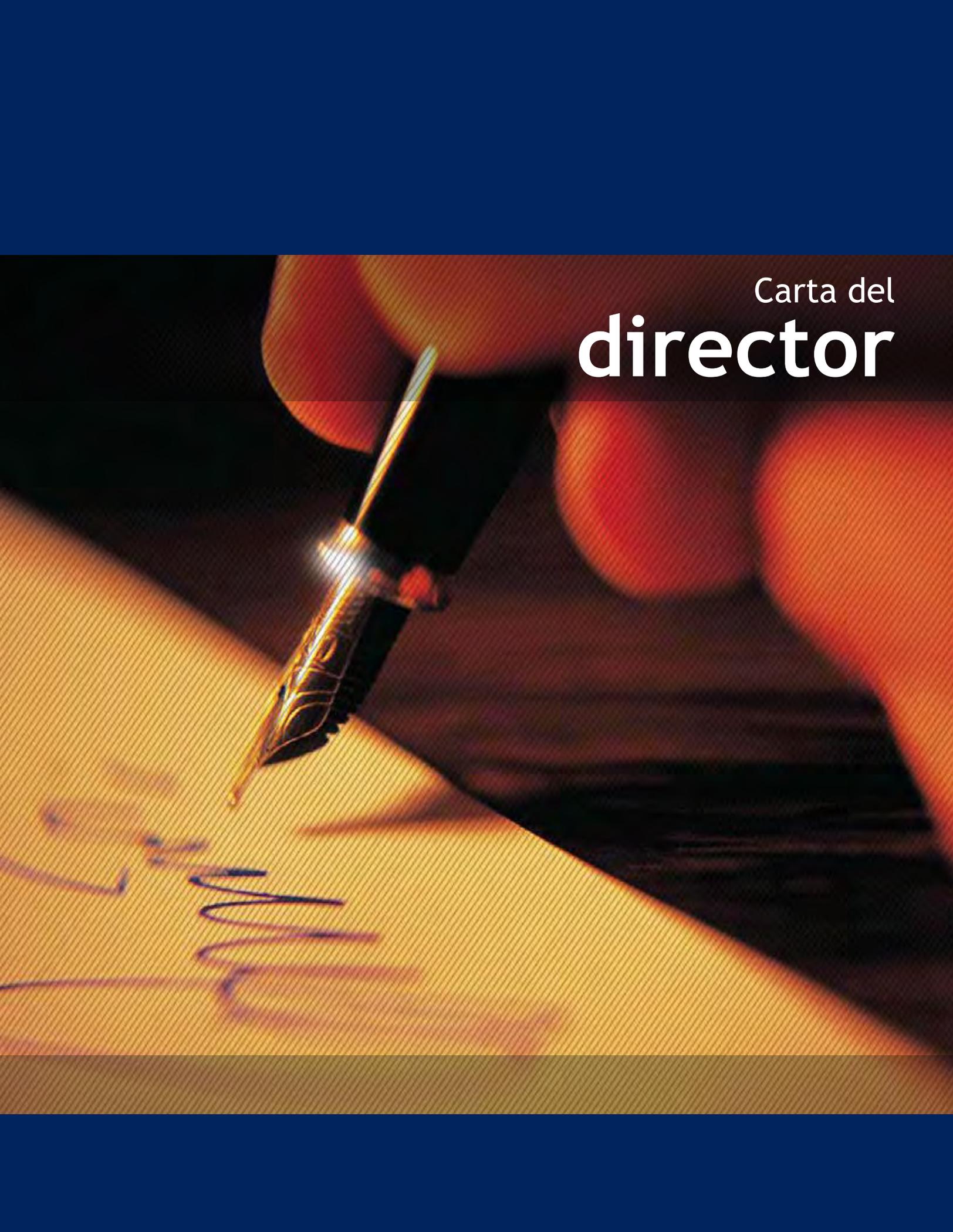
Elsa Aurora Cabarico Cruz

AGENTE DE TRASPASO

Venezolano de Crédito, S.A.

Banco Universal





Carta del
director



Akopán Tepuy - La Gran Sabana

Venezuela es un futuro ya presente

Cuando escribimos la memoria y cuenta del año 2015, lo hacemos durante el primer trimestre de 2016, por lo que se hace difícil no pensar en los acontecimientos presentes. Siendo el más notorio para nuestro negocio el colapso del sistema eléctrico nacional que nos obliga a operar en horarios restringidos, afectando la actividad de nuestros aliados comerciales y por ende la expectativa de nuestros ingresos para el presente año. Dentro de ese escenario debemos considerar los eventos al cierre del año 2015 más importantes que definen el futuro del país.

A finales del año pasado ocurrieron dos eventos muy significativos en nuestro convulsionado país: la caída estrepitosa de los precios petroleros, llegando a niveles similares en valores constantes (ajustados por inflación) a los \$10 por barril de finales de los años noventa, con esto

Venezuela ha perdido aproximadamente el 75% de sus ingresos recurrentes; el segundo acontecimiento fue la avasallante victoria de la oposición en las elecciones para la asamblea nacional, logrando el 75% de las curules, lo que ha traído como consecuencia el fortalecimiento del movimiento opositor, abiertamente unificado para buscar una salida política al actual Gobierno, generando un enfrentamiento del Poder Ejecutivo y el Poder Judicial, controlado por este, contra el Poder Legislativo en manos de la oposición.

Este conflicto político se desarrolla en el epicentro de la mayor crisis económica financiera que ha tenido Venezuela en su historia más reciente. Venezuela ha tenido un decrecimiento del PIB durante los últimos 3 años consecutivos y la mayor inflación de su historia aunada a la caída estrepitosa de sus ingresos.

Las empresas venezolanas que operamos dentro de este complejo y desfavorable entorno, solo podemos ser espectadoras y tan solo dar recomendaciones sobre las medidas que se requieren para incentivar la inversión, el desarrollo y el progreso que tanto necesita el país.

Nuestra visión como Fondo de Valores Inmobiliarios se expresa en que los excesos de controles en especial el cambiario, solo ha sido un freno que ha generado distorsiones indeseables en los índices macroeconómicos fundamentales. Solo podemos invitar a las autoridades a relajar los controles y fijar un tipo de cambio libre que nos permita ser productivos, generar trabajo y bienestar. Esta crisis puede ser una oportunidad de oro para unificar al país en una visión económica más moderna, sin perder de vista la visión social que reclama la gran mayoría de la población.

Quienes vivimos en Venezuela, padecemos todos los días las emociones de la incertidumbre, de la inseguridad asfixiante y de interactuar con quienes tienen la percepción de que no tenemos futuro convencidos de que debemos migrar, producto de un pesimismo contagiante. Se vuelve un verdadero reto para los padres de familia, para quienes tenemos cargos de dirección de empresas como la nuestra, y para la juventud emprendedora mantener la fe, las ganas y el entusiasmo que necesitamos... Que necesita nuestro país.

Yo he tenido suerte, no tengo esas emociones de fin de mundo del pesimismo a ultranza. Soy un optimista por naturaleza pero al igual que todos, me veo bombardeado por las noticias, comentarios y malas vibras (como dice la juventud), pero he tenido la suerte de encontrarme con Alvaro Pérez Kattar que valientemente arranca su campaña #AquíNoSeHablaMalDeVenezuela que se convirtió luego en el libro "Optimista Yo", con jóvenes que participan en el proyecto Waira donde nacen emprendedores tecnológicos como @ZoiVenezuela, con Claudia Valladares con su @Impacthub que ofrece apoyo a los emprendedores que quieren cambiar al país y al mundo, con mi equipo de trabajo, gerentes y empleados de primera línea comprometidos que enfrentan las dificultades con entusiasmo, con ideas. He visitado el interior y veo tantos venezolanos que trabajan duro y quieren

superarse como Anni Bolotin, mejor conocida como @Konukito que siembra maíz y girasol en Turén, Estado Portuguesa y además apoya a las comunidades más necesitadas con el ya famoso @Giraton todos los años. Anni siembra a su país de esperanza. Veo nuestra tierra, nuestra gente y se me reafirma mi convicción de que este es el país donde quiero estar, por el que quiero trabajar y confío mi futuro y el de mis hijos. Sin dejar de reconocer las dificultades y el desasosiego que vivimos, le tiendo mi mano al país que me ha dado todo.

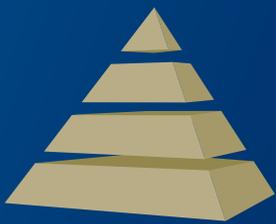
Considero que con la actual coyuntura política y económica renace un nuevo país, que está empezando a ser reconstruido, sobre todo de las manos de los jóvenes y nos ofrecerá grandes oportunidades para la inversión y el desarrollo productivo... Venezuela es un futuro ya presente.

Con esto quiero ratificar el compromiso asumido de esta gerencia para con nuestros empleados, accionistas y aliados comerciales del Fondo de Valores Inmobiliarios y la convicción de que saldremos fortalecidos de esta actual coyuntura, donde aprovecharemos todas las oportunidades que toda crisis nos ofrece.

Horacio Velutini
CEO

FONDO VALORES
INMOBILIARIOS S.A.C.A





Aquí no se habla mal
de Venezuela

Fotografía de Luis Salamé



Alvaro Pérez-Kattar / Fotografía de Carlos Guzmán

#AquiNoSeHablaMalDeVenezuela

El día que conocí a Horacio Velutini, fue el mismo día en que por primera vez, puse un pie en la Torre El Samán, donde funciona el Fondo de Valores Inmobiliarios. Realmente no sabía bien por qué había sido convocado a ese lugar, pero tenía un buen presentimiento y muchas preguntas. Pesaban sobre mí muchos prejuicios sobre el compromiso que realmente tienen o no los empresarios venezolanos con el país. Recientemente iniciaba una campaña por las redes sociales llamada #AquiNoSeHablaMalDeVenezuela sin saber, que en apenas cuestión de meses, nos convertiríamos en un movimiento que contaría con el respaldo incondicional del hombre que esa mañana, había dispuesto de una hora para conversar conmigo.

¿De qué conversaremos? Era la gran pregunta que me hacía, entre otras como: ¿qué quiere saber de mí? ¿de qué manera lo puedo ayudar? ¿tal vez desea una charla para sus trabajadores? Y así fui

creando hipótesis en mi cabeza que más tarde fueron derrumbándose una a una, al darme cuenta de que el hombre que en la actualidad lidera la empresa propietaria de algunos de los centros comerciales más importantes de Caracas, me llamó para ofrecerme su ayuda.

Me habían dicho que Horacio quería reunirse conmigo, pensé que tal vez me esperaba una mesa redonda con gerentes de mercadeo, asistentes y secretarías, que ese señor que para el momento me resultaba tan distante, pasaría en algún momento a presentarse, hablando por el celular y despidiéndose de forma breve. Ahí fue donde el primer prejuicio se derrumbó, pues cuando llegué al piso 11, un hombre barbudo y sonriente me dio la bienvenida y me invitó a su oficina de estilo sencillo y elegante. Al entrar, no pude evitar observar en una pizarra en la parte posterior de su escritorio, una línea del tiempo que señalaba diferentes momentos de la historia de nuestro país. En ese momento, supe tres cosas: la primera, es que no era una reunión de

trabajo, era una conversación entre amigos; la segunda, esta conversación no duraría sólo una hora (así fue) y la tercera, es que el hilo conductor iba a ser una pasión compartida llamada: Venezuela.

En tiempos en que todo lo que por años hemos dado por sentado, se ha venido cuestionando, ha venido cambiando de manera natural o forzosa y para algunos ha resultado absolutamente insoportable, ser optimista puede resultar una imprudencia, una calamidad, una ofensa. No son muchos los que se atreven a decir: puedo estar en desacuerdo con una situación determinada, pero decido ser optimista, decido ver el vaso medio lleno y decido buscar el agua que le falta al vaso. La situación cómoda: es quedarse mirando el lado medio vacío del vaso y quejarse por ello, pero Horacio y el Fondo de Valores Inmobiliarios, optaron desde el momento de su fundación, quizás no por el camino más cómodo, pero sí por el más comprometido y aquél que rinde frutos de manera perdurable.

Inspirar el país posible, crear arraigo e invitar a tomar responsabilidad por lo que podemos hacer como venezolanos, aquí y

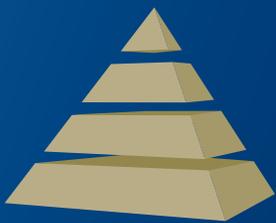
ahora, es el propósito de nuestro movimiento #AquiNoSeHablaMalDeVenezuela. Así se lo manifesté a Horacio en aquella reunión, a lo que él contestó: “estoy absolutamente de acuerdo, creo que esto es necesario, dime: ¿en qué te puedo ayudar?”. Nunca olvidaré esas palabras.

Sentir el espaldarazo de una persona y una empresa con estas características, para un comunicador, apasionado por su país y desarrollando una campaña a contracorriente, lo ha significado todo. Pero lo más importante, es que esto ha ido mucho más allá de las palabras, se ha traducido en acciones, se puede mirar en pendones en los más importantes centros comerciales del país y se materializa en el ejemplo de una empresa que sigue aquí, conectados con la gratitud por las oportunidades que Venezuela les ha ofrecido y les sigue brindando, creyendo en esta tierra, apostando por su gente, co-creando realidades más favorables desde su campo de acción más inmediato y con una convicción más clara que nunca: #AquiNoSeHablaMalDeVenezuela.

Álvaro Pérez Kattar
Comunicador - conferencista venezolano



Fotografía de Horacio Siciliano



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.



Filosofía
corporativa

Torre El Samán

Nuestra visión:

Consolidarnos como empresa líder nacional y convertirnos en líderes en el mercado venezolano sub-regional andino y del Caribe como arrendadores y administradores de centros comerciales, oficinas, residencias y hoteles "High End", 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 financiero e inmobiliario, dedicada a desarrollar una gestión financiera competitiva y a promover, invertir, operar y gerenciar, el alquiler y administración de espacios de centros comerciales, oficinas, residencias y hoteles bajo altos estándares de calidad "High End", 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

- Maximizar el patrimonio de los accionistas (preservar capital).
- Mantener la disciplina financiera.
- Aumentar los ingresos y reducir los costos.
- Captar nuevos negocios / crecimiento, bajo el esquema de "project finance".
- 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.





Alta gerencia



Vicepresidencia de administración y finanzas



Vicepresidencia comercial



Vicepresidencia de operaciones



Vicepresidencia de seguridad



Consultoría jurídica



Gerencia corporativa de tecnología de la información y telecomunicaciones



Gerencia corporativa de proyectos



Gerencia corporativa de gestión humana



Gerencia corporativa de diseño estratégico



Equipo Tolón Fashion Mall



Equipo Paseo El Hatillo - La Lagunita



Equipo Centro San Ignacio



Equipo Llano Mall Ciudad Comercial



Apoyo logístico



Especialistas en el manejo eficiente, administración y operación de
condominios y centros comerciales





Beatriz Valero
Vicepresidenta de operaciones FVI

Iniciamos nuestra gestión operativa en el año 98, para esta época se llevó a cabo la recepción de cada uno de los edificios que fueron adquiridos en ese momento por el grupo FVI, así mismo, la posterior entrega de los inmuebles que serían ocupados por empresas triple A que harían vida en lo sucesivo dentro de cada estructura. Sin duda, fue una gran oportunidad de aprendizaje que nos permitió absorber a detalle cada edificio, entender no sólo su infraestructura y sus sistemas principales, sino descubrir la personalidad propia de cada edificación, adaptada a las necesidades locales de sus usuarios. En función a este conocimiento, logramos diseñar e implementar una metodología de trabajo estandarizada y eficiente en los edificios de oficina, que es hoy en día la base de nuestro "know how" para administrar y operar el mantenimiento de las estructuras que hemos venido administrando. Es así como hemos logrado posicionar al grupo FVI como especialistas en el manejo de eficiente de los recursos en materia de administración y operación de condominios y centros comerciales dentro del mercado "High End". Nuestro equipo gerencial está altamente calificado y ha sido entrenado para brindar a nuestros aliados comerciales, el soporte técnico, asesoría y

experiencia, apoyando y diseñando normas, procedimientos y estrategias más convenientes para una eficiente operación. Para ello, hemos trabajado arduamente en la estandarización de la información, optimizando tiempo y recursos bajo un sólo idioma y una filosofía de trabajo. En este momento, contamos con la experticia de un equipo de alto desempeño, con características multidisciplinarias que se ha capacitado a lo largo de muchos años, con trabajo arduo, continuo y de perfeccionamiento, convirtiéndonos en especialistas de este negocio.

Entre los nuevos retos que se le presentan a la Vicepresidencia de operaciones para el año 2016, es la implantación de esta metodología evolucionada, eficiente y especializada en el área operativa con la cual podemos lograr la estandarización global de la empresa en cuanto a los procesos y procedimientos. Esto nos permitirá finalmente lograr la automatización de la operación facilitándonos tener un mayor control y optimización de los recursos, haciendo más efectiva y eficiente nuestra gestión de mantenimiento, así como la rentabilidad del negocio tanto para los propietarios como para nuestros aliados comerciales. Con esta nueva metodología podremos continuar la expansión no sólo nacionalmente sino exportarla a los mercados de Latinoamérica y del Caribe, consolidando al grupo FVI como una empresa líder nacional y convertimos en una alternativa exclusiva para el mercado sub-regional andino y del Caribe como arrendadores y administradores de centros comerciales, oficinas y hoteles «High End».

Haciendo un resumen de nuestra gestión, podemos puntualizar que en el año 2015 pudimos lograr lo siguiente:

- Reconocimiento en el mercado inmobiliario como expertos en el manejo y operación de condominios para terceros, lo cual nos ha permitido tener alianzas importantes.
- En el área operativa, logramos evolucionar con una metodología más eficiente, capaz de adaptarse para atender las necesidades del momento.

- Superamos el impacto que generó la regulación de los cánones de arrendamientos, lo cual se transformó en un impacto negativo en los ingresos, obligando a la reducción de los gastos de mantenimiento preventivo que afectaron en algunos casos la calidad del servicio.
- La crisis energética se mantuvo, esto hizo que lográramos evolucionar y obtener un mayor conocimiento técnico de nuestras edificaciones, haciendo uso racional de la energía y logrando como resultado una conciencia de ahorro energético en empleados y usuarios, para llegar a estructuras de bajo consumo, que se traducen en reducción de costos, manteniendo a su vez, altos estándares de calidad y niveles de confort.

Para 2016 nos proponemos alcanzar las siguientes metas:

- Consolidar el equipo de la Vicepresidencia de operaciones, optimizando aún más los recursos mediante la reestructuración de su esquema organizativo que ahora incluye los centros comerciales, estandarizando sus procesos de forma tal que permitan gestionar de forma más eficiente la diversidad de las áreas atendidas actualmente, mediante la maniobra de un gran equipo operativo, capaz de dar soluciones expeditas ante cualquier contingencia que se presente.
- Entrenar, fortalecer e incentivar a la generación de relevo con profesionales jóvenes que aporten su energía e innovación a cambio de adquirir conocimientos de una fuente de probada experiencia, calidad y reconocimiento en el mercado, constituyéndonos en una alternativa de formación profesional para la juventud que apuesta al cambio de nuestro gran país.
- Mantener y mejorar nuestros altos estándares de servicio, incluyendo estrategias innovadoras e imagen “*High End*” que nos diferencien del mercado local en la administración y operación de áreas de entretenimiento.

- Estandarización y automatización de la gestión de mantenimiento en los centros comerciales, oficinas y estacionamientos para lograr un mayor control, eficiencia y flexibilidad para la expansión del negocio.

- Diseño y elaboración del “Manual de procedimientos y normativas de estandarización” que nos permita afianzarnos con metodologías flexibles que se adapten a las necesidades del mercado inmobiliario.

- Establecer los indicadores de gestión para una operación eficiente y flexible que permita adaptarse a cualquier modelo de negocio.

Para el logro de estas metas hemos definido los elementos claves para el éxito, dentro de los cuales podemos mencionar lo siguiente:

- Tenemos una amplia experiencia y reconocimiento dentro del mercado inmobiliario como especialistas en el manejo y operación de condominios.

- Contamos con un equipo de trabajo multidisciplinario, creativo e innovador, con amplia experiencia y sentido de pertenencia, lo que garantiza un alto rendimiento de sus funciones.

- Manejamos altos estándares de calidad de servicio que garantizan la operatividad de los sistemas y confort de las áreas sin afectar la operación de las empresas.

- Tenemos la confianza de nuestros aliados comerciales de alta trayectoria mediante el manejo eficiente de sus propiedades a lo largo de 20 años de experiencia y dedicación.

- 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.



A photograph of the entrance to the Centro Comercial Tolón Fashion Mall at night. The building features a prominent entrance with two large, cylindrical columns flanking a central doorway. The word "tolon" is displayed in a stylized, lowercase font above the entrance. A wide set of stone steps leads up to the entrance. Several people are visible near the entrance, and the area is illuminated by warm lights. The sky is dark, and there are trees and other buildings visible in the background.

Piensa diferente para
ser diferente

Centro Comercial Tolón Fashion Mall

Pensar diferente para ser diferente

En Tolón Fashion Mall estamos seguros de que el futuro es para quienes piensan diferente y hacen de ello una táctica para el éxito. Con capacidad para adelantarnos a lo que viene revitalizando de forma efectiva nuestra marca, nos hemos esforzado en entender lo que nuestros clientes objetivos valoran de nosotros y en como hacer que vean en Tolón Fashion Mall lo que esperamos que vean.

También hemos trabajado en la adaptación de nuestras estrategias a los cambios y exigencias del entorno, lo que nos ha permitido no solamente tener presencia en el mercado en tiempos difíciles, sino potencialmente ha significado la ganancia de una exposición de la marca y de nuestros aliados comerciales en el mercado nacional. Determinamos que no solo se trata de optimismo, creemos firmemente que pensando siempre un gran futuro, logramos capitalizar un excelente presente y en el mejor lugar del mundo.



Angelina Faría
Gerente de mercadeo Tolón Fashion Mall

Posicionados como el centro comercial que está a la vanguardia en tendencias, y ubicado en el corazón de una prestigiosa y movida zona caraqueña como Las Mercedes, en Tolón Fashion Mall nos mantenemos en constante evolución y fiel a lo que deseamos transmitir como marca, llegando a ser una referencia de cómo materializar una filosofía de estrategias de mercadeo concretas.

Ser un sitio “High End” en una capital como Caracas, implica atender a un perfil muy exigente de hombres y mujeres target ABC+ que esperan encontrar en las instalaciones todo lo que buscan, no sólo en *shopping* sino en atención, buen clima, confort y seguridad. Así es el público que visita Tolón Fashion Mall, y está compuesto en su mayoría por venezolanos profesionales y muy pendientes de las tendencias y de lo novedoso, además de turistas y extranjeros residenciados en nuestra capital, que encuentran al centro comercial como referencia entre los mejores de la ciudad. En este sentido, nuestra misión es mantener la marca en vigencia, afianzándola como un espacio emblemático de la moda en nuestro país.

Estar a la vanguardia en el mundo de la moda, representa un gran reto para nuestro posicionamiento, pues conjugar las novedades y las tendencias, nos exige tener presente la visión del emprendedor, saber captar las oportunidades del mercado y adaptarlas a nuestras estrategias, convirtiéndonos así en referencia y parada obligada de las mejores marcas. Considerándonos hoy en día como el punto de encuentro de diseñadores, modelos, profesionales y empresarios del mundo del “Fashion” tanto nacional como internacional.

Tendencias, moda y estilo son tres palabras que nos identifican, nos proyectamos como el centro comercial referente en moda y esto no solo

enaltece nuestra excelente mezcla comercial, sino que también implica la necesidad de mantenernos vinculados al movimiento del diseño y todo lo relacionado con la moda a través de la participación y la producción de eventos relevantes. Las iniciativas de mercadeo ligadas a la moda son una constante, nuestros pasillos se convierten en gigantes pasarelas donde la firmas y

diseñadores que tienen presencia en el centro comercial presentan las colecciones que lucirán durante la temporada. Además presentamos eventos infantiles donde promovemos la participación de los pequeños en el mundo de la moda y el entretenimiento, dándoles la oportunidad de interactuar en uno de los escenarios emblemas en tema del “Fashion” en nuestra capital.



Equipo Tolón Fashion Mall

La propuesta de eventos que se presentan durante el año es definitivamente una de las claves para que el visitante prefiera venir y regresar una y otra vez al Tolón. El consumidor venezolano es muy activo con respecto a las tendencias y en cuanto a moda se actualiza regularmente, está consciente de lo que se lleva y sobre todo de cómo se debe llevar. Esto a su vez nos permite estar en la palestra comunicacional, convirtiéndonos en la referencia de los eventos culturales y de moda seguidos por los principales medios de comunicación, quienes se hacen eco de todas las actividades que desarrollamos, mencionando a todas las marcas que participan en nuestras actividades.

En cada temporada del año hay actividades programadas desde la gerencia de mercadeo permitiendo así que el visitante del Tolón siempre encuentre un entretenimiento de alto nivel, además de contar con un calendario regular de cultura con las exposiciones que se presentan en Piso 5 y los desfiles, “Trunkshow” y “Show



**Desfile de moda
Piso 5, Tolón Fashion Mall**

Rooms” de moda, que se realizan continuamente en el centro comercial.

En la definición de mercadeo de la “American Marketing Association” se enfatiza que para hacer y mantener clientes, hay que crear, comunicar, suministrar e intercambiar valores, y que para hacerlo constante, permanente y exitosamente, debe trabajarse en caminos que no se han recorrido aún, innovando y siempre generando nuevas oportunidades. Es por esto que para 2016, en materia de mercadeo decidimos extender nuestras fronteras, ampliando los metros cuadrados en materia de eventos, nos propusimos salir del centro comercial y llevar nuestra marca a esos sitios emblemáticos donde se concentra el público objetivo que queremos que nos visite: hoteles de alto nivel, gimnasios, unidades educativas y cualquier plaza definida, donde logremos llegar al perfil AB, y que serán los puntos de destino para exponer a nuestros aliados comerciales, generando la experiencia de la vida del Fashion Mall de Caracas para que nos visiten. Así pues, presentamos apuestas innovadoras que seguramente darán mucho de qué hablar, reforzando aún más nuestro posicionamiento como especialistas en materia de moda, exclusiva y a la vez cercana para aquellos clientes objetivos que definitivamente se identifican con nuestra filosofía.

Para Tolón Fashion Mall, la competencia, la evolución de la tecnología, las variaciones de comportamiento de los mercados, y la constante del cambio, principalmente, hacen que los retos del mercadeo sean cada vez más, siendo una exigencia estar pendientes de lo que sucede, con el propósito de hacer los ajustes adecuados, en el tiempo preciso. Sobre estas bases, consideramos el establecimiento de un sistema de comunicaciones permanente con nuestros

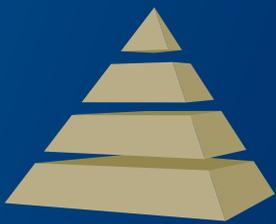
públicos objetivos y que además sea de doble vía (nosotros comunicamos, pero también escuchamos lo que nos dicen), siendo menester construir una marca poderosa, aferrada a las estrategias comunicacionales que nos permitan estar en el pensamiento de nuestros clientes. En tal sentido, los medios tradicionales de comunicación (radio, prensa, revistas) dicen presente en nuestras estrategias de mercadeo. Así mismo, las habilidades orientadas al mercadeo digital están muy marcadas y representan el canal de comunicación más directo con los visitantes, activando a través de las redes sociales un canal expedito donde los seguidores encuentren lo que sucederá en el mall, además de las activaciones de las marcas que hacen vida en el centro comercial.

De esta manera enfrentamos los retos que en materia de mercadeo decidimos emprender y que el Fondo de Valores Inmobiliarios, nos

trazó como meta. Dibujando siempre con base en nuestra planificación, de forma práctica, realista, sencilla, entendible, controlable, entusiasta y profesional, consciente pero siendo siempre flexible, entendiendo que existe solamente una fórmula verdadera y aplicable en todos los casos del mercadeo: el mercado son personas, seres humanos, que eligen, prefieren, y toman las decisiones de acción y como tales deben ser tratadas. Nosotros simplemente estaremos allí para brindarles lo que sabemos que necesitan y para recordarles por qué somos nosotros los únicos que podemos satisfacer esa necesidad.

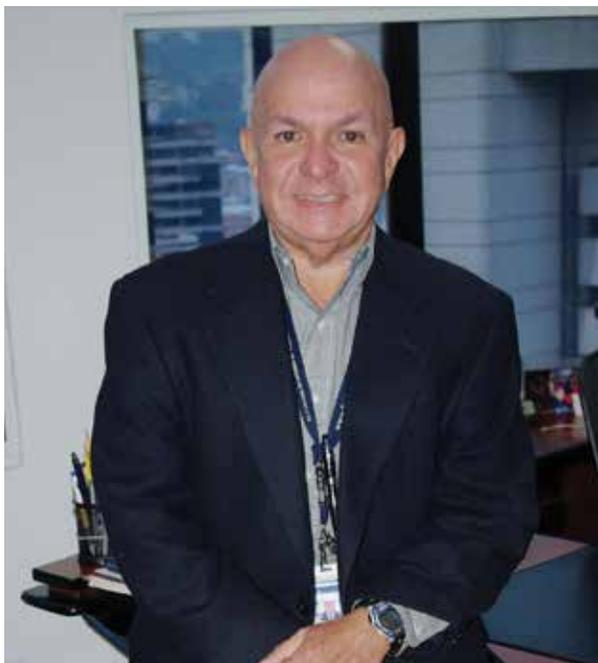
Finalmente en la Gerencia de mercadeo de Tolón Fashion Mall compartimos una filosofía de trabajo: “Lo conseguimos porque no sabíamos que era imposible y si estamos en el mejor lugar del mundo tenemos que decirlo”.





Estados
financieros





Alejandro Petit Vicepresidente de administración y finanzas & CFO

Estados Financieros Consolidados del Fondo de Valores Inmobiliarios

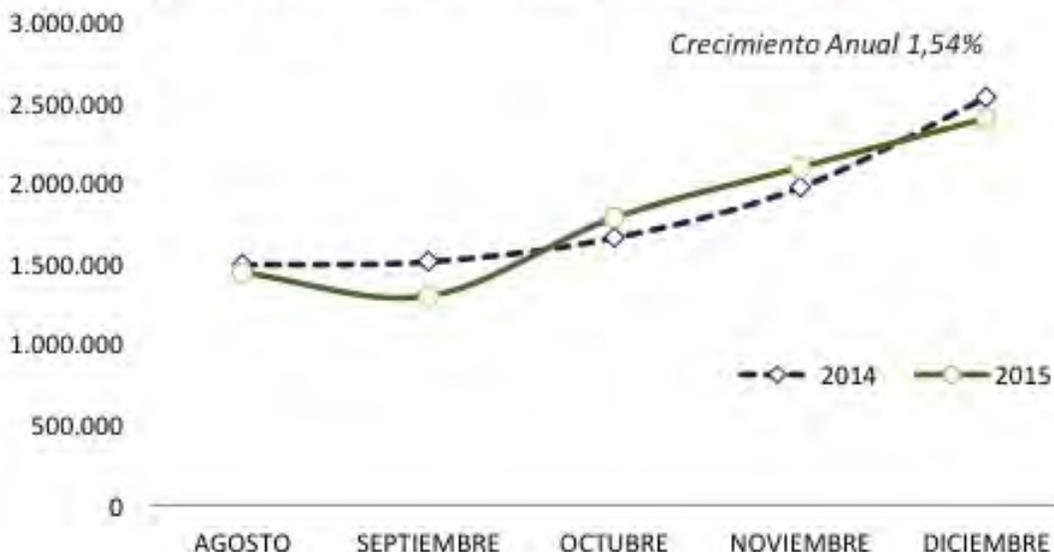
A pesar de que el año 2015 en términos de desempeño económico para el país no fue positivo debido a la falta de ajustes que permitieran solventar los temas de mayor preocupación como la inflación, el déficit fiscal, las distorsiones en materia cambiaria, así como

la abrupta caída de los precios del petróleo, la estrategia de posicionamiento de nuestros centros comerciales orientado a un segmento de mercado menos sensible a *shocks* negativos del mercado, nos ha permitido superar el complicado entorno en el que actualmente nos desenvolvemos. Es así como en términos de visitas y volumen de ventas nuestros centros comerciales han crecido en términos reales durante el presente año fiscal.

Dentro de este complicado marco económico mostramos resultados positivos, desde el punto de vista operativo el volumen las ventas de nuestros aliados comerciales mostró un crecimiento nominal del 353%, lo que se traduce en un incremento real de las ventas dentro de nuestro portafolio de centros comerciales del 61%. Nuestros centros comerciales siguen siendo un punto de interés para las más famosas marcas del mercado en un sector de “retail” golpeado por la escasez de divisas y las regulaciones y controles sobre los precios.

Así mismo el crecimiento consolidado en el número de visitas a nuestros centros comerciales fue de 1,54%, lo que demuestra

VISITANTES TOTALES CENTROS COMERCIALES



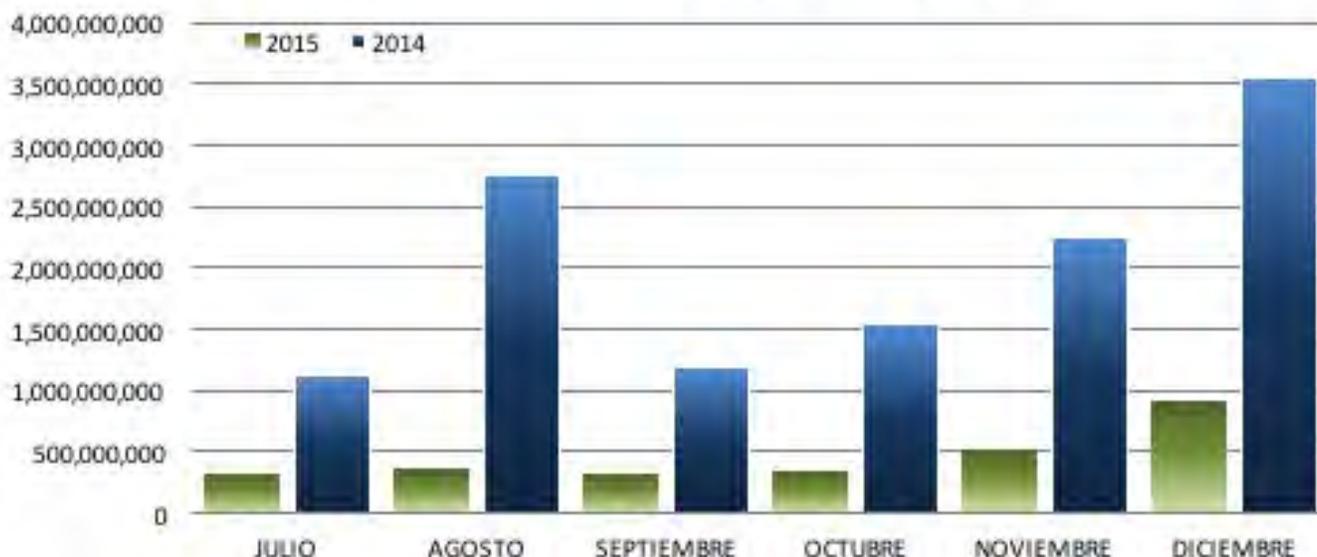
que nuestros elementos diferenciadores como ubicación, calidad de servicio y mezcla comercial siguen atrayendo a un consumidor sofisticado y que busca esos elementos en su experiencia de compra. La ocupación promedio de nuestro portafolio comercial se ubicó en el 94%.

A un año de la entrada en vigencia del nuevo marco legal que regula los arrendamientos comerciales nuestros resultados son muy positivos, nuestros ingresos recurrentes (arrendamientos, servicios y estacionamientos) crecieron un 56,90% medido en valores constantes de septiembre de 2015. Continuamos nuestro proceso de concentración en el negocio de centros comerciales y el proceso de desinversión en activos no medulares lo que se traduce en un ingreso por venta de activos de Bs. 2.980 millones, lo que representa un incremento del 55,71% con respecto al año 2014 (calculado en valores constantes de septiembre de 2015).

La ganancia operativa del período se ubicó en Bs. 1.918 millones teniendo un incremento del 39,87% y el margen de contribución operativa fue del 39.74%, por su parte el EBITDA del año 2015 se ubicó en Bs. 3.405 millones y el margen EBITDA se ubicó en el 70.53% con un crecimiento con respecto al año 2014 de 58.98%. La utilidad neta de la compañía durante el año fiscal se ubicó en Bs. 913 millones con un margen de utilidad neta del 18,93% y un crecimiento interanual del 59,76% (medido en valores constantes de septiembre de 2015), para una utilidad por acción de 8,12 bolívares.

En cuanto a otras actividades estratégicas para la compañía durante el año fiscal 2015, el Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. realizó con éxito la colocación de su programa de papeles comerciales por un monto de Bs. 50 millones, siendo colocada totalmente a un plazo de un año y una tasa del 7% anual. Así mismo con base en la autorización otorgada por la Superintendencia Nacional de Valores SNV 07-04-2015, se realizó

Evolución ventas locatarios (Bs.)



(*) Datos del segundo semestre ya que en el primer trimestre se aplicaba el decreto 602 Nov '13

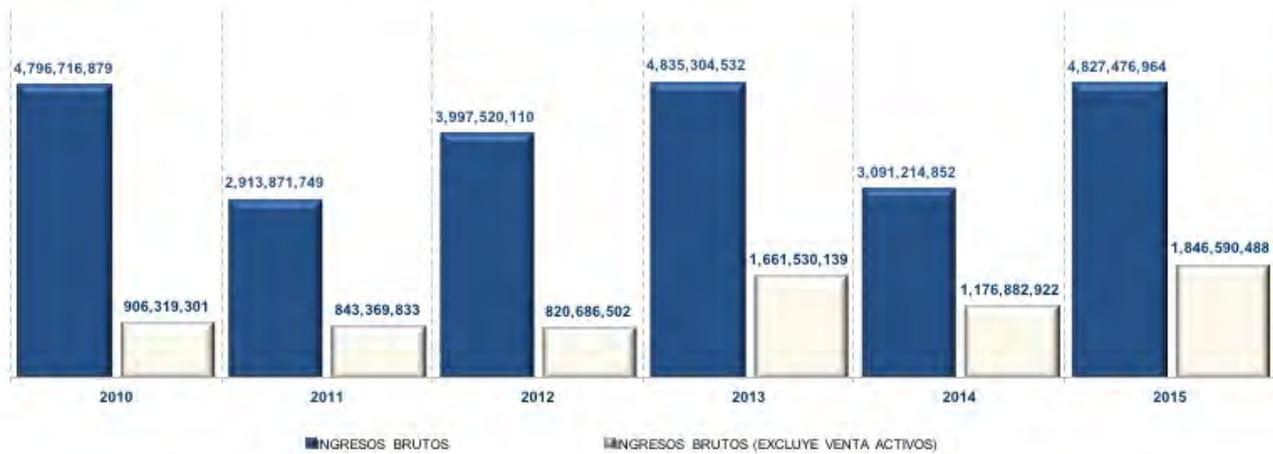
el proceso de redistribución de acciones en tesorería tal como fue aprobado por la Asamblea de Accionistas de fecha 4 de mayo de 2012. Este proceso innovador en el mercado de valores venezolanos resultó en la colocación exitosa de la totalidad de las acciones tipo B que se

encontraban en tesorería entre los accionistas de la compañía, el proceso se realizó en mercado abierto a través de la Bolsa de Valores de Caracas y quedó demostrado una vez más la confianza de los inversores en la gerencia y la directiva de la compañía.

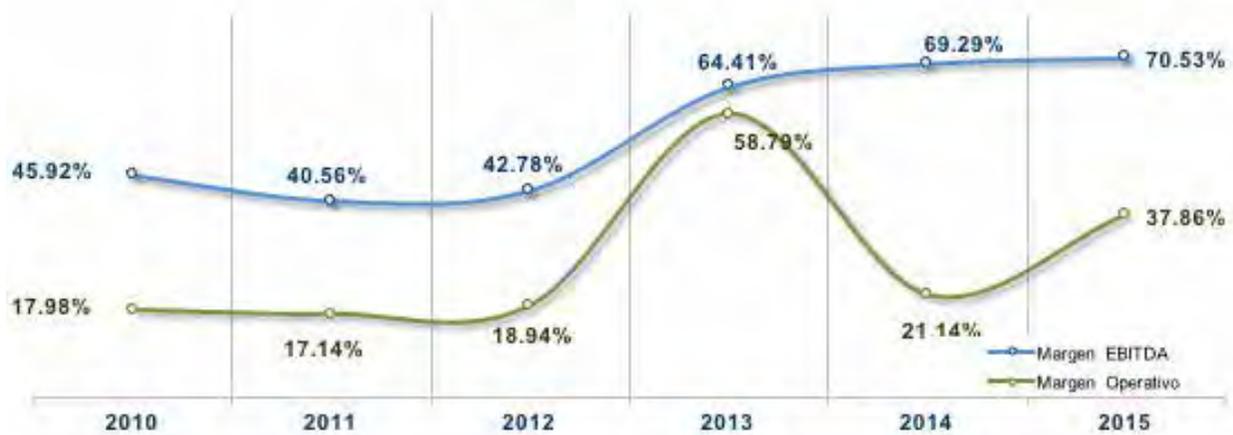
Expresado en Bs. constantes de Septiembre de 2014

	sep-15	%	sep-14	%	Variación Anual
INGRESOS					
ORDINARIOS					
Arrendamiento de Inmuebles	1.157.695.165	23,98%	763.642.831	24,70%	51,60%
Servicios Administrativos	512.138.079	10,61%	236.403.179	7,65%	116,64%
Estacionamientos	176.757.244	3,66%	176.836.912	5,72%	-0,05%
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	1.846.590.488	38,25%	1.176.882.922	38,07%	56,91%
EXTRAORDINARIOS					
Venta de Inmuebles o Inversiones	2.980.886.476	61,75%	1.914.331.930	61,93%	55,71%
TOTAL INGRESOS	4.827.476.964	100,00%	3.091.214.852	100,00%	56,17%
COSTO DE VENTAS					
Costo de Arrendamientos	616.428.683	53,25%	387.470.276	32,92%	59,09%
Depreciación de Inmuebles Arrendados	190.630.608	16,47%	190.165.054	16,16%	0,24%
Estacionamiento y Servicios	260.017.870	37,74%	226.737.780	54,87%	14,68%
Venta de Inmuebles o Inversiones	1.246.499.646	41,82%	504.283.421	26,34%	147,18%
GANANCIA BRUTA					
Ganancia de Arrendamientos	350.635.874	30,29%	186.007.501	24,36%	88,51%
Ganancia en Estacionamiento y Servicios	428.877.453	62,26%	186.502.311	45,13%	129,96%
Venta de Inmuebles o Inversiones	1.734.386.830	58,18%	1.410.048.509	73,66%	23,00%
GASTOS DE ADMINISTRACION, COMERCIALIZACION Y GENERALES					
Gasto De Comercialización	0	0,00%	0	0,00%	#jDIV/0I
Gastos de Administración (Ex-Depreciación)	545.976.992	11,31%	335.150.419	10,84%	62,91%
Depreciación de Mobiliarios y Equipos Administración	49.677.061	1,03%	76.006.108	2,46%	-34,64%
TOTAL GANANCIA OPERATIVA	1.918.246.104	39,74%	1.371.401.794	44,36%	39,87%
EBITDA	3.405.053.419	70,53%	2.141.856.377	69,29%	58,98%
Variación Anual					
	sep-15		sep-14		Variación Anual
EBITDA	3.405.053.419		2.141.856.377		58,98%
EBITDA menos depreciación	240.307.669		266.171.162		-9,72%
Costo de ventas inmuebles e inversiones	1.246.499.646		504.283.421		
TOTAL GANANCIA OPERATIVA	1.918.246.104		1.371.401.794		39,87%
Costo Integral de Financiamiento	475.221.294		97.476.892		387,52%
Otros Egresos/(Ingresos) Neto	-565.896.200		-815.434.453		
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	1.827.571.198		653.444.233		179,68%
Interés Minoritario	-74.530.534		-35.223.794		111,59%
Total Impuestos	-839.120.951		-46.152.805		1718,14%
UTILIDAD NETA (antes de partidas extraordinarias)	913.919.713		572.067.634		59,76%
Beneficio Impositivo -Traslado de pddas años anteriores					
UTILIDAD NETA	913.919.713		572.067.634		59,76%

INGRESOS TOTALES
(Bolívares constantes de septiembre 2015)

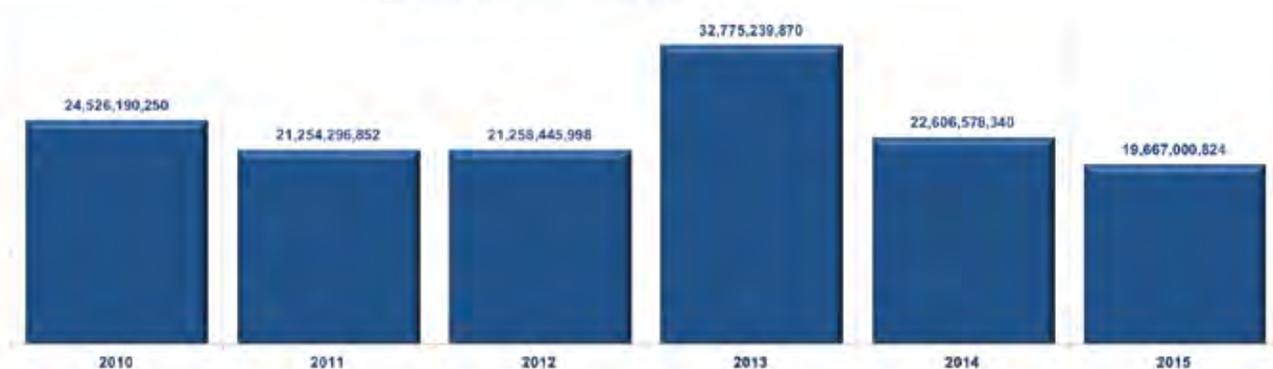


MARGEN OPERATIVO Y EBITDA
(% de total ingresos)



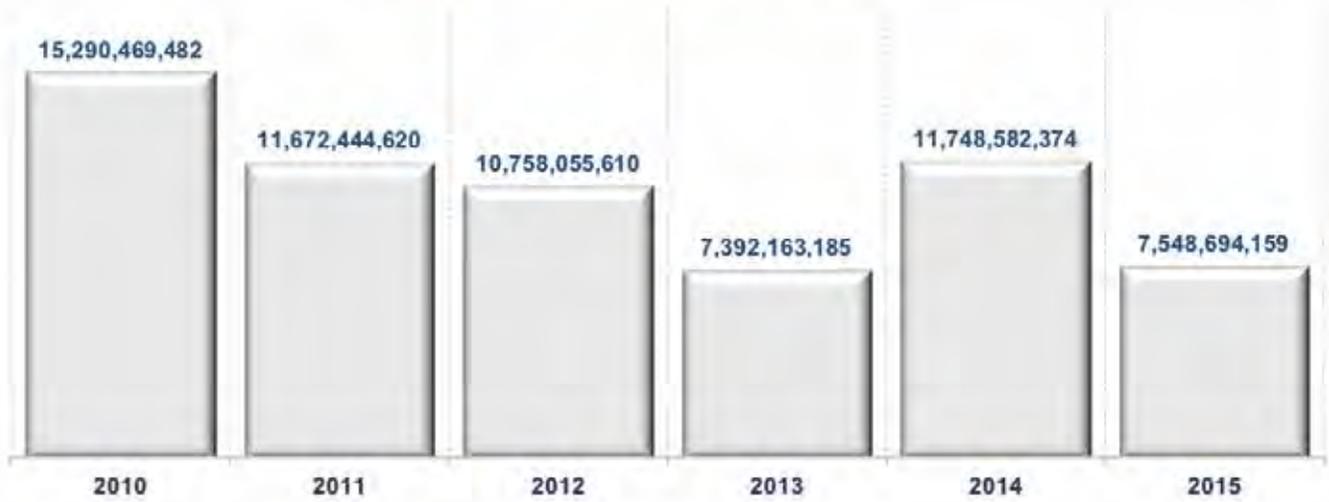
FUENTE: FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS.

ACTIVO TOTAL
(Bolívares constantes de septiembre 2015)



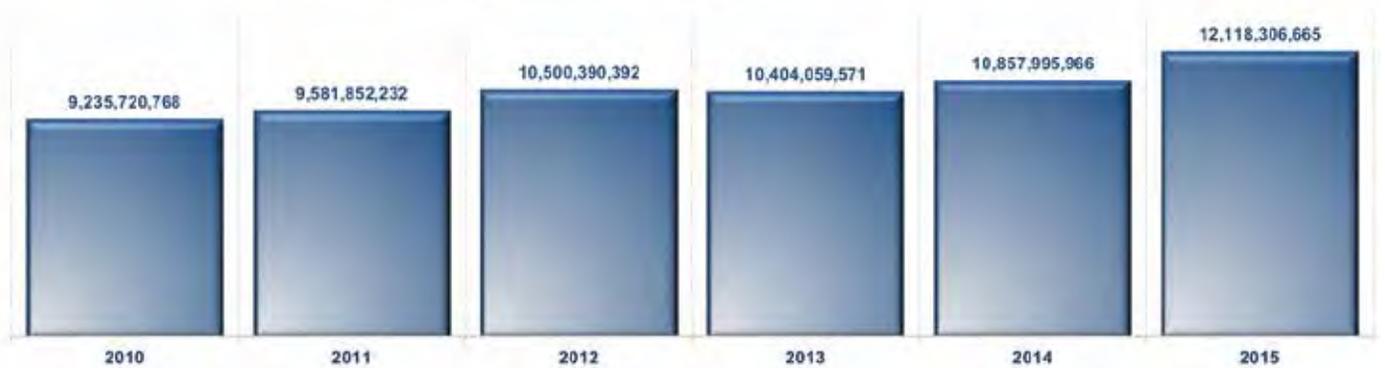
FUENTE: FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS.

PASIVO TOTAL
(Bolívares constantes de septiembre 2015)

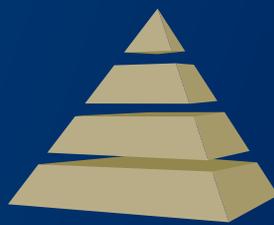


FUENTE: FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS

PATRIMONIO
(Bolívares constantes de septiembre 2014)



FUENTE: FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS



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

Estados financieros consolidados
con el informe de contadores públicos independientes

Informe de los Comisarios

28 de diciembre de 2015

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

En nuestro carácter de Comisarios, nombrado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 17 de abril de 2015, 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 informo que hemos revisado el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2015, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el periodo anual finalizado el 30 de septiembre 2015, 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 22 de diciembre de 2015, 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 de FVI Fondo de Valores Inmobiliarios y subsidiarias al 30 de Septiembre de 2015, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo por el periodo anual entonces terminado, de conformidad con Normas Internacionales de Información financiera.

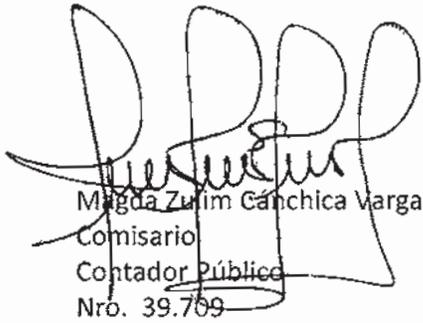
Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), adoptadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB).

En nuestra opinión, con base a la 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 de FVI Fondo de Valores Inmobiliarios y subsidiarias al 30 de septiembre de 2015, 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 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

(Continúa)

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 2014 y el 30 de septiembre de 2015.

Muy Atentamente



Magda Zulim Canchica Vargas
Comisario
Contador Público
Nro. 39.709



Franco Abrusci Ventura
Comisario
Administrador Comercial
Nro. 35.782

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

30 de septiembre de 2015, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2014

(Expresados en bolívares constantes)

Activos	2015	2014
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	585.763.393	472.620.060
Inversiones disponibles para la venta	5.000.000	111.682.990
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	4.633.811.362	1.840.487.675
Documentos y cuentas por cobrar	2.080.118.513	1.754.963.170
Anticipos a contratistas	109.685.206	198.905.928
Gastos pagados por anticipado	240.198.174	266.757.519
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	333.081.526	1.171.700.476
Total activos corrientes	7.987.658.174	5.817.117.818
Activos no corrientes:		
Documentos y cuentas por cobrar	95.694.709	176.240.947
Inversiones disponibles para la venta	187.143.157	159.826.498
Inventario de inmuebles en desarrollo	24.277.262	9.435.484
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	4.278.233.921	9.114.862.908
Propiedades de inversión, neto	1.676.421.033	1.901.106.084
Propiedades, instalaciones y equipo, neto	4.942.527.546	4.967.261.921
Depósitos dados en garantía	4.316.171	481.433
Plusvalía	447.522.391	447.522.391
Impuesto diferido	23.206.460	12.722.856
Total activos no corrientes	11.679.342.650	16.789.460.522
Total activos	19.667.000.824	22.606.578.340

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

30 de septiembre de 2015, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2014

(Expresados en bolívares constantes)

	2015	2014
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Préstamos y obligaciones financieras	3.443.451.510	2.518.698.610
Cuentas por pagar	524.654.382	725.446.739
Impuesto sobre la renta por pagar	99.158.322	111.878.291
Gastos acumulados	1.003.518.223	831.316.049
Anticipos recibidos de clientes	16.767.826	242.067.578
Obligaciones por garantía de prestaciones sociales	58.859.940	75.353.144
Total pasivos corrientes	5.146.410.203	4.504.760.411
Pasivos no corrientes:		
Préstamos y obligaciones financieras	1.453.392.747	6.672.290.841
Cuentas por pagar	889.561	4.700.825
Obligaciones por beneficios post-empleo	58.399.007	58.990.312
Ingresos diferidos	170.615.793	308.478.536
Impuesto diferido	619.072.727	110.470.651
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	99.914.121	88.890.798
Total pasivos no corrientes	2.402.283.956	7.243.821.963
Total pasivos	7.548.694.159	11.748.582.374
Patrimonio:		
Capital social	2.289.278.662	2.226.155.026
Prima en emisión de acciones	4.953.953.633	4.953.953.633
Acciones en tesorería	(182)	(407.870.310)
Otras reservas	(26.271.149)	(15.666.629)
Utilidades retenidas -		
Reserva legal	663.770.045	563.588.490
Utilidades no distribuidas	3.020.084.921	2.373.221.867
Total utilidades retenidas	3.683.854.966	2.936.810.357
Total patrimonio atribuible a los accionistas	10.900.815.930	9.693.382.077
Participaciones no controladoras	1.217.490.735	1.164.613.889
Total patrimonio	12.118.306.665	10.857.995.966
Total pasivos y patrimonio	19.667.000.824	22.606.578.340

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

Estados Consolidados de Resultados

Año terminado el 30 de septiembre 2015, con cifras correspondientes del año 2014

(Expresados en bolívares constantes)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas netas:		
Arrendamientos	1.157.695.165	763.642.831
Servicios	512.138.079	236.403.179
Estacionamientos	176.757.244	176.836.912
Inmuebles vendidos	<u>2.980.886.476</u>	<u>1.914.331.930</u>
Total ventas netas	<u>4.827.476.964</u>	<u>3.091.214.852</u>
Costos de ventas:		
Arrendamientos	807.059.291	577.635.330
Servicios	74.562.163	102.581.808
Estacionamientos	185.455.707	124.155.972
Inmuebles vendidos	<u>1.246.499.646</u>	<u>504.283.421</u>
Total costo de ventas	<u>2.313.576.807</u>	<u>1.308.656.531</u>
Utilidad bruta	<u>2.513.900.157</u>	<u>1.782.558.321</u>
Gastos de actividades operativas:		
Administración y generales	<u>(595.654.053)</u>	<u>(411.156.527)</u>
Resultados de actividades operativas	<u>1.918.246.104</u>	<u>1.371.401.794</u>
Ingreso (costo) financiero:		
Ingresos financieros	1.205.614.406	591.835.413
Egresos financieros	(730.393.112)	(494.358.521)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	529.861.356	84.520.880
Resultado por posición monetaria	<u>(1.095.757.556)</u>	<u>(899.955.333)</u>
Total ingreso (costo) financiero	<u>(90.674.906)</u>	<u>(717.957.561)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>1.827.571.198</u>	<u>653.444.233</u>
Impuesto sobre la renta:		
Corriente	138.119.028	172.865.069
Diferido	<u>701.001.923</u>	<u>(126.712.264)</u>
Total impuesto sobre la renta	<u>839.120.951</u>	<u>46.152.805</u>
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	988.450.247	607.291.428
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	<u>(74.530.534)</u>	<u>(35.223.794)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	<u>913.919.713</u>	<u>572.067.634</u>
Utilidad neta por acción	<u>8,12</u>	<u>8,12</u>

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

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Año terminado el 30 de septiembre 2015, con cifras correspondientes del año 2014

(Expresados en bolívares constantes)

	2015	2014
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	988.450.247	607.291.428
Otros resultados integrales:		
Partidas que no serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes -		
Cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	(16.022.463)	(23.835.755)
Impuesto diferido generado por cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	5.447.637	8.104.156
Partidas que serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes:		
Cambios en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta	(29.694)	(40.700)
Total otros resultados integrales	(10.604.520)	(15.772.299)
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras	977.845.727	591.519.129
Utilidad integral atribuible a participaciones no controladoras	(74.530.534)	(35.223.794)
Utilidad integral	903.315.193	556.295.335

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

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 30 de septiembre 2015, con cifras correspondientes del año 2014
(Expresados en bolívares constantes)

	Atribuibles a los accionistas										Total Patrimonio	
	Otras reservas					Utilidades Retenidas						
	Capital en acciones	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Reservas de valor razonable	Impuesto diferido por mediciones actuariales	Reserva por mediciones actuariales	Total	Reserva Legal	Utilidades no Distribuidas	Total		Participaciones no Controladoras
Saldo al 30 de septiembre de 2013	2.226.155.026	4.953.953.633	(407.870.310)	105.670	-	-	105.670	504.478.340	2.016.832.888	2.521.311.228	1.110.424.508	10.404.079.755
Resultados integrales del año	-	-	-	-	-	-	-	-	572.067.634	572.067.634	35.223.794	607.291.428
Utilidad neta	-	-	-	(40.700)	8.104.156	(23.835.755)	(15.772.299)	-	-	-	-	(15.772.299)
Otros resultados integrales	-	-	-	(40.700)	8.104.156	(23.835.755)	(15.772.299)	-	572.067.634	572.067.634	35.223.794	591.519.129
Total resultados integrales	-	-	-	(40.700)	8.104.156	(23.835.755)	(15.772.299)	-	572.067.634	572.067.634	35.223.794	607.291.428
Contribuciones y distribuciones -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	59.110.150	(59.110.150)	(59.110.150)	(7.185.755)	(156.568.505)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	(156.568.505)	(156.568.505)	(7.185.755)	(7.185.755)
Dividendos decretados participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corrección de dividendos decretados a las participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2014	2.226.155.026	4.953.953.633	(407.870.310)	64.970	8.104.156	(23.835.755)	(15.666.629)	563.588.490	2.373.221.867	2.936.810.337	1.164.613.889	10.857.995.966
Resultados integrales del año -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	(29.694)	5.447.637	(16.022.463)	(10.604.520)	-	913.919.713	913.919.713	74.530.534	988.450.247
Otros resultados integrales	-	-	-	(29.694)	5.447.637	(16.022.463)	(10.604.520)	-	913.919.713	913.919.713	74.530.534	(10.604.520)
Total resultados integrales	-	-	-	(29.694)	5.447.637	(16.022.463)	(10.604.520)	-	913.919.713	913.919.713	74.530.534	977.845.727
Contribuciones y distribuciones -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recirculación de acciones en tesorería	-	-	407.870.128	-	-	-	-	-	-	-	-	407.870.128
Pago de dividendo en acciones	63.123.636	-	-	-	-	-	-	-	(63.123.636)	(63.123.636)	-	-
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	100.181.555	(100.181.555)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	(103.751.468)	(103.751.468)	-	(173.197.751)
Dividendos decretados participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69.446.283)	-
Aumento de capital social de la subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A.	-	-	-	-	-	-	-	663.770.045	3.020.084.921	3.683.854.966	47.792.595	47.792.595
Saldo al 30 de septiembre de 2015	2.289.278.662	4.953.953.633	(182)	35.276	13.551.793	(39.858.218)	(26.271.149)	663.770.045	3.020.084.921	3.683.854.966	1.217.490.735	12.118.306.665

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

Estados Consolidados de Rujo de Efectivo

Año terminado el 30 de septiembre 2015, con cifras correspondientes del año 2014

(Expresados en bolívares constantes)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo proveniente de las actividades operacionales:		
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	988.450.247	607.291.428
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	(74.530.534)	(35.223.794)
Utilidad neta atribuible a los accionistas	<u>913.919.713</u>	<u>572.067.634</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales -		
Depreciación de propiedades de inversión	49.677.061	76.006.108
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipo	190.630.608	190.165.054
Ganancia en venta de propiedades, instalaciones y equipo	(163.598.756)	(261.519.337)
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de inversión	5.006.851.597	2.485.215.077
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de financiamiento	(4.138.257.399)	(2.023.602.145)
Reservas de valor razonable	(29.694)	(40.700)
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	(16.022.463)	(23.835.755)
Impuesto diferido	503.566.109	(232.196.727)
Aumento (disminución) en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(382.720.846)	(227.441.653)
Anticipos a contratistas	89.220.722	(134.484.115)
Gastos pagados por anticipado	26.559.345	(35.419.897)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	838.618.950	61.961.549
Depósitos dados en garantía	(3.834.738)	302.868
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(72.708.420)	709.069.615
Impuesto sobre la renta	38.057.012	114.394.998
Gastos acumulados	437.566.238	293.623.901
Anticipos recibidos de clientes	(225.299.752)	225.287.527
Obligación por garantía de prestaciones sociales	(16.493.204)	(18.277.187)
Obligaciones por beneficios post-empleo	(591.305)	13.414.109
Ingresos diferidos	(137.862.743)	(46.865.758)
Depósitos recibidos en garantías Y otros pasivos	<u>11.023.323</u>	<u>(22.844.493)</u>
Total ajustes	<u>2.034.351.645</u>	<u>1.142.913.039</u>
Intereses pagados	(265.364.064)	(355.750.303)
Impuesto sobre la renta pagado	(50.776.981)	(229.899.126)
Efectivo neto (usado en) provisto en las actividades operativas	<u>2.706.660.847</u>	<u>1.164.555.038</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inversiones disponibles para la venta	(28.208.250)	(126.686.569)
Adquisición de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(3.848.388.622)	(7.419.379.133)
Disminución de la venta de inversiones disponibles para la venta	107.574.581	5.801.355
Proveniente de la venta de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	884.842.325	315.643.591
Adiciones a inventario de inmuebles en desarrollo	(14.841.778)	-
Adiciones a propiedades de inversión	(12.904.513)	(197.983.708)
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipo	(177.459.247)	(48.988.461)
Proveniente de la cesión de inmuebles en desarrollo	-	1.715.822
Proveniente de la venta de propiedades, instalaciones y equipo	175.161.770	347.652.834
Proveniente de la venta de propiedades de inversión	187.912.503	258.500.837
Intereses cobrados	<u>138.111.741</u>	<u>136.781.468</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión	<u>(2.588.199.490)</u>	<u>(6.726.941.964)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Adquisición de Acciones en tesorería	407.870.128	-
Pagos de dividendos	(131.895.201)	-
Dividendos decretados	(173.197.751)	(163.754.260)
Corrección de dividendos decretados a las participaciones no controladoras	47.792.595	26.151.343
Proveniente de préstamos y obligaciones financieras	2.441.291.509	7.181.702.207
Pagos de préstamos y obligaciones financieras	<u>(2.597.179.304)</u>	<u>(1.220.846.506)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(5.318.024)</u>	<u>5.823.252.784</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalente de efectivo	113.143.333	260.865.858
Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año	<u>472.620.060</u>	<u>211.754.202</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>585.763.393</u>	<u>472.620.060</u>



Bar Vertygo, JW Marriott, Santo Domingo, República Dominicana.



Lobby JW Marriott, Santo Domingo, República Dominicana.



FONDO VALORES
INMOBILIARIOS S.A.C.A

Av. Venezuela, Torre El Samán, piso 10, El Rosal.
Caracas - Venezuela.
Telf. Máster: +58 212 905.90.11
Fax: +58 212 905.91.37
Atención al inversionista
e-mail: cabouhassan@fvi.com.ve
www.fvi.com.ve