



RIF J-00374108-6

Capital Suscrito y Pagado: Bs.S. 9.504,39 / Bs. 950.439.187,00
 Capital Autorizado: Bs.S. 19.008,78 / Bs. 1.900.878.374,00
 Capital Social Actualizado: Bs.S. 49.107,65 / Bs. 4.910.765.556,00

OFERTA PÚBLICA DE OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS AL PORTADOR NO CONVERTIBLES EN ACCIONES EMISIÓN 2018-I

HASTA POR Bs.S. 4.000.000,00 / Bs. 400.000.000.000,00

La presente emisión de obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones (la “Emisión”) se ofrece con base en lo aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (el “Emisor” o el “Fondo de Valores Inmobiliarios”) celebrada los días el día 15 de junio de 2018 y lo acordado por la Junta Directiva del Emisor en su sesión del 15 de junio de 2018.

EMISIÓN 2018-I

MONTO MÁXIMO AUTORIZADO	Hasta por Bs.S. 4.000.000,00 / Bs. 400.000.000.000,00 mediante la emisión de hasta veinte (20) series de Bs.S. 200.000,00 / Bs. 20.000.000.000,00 cada una.
INTERESES	Fijados trimestralmente y pagaderos por trimestre vencido (Ver punto 2.3).
VENCIMIENTO	El vencimiento de los Títulos no podrá ser menor a dieciocho (18) meses y no podrán exceder de siete (7) años contados a partir de la fecha de emisión de cada serie.
DENOMINACIÓN	Cada serie estará representada en un macrotítulo representativo de cien mil (100.000) fracciones de Dos Bolívars Soberanos (Bs.S. 2,00 // Bs. 200.000,00) cada una. (Ver punto 2.8).
PRECIO DE COLOCACIÓN	A la Par, con Prima o a Descuento, según lo establezca el Emisor en el aviso de participación del inicio de la colocación de cada serie (Ver punto 1.1).
AGENTE DE COLOCACIÓN	Bolsa Pública de Valores Bicentaria y FABESTA Estructuración y Asesoría Financiera, Sociedad de Corretaje S.A. y/o los Distribuidores que estos designen, así como cualquier otro agente colocador nombrado por FVI y autorizado por la SNV. Los detalles relativos al proceso de colocación se indicarán en el aviso de prensa correspondiente a cada una de las series. (“Agentes de Colocación”).
SISTEMA DE COLOCACIÓN	A Mayores Esfuerzos. Sin embargo, podrá utilizarse cualquier otro de los sistemas de colocación previstos en la legislación vigente. Se dará preferencia a los pequeños inversionistas durante los primeros cinco (5) días de la colocación.
AGENTE DE CUSTODIA	C.V.V. Caja Venezolana de Valores, S.A. (“CVV”) (Ver punto 2.8).
REPRESENTANTE COMÚN PROVISIONAL	FABESTA Estructuración y Asesoría Financiera, Sociedad de Corretaje S.A. Representante Común de los Obligacionistas (Ver punto 2.11).
RESCATE DE LAS OBLIGACIONES	El Emisor redimirá las obligaciones a su vencimiento; sin embargo, se reserva el derecho de redimirlas anticipadamente (Ver punto 2.4).
AGENTE DE PAGO	C.V.V. Caja Venezolana de Valores, S.A.
CALIFICADORAS DE RIESGO	La Emisión 2018-I ha sido calificada por dos sociedades calificadoras de riesgo, las cuales emitieron las siguientes calificaciones: <i>Global Ratings, C.A. Sociedad Calificadora de Riesgo</i> , Categoría A, Subcategoría A3 y Clave, <i>Sociedad Calificadora de Riesgo, C.A. Categoría A, Subcategoría A3</i> .

“LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE VALORES CERTIFICA QUE SE HAN CUMPLIDO LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO CON RANGO VALOR Y FUERZA DE LEY DE MERCADO DE VALORES EN LO QUE RESPECTA A LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA OFERTA PÚBLICA DE LOS TÍTULOS DESCRITOS EN ESTE PROSPECTO. NO CERTIFICA LA CALIDAD DE LA INVERSIÓN”.

La Emisión a que se refiere este prospecto fue autorizada por la Superintendencia Nacional de Valores e inscrita en el Registro Nacional de Valores según Providencia N° 095 de fecha 16 de noviembre de 2018. Fecha máxima para iniciar la Oferta Pública: 14 de febrero de 2018.

El Fondo de Valores Inmobiliarios ha cumplido con los requisitos de aprobación requeridos por la **Superintendencia Nacional de Valores**. Este prospecto contiene toda la información obligatoria que debe ser incluida en el mismo. La información no requerida en el prospecto se encuentra a disposición del público en el Registro Nacional de Valores, ubicado en la Av. Francisco Solano López entre Calle San Gerónimo y Av. Los Jabillos, Edif. Superintendencia Nacional de Valores, Parroquia El Recreo, Sabana Grande, Caracas, Venezuela.

Las declaraciones hechas en este prospecto con relación a cualquier contrato, acuerdo u otro documento entregado, son hechas como referencia para obtener una mayor descripción de las materias relacionadas. La documentación completa, incluyendo los documentos de inscripción, pueden ser revisados por el público en el Registro Nacional de Valores.

El **Emisor** podrá solicitar en cualquier momento la colocación de cualquiera de las series en la **Bolsa Pública de Valores Bicentenario**, cumpliendo con el reglamento de inscripción, negociación y liquidación. En dicho caso, copias de los requerimientos exigidos, reportes y otras informaciones estarán a la disposición del público en la respectiva sede para su revisión y copiado.

El **Emisor** podrá solicitar en cualquier momento la inscripción de cualquiera de las series en la **Bolsa Pública de Valores Bicentenario** y/o en la **Bolsa de Valores de Caracas, C.A.**, para la posterior negociación de las Obligaciones en el mercado secundario, cumpliendo con el reglamento de inscripción, negociación y liquidación de la Bolsa correspondiente. En dicho caso, copias de los requerimientos exigidos, reportes y otras informaciones también estarán a la disposición del público en las respectivas sedes de dichos entes, para su revisión y copiado.

El **Emisor** se encuentra sujeto a los requerimientos del **Decreto con Valor, Rango y Fuerza de Ley de Mercado de Valores**, de las normas emanadas de la **Superintendencia Nacional de Valores**. En particular, el **Emisor** deberá suministrar a la **Superintendencia Nacional de Valores** la información señalada en el “**Decreto con Valor, Rango y Fuerza de Ley de Mercado de Valores**”, en las “**Normas Relativas a La Información Económica y Financiera que Deben Suministrar las Personas Sometidas al Control de la Superintendencia Nacional de Valores**”, y en las “**Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de Las Emisiones**” y en las demás normas emanadas de la **Superintendencia Nacional de Valores**. Adicionalmente, en caso de que una o más de las series que integran la Emisión 2018-I sea inscrita en la **Bolsa Pública De Valores Bicentenario** o en la **Bolsa de Valores de Caracas, C.A.**, el **Emisor** quedará sujeto a los requerimientos previstos en el Reglamento de la Bolsa correspondiente.

1. PRECIO AL PÚBLICO, COMISIÓN DE LOS AGENTES DE COLOCACIÓN Y DISTRIBUCIÓN E INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Precio al Público, Comisiones y Otros Gastos de Colocación

	Precio al público (1)	Comisiones de colocación (2)	Otros gastos absorbidos por el Emisor (3)	Neto a ser recibido por el Emisor
Por la Emisión	100,00%	1,00%	1,0676%	97,9324%
Total Bs.S / Bs.	Bs.S 4.000.000,00 Bs. 400.000.000,00	Bs.S 40.000,00 Bs. 4.000.000.000,00	Bs.S 42.702,80 Bs. 4.270.280.000,00	Bs.S 3.917.297,20 Bs. 391.729.720.000,00

- (1) El precio de la colocación primaria de las obligaciones podrá ser a la par, con prima o descuento, más los **Intereses** acumulados al día de la venta. Se considera como fecha de emisión, la fecha indicada en el aviso de prensa que dará inicio de la oferta pública.
- (2) Se refiere a los gastos por concepto de colocación que el **Emisor** pagará a los Agentes de Colocación. La colocación se realizará bajo la modalidad “a mayores esfuerzos”. Sin embargo, podrá utilizarse cualquier otro de los sistemas de colocación previstos en la legislación vigente.
- (3) Se refiere a los gastos de publicidad, impresión de prospectos y macrotítulos, calificaciones de riesgo, inscripción de la Emisión en el Registro Nacional de Valores y otros gastos similares. Se estima que los gastos se distribuirán como sigue:

Otros Gastos de la Emisión	En Bs.S	En Bs.
Impresión del Prospecto y Macrotítulos	6.000,00	600.000.000
Gastos de Publicidad	4.608,00	460.800.000
Calificadoras de Riesgo	30.000,00	3.000.000.000
Inscripción en la Bolsa y Códigos ISIN	2.076,80	207.680.000
Inscripción en el Registro Nacional de Valores (1.500UT)	18,00	1.800.000
TOTAL	42.702,80	4.270.280.000

1.2 Remuneración Agentes de Colocación y Distribución

El **Emisor** no garantiza a los Agentes de Colocación, otra remuneración por comisiones y gastos distintos a los señalados en el numeral (2) del cuadro anterior.

1.3 Otras Informaciones Básicas

- Se considera como fecha de emisión de cada serie, la fecha de inicio de la colocación primaria de cada una de las series.
- Los **Intereses** pagaderos en virtud de las Obligaciones comenzaran a devengarse a partir de la fecha de inicio de la colocación primaria de cada una de las series.
- El **Emisor** podrá solicitar en cualquier momento la colocación de cualquiera de las series en la Bolsa Pública de Valores Bicentenario.
- El **Emisor** podrá solicitar en cualquier momento la inscripción de cualquiera de las series que integran la Emisión 2018-I en la **Bolsa Pública de Valores Bicentenario** y/o en la **Bolsa de Valores de Caracas, C.A.**, para la posterior negociación de las Obligaciones en el mercado secundario, cumpliendo con lo establecido en el reglamento interno de la Bolsa respectiva.
- Las Obligaciones **no gozan de ningún incentivo fiscal Nacional**, Estatal o Municipal. El rendimiento obtenido por los inversionistas constituye renta gravable de conformidad con las leyes de la República Bolivariana de Venezuela, en consecuencia, se efectuarán las retenciones de impuesto a las que hubiere lugar, de acuerdo a la legislación aplicable.

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS OBLIGACIONISTAS

2.1 Características Generales y Derechos de los Obligacionistas

Las obligaciones a que se refiere el presente Prospecto son quirografarias, no convertibles en acciones ni en otros valores o bienes y emitidas al portador. Éstas no se encuentran garantizadas por activos específicos del **Emisor**, en consecuencia, los montos tanto del principal como de los **Intereses** generados, tienen el respaldo de todos los activos del **Emisor** que no tengan preferencias legítimas para el momento de su redención, liquidación o si es el caso, de cesación de pagos.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 41 de las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de las Emisiones, cualquier modificación a las condiciones de la Emisión acordadas por el **Emisor** y la asamblea de obligacionistas deberá ser aprobada por la **Superintendencia Nacional de Valores**.

2.2 Monto y Plazo

La Emisión es hasta por Cuatro Millones de Bolívars Soberanos (Bs.S. 4.000.000,00 / Bs. 400.000.000.000,00) y se realizará mediante la emisión de hasta veinte (20) series de Doscientos mil Bolívars Soberanos (Bs.S. 200.000,00 / Bs. 20.000.000.000,00) cada una, todas con los mismos derechos para sus obligacionistas. Los valores de la presente Emisión tendrán un vencimiento no menor a dieciocho (18) meses y no podrán exceder de Siete (7) años contados a partir de la fecha de inicio de emisión de la oferta pública de cada serie, la cual será participada mediante aviso de prensa en un diario de alta circulación nacional.

Cada serie estará expresada en un macrotítulo representativo de cien mil (100.000) fracciones u obligaciones con un valor nominal de Dos Bolívars Soberanos (Bs.S. 2,00 / Bs. 200.000,00) cada una. El monto mínimo de suscripción de cada serie es de Dos Bolívars Soberanos (Bs.S. 2,00 / Bs. 200.000,00), lo cual facilitará el acceso a la Emisión por parte de pequeños y medianos inversores.

2.3 Intereses

Las obligaciones que integran la Emisión 2018-I devengarán **Intereses** sobre el saldo del capital adeudado (los “**Intereses**”). Los **Intereses** de cada una de las series de la Emisión 2018-I serán calculados de acuerdo a una de las tres (3) modalidades de tasa de interés que se describen en esta sección. Antes de la fecha de inicio de colocación de cada serie, el **Emisor** seleccionará la modalidad aplicable a la serie respectiva. La modalidad escogida para una serie será aplicable durante toda la vigencia de la serie respectiva y será publicada en el aviso de prensa dando inicio a la colocación de cada una de las mismas. Cada una de las distintas series de la presente emisión podrá devengar **Intereses** bajo una modalidad distinta a las demás series.

A los efectos del cálculo y pago de los **Intereses**, se entiende por “**Período de Intereses**”, a los períodos trimestrales de los **Intereses**, los cuales serán pagaderos por trimestre vencido. La duración de los **Períodos de Intereses** para cada serie será establecida por el **Emisor** antes de la fecha de inicio de la colocación de cada serie y se mantendrá invariable por todo el período de vigencia de la serie que se

trate. Queda expresamente establecido que, para todos los efectos del cálculo de los **Intereses** de las obligaciones, la base a ser aplicada será 30/360.

Independientemente de la modalidad de tasa de interés adoptada, los **Intereses** serán pagaderos el último día calendario de cada **Período de Intereses** (“**Fecha de Pago de Intereses**”). Si una **Fecha de Pago de Intereses** llegare a coincidir con un día no hábil bancario, los **Intereses** serán pagados el primer día hábil bancario siguiente sin que esto genere algún pago o compensación adicional.

A los efectos de determinación de la tasa de interés aplicable a un **Período de Intereses**, los cálculos correspondientes se realizarán con la mayor precisión de cálculo disponible y el resultado será redondeado hasta dos (2) cifras decimales.

Alternativa N°1 – Tasa Variable

Los **Intereses** serán variables, fijados por **Períodos de Intereses** trimestrales, y se determinarán mediante la aplicación de una tasa de interés que resulte de la definición de una fórmula sobre:

- a) **Tasa Activa de Mercado (TAM):** la tasa de interés resultará de multiplicar (a) un porcentaje fijo (“**Porcentaje Fijo**”); por (b) el promedio simple de la Tasa Activa de Mercado de las tres [3] semanas publicadas inmediatamente anteriores al quinto día hábil bancario anterior al inicio del **Período de Intereses** respectivo. Se entiende por “Tasa Activa del Mercado” a los efectos de esta modalidad, la tasa de interés anual promedio ponderada en el mercado nacional de las operaciones activas pactadas por los seis principales bancos comerciales y universales con mayor volumen de depósitos suministrada por el Banco Central de Venezuela (“**BCV**”) la cual se reporta semanalmente en su página web <http://www.bcv.org.ve>, en el rubro Tasas de Interés Anuales Nominales Promedio Ponderadas Cobertura Nacional de los Seis Principales Bancos Comerciales y Universales. El Porcentaje Fijo será establecido por el **Emisor** antes de la fecha de inicio de la colocación de cada serie y se mantendrá invariable por todo el período de vigencia de la serie que se trate.

Para todos los efectos de la Emisión 2018-I, la Tasa Activa de Mercado será tomada por el **Emisor** y el Representante Común de los Obligacionistas de la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>} en el rubro Tasas de Interés Anuales Nominales Promedio Ponderadas Cobertura Nacional de los Seis Principales Bancos Comerciales y Universales y en su defecto de la página Reuters VBCV15. En caso de discrepancia entre la Tasa Activa de Mercado publicada en la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>} en el rubro Tasas de Interés Anuales Nominales Promedio Ponderadas Cobertura Nacional de los Seis Principales Bancos Comerciales y Universales y la página de Reuters, prevalecerá la tasa establecida en la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>}.

En caso que a través del mecanismo descrito anteriormente no sea posible la fijación de la Tasa de Interés, el **Emisor** y el Representante Común de los Obligacionistas acordarán una nueva alternativa, previa aprobación de la **Superintendencia Nacional de Valores**.

El **Emisor** se compromete a establecer el Porcentaje Fijo y la tasa de interés inicial aplicable a cada serie en el aviso de inicio de la colocación, el cual se publicará en al menos un diario de alta circulación nacional. Asimismo, el

Representante Común de los Obligacionistas asume la responsabilidad de calcular las tasas de interés aplicables a cada **Período de Intereses** subsiguiente y se compromete a publicarlas en al menos un diario de alta circulación nacional, dentro de los cuatro (4) días hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada **Período de Intereses**.

Prima sobre el Rendimiento de Letras de Tesoro: Los **Intereses** serán variables, fijados por **Períodos de Intereses** trimestrales y se determinarán mediante la aplicación de una tasa de interés que resulte de sumar (a) el promedio simple del rendimiento promedio ponderado semanal de las tres (3) semanas publicadas inmediatamente anteriores a la semana de inicio del **Período de Intereses** respectivo, en las cuales se adjudiquen a través de subastas Letras del Tesoro de 91 días de la República Bolivariana de Venezuela; más (b) una prima (“**Prima**”).

Cuando en una semana no sean adjudicadas a través de subastas Letras del Tesoro a un plazo de 91 días, se tomará el rendimiento promedio ponderado de las Letras del Tesoro adjudicadas a través de subastas del plazo inferior o superior más cercano a las Letras del Tesoro a un plazo de 91 días, en ese orden, sin tomar en cuenta los plazos inferiores a 89 días o superiores a 92 días. En el caso de que en algunas de estas semanas no sean adjudicadas a través de subastas de Letras del Tesoro a un plazo de 89, 90, 91 o 92 días, se tomará los resultados de la subasta de las semanas anteriores que contenga la información hasta completar las tres semanas. A tal efecto se utilizará la información reportada en la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>} en el rubro Subastas de Letras del Tesoro (Semanal), ubicada en la sección de “Información estadística, BCV actuación como agente financiero del Gobierno Nacional”.

La Prima será establecida por el **Emisor** antes de la fecha de inicio de la colocación de cada serie y se mantendrá invariable por todo el período de vigencia de la serie que se trate. La tasa de interés variará en cada **Período de Intereses**, en la medida en que el factor (a) anterior varíe.

En caso que a través del mecanismo descrito anteriormente no sea posible la fijación de la tasa de interés, el **Emisor** y el Representante Común de los Obligacionistas acordarán una nueva alternativa, previa aprobación de la **Superintendencia Nacional De Valores**.

A más tardar en la fecha de inicio de la colocación de cada serie, el **Emisor** se compromete a publicar, en al menos un diario de alta circulación nacional, la Prima fijada para cada serie, la tasa de interés inicial y la duración de los **Períodos de Intereses**. Asimismo, el Representante Común de los Obligacionistas asume la responsabilidad de calcular las tasas de interés aplicables a cada **Período de Intereses** subsiguiente y se compromete a publicarlas en al menos un diario de alta circulación nacional, dentro de los cuatro (4) días hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada **Período de Intereses**.

Tasa de Depósitos de Ahorro: la tasa de interés resultará de multiplicar (a) el Porcentaje Fijo; por (b) el promedio simple de la Tasa de Depósitos de Ahorro de las tres (3) semanas publicadas inmediatamente anteriores a la semana de inicio del **Período de Intereses** respectivo, reportada en la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>} en el rubro Tasas de Interés Anuales Nominales Promedio Ponderadas Cobertura Nacional de los

Seis Principales Bancos Comerciales y Universales. El Porcentaje Fijo será establecido por el **Emisor** antes de la fecha de inicio de la colocación de cada serie y se mantendrá invariable por todo el período de vigencia de la serie que se trate.

Para todos los efectos de la Emisión 2018-I, la Tasa de Depósitos de Ahorro será tomada por el **Emisor** y el Representante Común de los Obligacionistas de la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>} en el rubro Tasas de Interés Anuales Nominales Promedio Ponderadas Cobertura Nacional de los Seis Principales Bancos Comerciales y Universales y en su defecto de la página Reuters VBCV15. En caso de discrepancia entre la Tasa de Depósitos de Ahorro publicada en la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>} en el rubro Tasas de Interés Anuales Nominales Promedio Ponderadas Cobertura Nacional de los Seis Principales Bancos Comerciales y Universales y la página de Reuters, prevalecerá la tasa establecida en la página web del Banco Central de Venezuela {<http://www.bcv.org.ve>}.

En caso que a través del mecanismo descrito anteriormente no sea posible la fijación de la tasa de interés, el **Emisor** y el Representante Común de los Obligacionistas acordarán una nueva alternativa, previa aprobación de la **Superintendencia Nacional de Valores**.

El **Emisor** se compromete a establecer el Porcentaje Fijo y la tasa de interés inicial aplicable a cada serie en el aviso de inicio de la colocación, el cual se publicará en al menos un diario de alta circulación nacional. Asimismo, el Representante Común de los Obligacionistas asume la responsabilidad de calcular las tasas de interés aplicables a cada **Período de Intereses** subsiguiente y se compromete a publicarlas en al menos un diario de alta circulación nacional, dentro de los cuatro (4) días hábiles anteriores a la fecha de inicio de cada **Período de Intereses**.

Alternativa N°2 - Tasa fija

Los **Intereses** serán calculados a una tasa de interés fija aplicable trimestralmente que será determinada por el **Emisor** previo al inicio de la colocación de cada serie con base en las condiciones de mercado. Esta tasa de interés permanecerá invariable por el período de vigencia de la serie respectiva.

A más tardar en la fecha de inicio de la colocación de cada serie, el **Emisor** se compromete a publicar la tasa de interés fijada para cada serie y la duración del **Período de Intereses**, en al menos un diario de alta circulación nacional.

Alternativa N°3 – Mixta

Los **Intereses** serán calculados en base a un período a una tasa de interés fija aplicable que será determinada por el **Emisor** previo al inicio de la colocación de cada serie con base en las condiciones de mercado y los demás períodos a una tasa variable de acuerdo con los casos expuestos dentro de la Alternativa 1-Tasa Variable.

A más tardar en la fecha de inicio de la colocación de cada serie, el **Emisor** se compromete a publicar la tasa de interés que regirá cada período para cada serie y la duración del **Período de Intereses**, en al menos un diario de alta circulación nacional.

2.4 Rescate o Redención de las Obligaciones Quirografarias al Portador No Convertibles en Acciones

2.4.1 Rescate o Redenciones Ordinarias al Vencimiento

Las series de las obligaciones pertenecientes a la Emisión 2018-I serán redimidas en su totalidad mediante un pago único al vencimiento de la respectiva serie, contado a partir del momento del inicio de su oferta pública, a valor nominal.

Si no fuese posible cumplir la instrucción de pago dada por algún obligacionista por circunstancias ajenas al Agente de Pago, al Agente de Custodia o al **Emisor**, dichos montos quedarán a la disposición del obligacionista, quien podrá exigirlos en la dirección del Agente de Pago, sin que los mismos generen ningún tipo de interés o rendimiento adicional a favor del obligacionista.

Si la fecha de vencimiento no coincide con un día hábil bancario, la redención se realizará el día hábil bancario siguiente sin que esta situación genere ningún tipo de interés o rendimiento adicional a favor del obligacionista.

2.4.2 Rescates o Redenciones Anticipadas

No obstante, lo previsto en la Sección 2.4.1 anterior, una vez culminada la colocación de todas las series el **Emisor** podrá redimir anticipadamente total o parcialmente cualquiera de las series que se encuentren en circulación. En este caso, la fecha de pago de la redención anticipada indicada en los avisos de prensa a los que se hace referencia a continuación (“**Fecha de Rescate**”), podrá o no coincidir con una fecha de pago de **Intereses**. En el caso de no coincidir con una fecha de pago de **Intereses**, el **Emisor** pagará a los obligacionistas la porción total o parcial redimida del valor nominal de las mismas y los **Intereses** vencidos a la fecha de pago de la redención de las obligaciones a ser redimidas.

El **Emisor** deberá determinar el monto total de la redención anticipada y anunciarlo en dos (2) diarios de alta circulación nacional, en dos (2) ocasiones diferentes. Las redenciones no podrán ser por un monto inferior al 20% del total de cada serie a ser redimida y se aplicarán en la misma proporción a todos los obligacionistas de cada serie. De este modo, cada obligacionista recibirá un pago anticipado por un monto equivalente al porcentaje o proporción de sus obligaciones redimidas anticipadamente.

Los dos (2) anuncios deben efectuarse con por lo menos quince (15) y siete (7) días continuos de anticipación a la fecha de la redención anticipada y deberán indicar la serie a la que pertenecen las obligaciones a ser redimidas, el monto a redimir, el porcentaje que las obligaciones a ser redimidas representa de la serie y la fecha de pago de las mismas.

En el caso que se efectúe una redención anticipada de obligaciones, el **Emisor** pagará a los obligacionistas el valor nominal de la porción redimida y los correspondientes **Intereses** vencidos hasta la fecha de redención de las mismas, sin que tenga que pagar prima alguna por causa de la redención anticipada.

Asimismo, la obligación del Emisor de pago de Intereses sobre las obligaciones redimidas anticipadamente, cesará en la Fecha de Rescate. En el caso de que el Emisor haya realizado una redención anticipada parcial de obligaciones, los Intereses se calcularán solamente sobre el saldo del capital adeudado por las obligaciones no redimidas, según lo establecido en el punto 2.3 anteriormente mencionado.

Aun cuando no fuese posible la ejecución del pago de las obligaciones redimidas anticipadamente a algún obligacionista por circunstancias ajenas al Agente de Pago, al Agente de Custodia y/o al Emisor, la obligación del pago de Intereses sobre las obligaciones redimidas anticipadamente cesará en la Fecha de Rescate. En dicho caso, el Emisor mantendrá a disposición del obligacionista el monto equivalente al valor nominal de sus obligaciones redimidas más los Intereses devengados hasta la Fecha de Rescate, en las oficinas de la Gerencia de Accionistas del Agente de Pago, sin que los mismos generen ningún tipo de interés o rendimiento adicional a favor del obligacionista.

Es responsabilidad del Subcuentista Beneficiario encontrarse debidamente registrado en la C.V.V. Caja Venezolana de Valores, S.A como Subcuentista para la Fecha de Pago y/o para las fechas establecidas por El Emisor en los documentos relativos a la información de las características de la Emisión 2018-I, que le permitan al Subcuentista Beneficiario optar a los Beneficios generados por los valores de los que es tenedor.

Si la Fecha de Rescate llegase a coincidir con un día no hábil bancario, el pago de la redención anticipada se hará el primer día hábil bancario siguiente sin que esta situación genere ningún tipo de interés o rendimiento adicional a favor del obligacionista.

2.5 Uso de los fondos provenientes de la Emisión

El 25% de los fondos que se obtengan de la colocación de la Emisión 2018-I serán destinados a la realización de inversiones en activos (mantenimiento y mejoras) y el 75% a adecuar la estructura de vencimientos de pasivos de la empresa, así como la disminución de costos financieros del Emisor.

2.6 Colocación Primaria

La colocación de la Emisión 2018-I de obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones será realizada por la Bolsa Pública de Valores Bicentenario y FABESTA Estructuración y Asesoría Financiera Sociedad de Corretaje y/o los Distribuidores que éstos designen, así como cualquier otra Sociedad de Corretaje aprobada por la Superintendencia Nacional de Valores que el Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. designe. Los detalles relativos al proceso de colocación se indicarán en el aviso de prensa correspondiente a cada una de las series que se publique en la prensa nacional.

La venta de las series que conforman la Emisión 2018-I se realizará bajo la modalidad “a mayores esfuerzos”. Sin embargo, podrá utilizarse cualquier otro sistema de colocación de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5 de las Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de las Emisiones.

La colocación de la Emisión se efectuará a la par, con prima o a descuento, más los Intereses acumulados y no pagados al día de la venta. Se considera como

fecha de inicio de la Emisión de las obligaciones, la fecha establecida en el aviso de prensa correspondiente, debidamente autorizado por la **Superintendencia Nacional de Valores**.

Los Agentes de Colocación entregarán a sus clientes un recibo o confirmación de la operación de venta de las obligaciones, el cual deberá incluir la cantidad de obligaciones colocadas, el precio de la operación y los **Intereses** acumulados que correspondan según el día de la venta. Asimismo, los Agentes de Colocación entregarán diariamente al **Emisor** un detalle de cada operación y del valor de las ventas efectuadas. A su vez, el Agente de Custodia designado entregará, a solicitud del inversionista, un Certificado de Custodia.

El plazo de colocación de la Emisión 2018-I será de hasta ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de inicio de la colocación de las obligaciones, sin perjuicio de la facultad que tienen la **Superintendencia Nacional de Valores** de extender este plazo previa solicitud y actualización del expediente por parte del **Emisor**. El inicio de la Oferta Pública de la primera serie deberá realizarse dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de la Providencia de la **Superintendencia Nacional de Valores** que autorice la oferta pública de la Emisión 2018-I. Salvo prórroga debidamente autorizada por la **Superintendencia Nacional de Valores**.

Por cuanto a la normativa especial que regula la forma y calificación del pequeño inversor establecida en el artículo 68 del Decreto inicialmente indicado, no ha sido dictada por la Superintendencia Nacional de Valores, el proceso de colocación primaria se realizará de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 19 de las Normas relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de las Emisiones, dándole preferencia a los pequeños y medianos inversionistas.

El **Emisor**, los Agentes de Colocación y los Distribuidores si los hubiera se obligan a cumplir con las disposiciones contenidas en las “**Normas Relativas a la Administración y Fiscalización de los Riesgos Relacionados con los Delitos de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo Aplicables a las Instituciones Reguladas por la Superintendencia Nacional de Valores**”, dictadas por la **Superintendencia Nacional de Valores**.

Tal como se señala en la Sección 2.8 de este Prospecto, una vez culminado el proceso de colocación de cada serie, El **Emisor** sustituirá el Macrotítulo Provisional respectivo por un Macrotítulo Definitivo con valor nominal igual al monto total efectivamente colocado en cada serie. En caso que no se colocale la totalidad de una serie, el valor nominal del Macrotítulo Definitivo de la serie respectiva será inferior al valor nominal de Macrotítulo Provisional.

Los demás detalles relativos al proceso de colocación primaria se explicarán en los avisos de oferta pública de cada una de las series de la Emisión 2018-I, que se publicarán en prensa.

El **Emisor** deberá publicar, con por lo menos cinco (5) días de anticipación a la fecha de inicio de la colocación primaria de cada serie, un aviso de prensa con el objeto de dar inicio a la oferta pública de las Obligaciones. De igual manera, El **Emisor** deberá publicar un aviso en prensa dentro de los cinco (5) días siguientes a la culminación de la colocación primaria de cada serie. Los referidos avisos de prensa de inicio y culminación de cada serie, serán remitidos y autorizados por la **Superintendencia Nacional de Valores**.

2.7 Mercado Secundario. Inscripción en la Bolsa Pública de Valores Bicentenario y de la Bolsa de Valores de Caracas, C.A.

El Emisor podrá inscribir en cualquier momento la Emisión 2018-I en la Bolsa Pública de Valores Bicentenario y/o en la Bolsa de Valores de Caracas, C.A. Una vez inscrita la Emisión 2018-I en las Bolsas respectivas se podrán adquirir o vender las obligaciones mediante operaciones normales del mercado bursátil.

2.8 Custodia de los Macrotítulos representativos de las Obligaciones Quirografarias al Portador No Convertibles en Acciones

Cada una de las series que se emita con base a la presente autorización estará representada en un macrotítulo representativo de Cien Mil (100.000) fracciones de Dos Bolívares Soberanos (Bs.S. 2,00 / Bs. 200.000,00) cada una. Cada macrotítulo se mantendrá en custodia en la Caja Venezolana de Valores (“C.V.V.”).

En este sentido, el Emisor, previo al inicio del proceso de colocación primaria de cada serie, entregará en depósito a la C.V.V., un macrotítulo provisional, emitido por el monto total de la serie anunciado en el aviso de oferta pública.

Una vez culminado el proceso de colocación primaria de cada serie, el Emisor deberá sustituir el macrotítulo provisional por un macrotítulo definitivo, emitido por el monto total efectivamente colocado de la serie.

El Emisor autoriza a la C.V.V. Caja Venezolana de Valores, a emitir, a solicitud de los inversionistas, certificados de custodia que evidencien el porcentaje de sus derechos sobre cada macrotítulo. A todos los efectos legales, tanto los certificados de custodia que emita el Agente de Custodia, como los recibos provisionales o confirmaciones que entreguen los Agentes de Colocación, se entenderán como parte integrante de la Emisión 2018-I.

En este sentido y con base en lo establecido en la normativa aplicable, el certificado de custodia emitido por la C.V.V. Caja Venezolana de Valores en su condición de Agente de Custodia, será negociable, pero su cesión no le será oponible a la C.V.V. Caja Venezolana de Valores en carácter de Agente de Custodia, hasta que la misma le haya sido notificada. En tal sentido, a todos los efectos legales y de la prevención de la legitimación de capitales, los obligacionistas deberán notificar a la C.V.V. Caja Venezolana de Valores de inmediato cualquier cambio de titularidad de las obligaciones, así como proveer la siguiente información del nuevo titular: (a) En los casos de personas jurídicas: (i) copia del documento constitutivo y de los estatutos sociales vigentes debidamente registrados; (ii) copia de todos los documentos que, de acuerdo con los estatutos sociales, permitan determinar las personas naturales que las representan, cuyos nombramientos deberán estar vigentes y ajustados a las exigencias legales en materia de representación; (iii) copia de las cédulas de identidad de los representantes de la sociedad; (iv) Registro de Información Fiscal (R.I.F.); (b) En los casos de personas naturales: (i) copia de la cédula de identidad y/o pasaporte; (ii) Registro de Información Fiscal (R.I.F.) y; (c) En todos los casos: (i) instrucciones de pago del nuevo titular; (ii) dirección, domicilio legal y declaración de la actividad económica a la cual se dedica; (iii) copia del respectivo poder debidamente autenticado, en caso de actuar por intermedio de apoderado; (iv) cualquier otra información que, con motivo de sus operaciones, la C.V.V. Caja Venezolana de Valores pueda requerirle. La C.V.V. Caja Venezolana de Valores no registrará, y por lo tanto no podrá oponerse como Agente de Custodia de la Emisión 2018-I, ningún cambio de titularidad de las obligaciones quirografarias al portador no convertibles en

acciones hasta que no reciba la información requerida de los nuevos titulares, por lo que continuará registrando y pagando el capital y los Intereses de las obligaciones a favor del inversionista original o del último de los inversionistas subsiguientes que haya suministrado la información aquí requerida.

La custodia de los macrotítulos representativos de las series, se hará de conformidad con lo establecido en la Ley de Caja de Valores y los reglamentos que la regulan.

El Emisor no asumirá aquellos gastos y costos que se ocasionen en virtud de las operaciones de transferencia de las obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones por causa de operaciones de mercado secundario o por cambio de depositante en la C.V.V. Caja Venezolana de Valores.

2.9 Pago de las Obligaciones

El capital de las obligaciones que conforma la Emisión 2018-I se pagará al vencimiento de cada serie y los Intereses se pagarán por trimestres vencidos, al final cada Período de Intereses. A estos efectos, el Emisor designa como Agente de Pago de las series de la Emisión 2018-I a la C.V.V. Caja Venezolana de Valores, S.A.

El **Emisor** deberá proporcionar al Agente de Pago con por lo menos veinticuatro (24) horas de antelación a cada fecha de pago, las instrucciones necesarias para cumplir con el pago del capital o los Intereses de las obligaciones, según corresponda. Los requisitos mínimos de información que requiera la C.V.V. Caja Venezolana de Valores, S.A. para realizar los pagos están establecidos en el contrato de Agente de Pago correspondiente.

Si no fuese posible cumplir la instrucción de pago dada por algún obligacionista por circunstancias ajenas al Agente de Pago, al Agente de Custodia o al **Emisor**, dichos montos quedarán a la disposición del obligacionista, quien podrá exigirlos en las oficinas de la Gerencia de Accionistas del Agente de Pago, sin que los mismos generen ningún tipo de interés o rendimiento adicional a favor del obligacionista.

El **Emisor** se reserva en todo momento el derecho a actuar en cualquier momento como Agente de Pago de las obligaciones.

Es responsabilidad del Subcuentista Beneficiario encontrarse debidamente registrado en la C.V.V. Caja Venezolana de Valores, S.A como Subcuentista para la Fecha de Pago y/o para las fechas establecidas por EL EMISOR en los documentos relativos a la información de las características de la Emisión 2018-I, que le permitan al Subcuentista Beneficiario optar a los Beneficios generados por los valores de los que es tenedor.

2.10 Evento de Incumplimiento y Aceleración del Pago de Capital de las Obligaciones

Se considerará como un evento de incumplimiento de las obligaciones que asume por causa de la Emisión 2018-I, que el **Emisor** no realice en las fechas pautadas para ello o a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a esas fechas, algún pago de capital o de **Intereses** correspondiente a cualquiera de las series emitidas.

En caso de declararse un evento de incumplimiento, todas las obligaciones que conforman las series vigentes de la Emisión 2018-I se considerarán de plazo vencido y el Emisor estará obligado a pagar de inmediato tanto el capital de las obligaciones como los Intereses causados y no pagados.

El Representante Común de los Obligacionistas será el responsable de declarar el evento de incumplimiento y, una vez declarado deberá notificarlo a la Superintendencia Nacional de Valores y, si aplica, a la C.V.V. Caja Venezolana de Valores, Bolsa Pública de Valores Bicentenario o en la Bolsa de Valores de Caracas, C.A.

2.11 Representante Común de los Obligacionistas

El Emisor ha designado a **FABESTA Estructuración y Asesoría Financiera, Sociedad de Corretaje S.A.** como Representante Común de los tenedores de las obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones, Emisión 2018-I, según lo autorizado por las Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 15 de junio de 2018 y según lo aprobado por la Superintendencia Nacional de Valores, mediante Providencia N° 095 de fecha 16 de noviembre de 2018.

La designación estará vigente hasta tanto se efectúe la asamblea de los obligacionistas de la Emisión 2018-I, en la cual se designará el Representante Común Definitivo de los Obligacionistas, previa aprobación de la **Superintendencia Nacional de Valores**, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

El Representante Común de los Obligacionistas debe vigilar el fiel cumplimiento por parte del **Emisor** de todos los deberes por él contraídos para con los obligacionistas que representa. En caso de que un obligacionista considere que el Representante Común no está cumpliendo con las responsabilidades inherentes a su función, tiene el derecho de exigirle dicho cumplimiento, hacer efectiva la responsabilidad de dicho Representante Común por los daños causados a los obligacionistas, y promover la convocatoria de una asamblea para decidir sobre su remoción, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa vigente.

FABESTA Estructuración y Asesoría Financiera Sociedad de Corretaje S.A., en su carácter de Representante Común de los Obligacionistas, dentro de los treinta (30) días siguientes de haber concluido la colocación primaria de las obligaciones, convocará a una asamblea de obligacionistas con el objeto principal de designar el representante definitivo de los mismos, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en los artículos 6 numeral 11, 7 y 8 de las "**Normas sobre la Organización y Protección de los Obligacionistas**", y el artículo 36 de las "**Normas Relativas a la Oferta Pública y Colocación de Valores y a la Publicación de las Emisiones**".

TODO OBLIGACIONISTA PUEDE SOLICITAR UNA COPIA DEL ACUERDO QUE RIJA LAS RELACIONES ENTRE LA ENTIDAD EMISORA Y EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, LA CUAL SERÁ ENVIADA INMEDIATAMENTE POR LA ENTIDAD EMISORA.

2.12 Calificaciones de Riesgo

De acuerdo a lo exigido por la **Superintendencia Nacional de Valores**, la Emisión 2018-I fue debidamente calificada por dos Sociedades Calificadoras de Riesgo, diferentes e independientes entre sí, las cuales emitieron las siguientes calificaciones:

EMISIÓN 2018-I:

1. **Global Ratings, C.A.** otorgó la calificación de riesgo Categoría: “A” la cual corresponde a aquellos instrumentos con una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no debería verse afectada ante eventuales cambios en el emisor, en el sector o área a que éste pertenece, o en la economía, sólo en casos extremos, pudiera afectarse levemente el riesgo del instrumento calificado, Subcategoría “A3” la cual corresponde a instrumentos que presentan para el inversor un muy bajo riesgo. Cuenta con una adecuada capacidad de pago, del capital e intereses, en los términos y plazos pactados. A juicio del calificador, solo en casos extremos, eventuales cambios en la sociedad emisora, en el sector económico a que esta pertenece o en la marcha de la economía en general, podrían incrementar levemente el riesgo del instrumento bajo consideración.

2. **Clave Sociedad Calificadora de Riesgos, C.A** otorgó la calificación de riesgo Categoría: “A” la cual corresponde a aquellos instrumentos con una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no debería verse afectada ante eventuales cambios en el emisor, en el sector o área a que éste pertenece, o en la economía, sólo en casos extremos, pudiera afectarse levemente el riesgo del instrumento calificado, Subcategoría “A3” la cual corresponde a instrumentos que presentan para el inversor un muy bajo riesgo. Cuenta con una adecuada capacidad de pago, del capital e intereses, en los términos y plazos pactados. A juicio del calificador, solo en casos extremos, eventuales cambios en la sociedad emisora, en el sector económico a que esta pertenece o en la marcha de la economía en general, podrían incrementar levemente el riesgo del instrumento bajo consideración.

3. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD EMISORA

3.1 Nombre, Domicilio y Duración

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (Fondo de Valores Inmobiliarios), es una sociedad mercantil, domiciliada en la ciudad de Caracas, con una duración, según su documento constitutivo, de noventa y nueve (99) años contados a partir de la fecha de su constitución, es decir a partir del 12 de marzo de 1992.

3.2 Datos de Registro

El F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios fue inscrito en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, bajo el N° 77, Tomo 102-A- Sgdo.

A continuación, se presentan las modificaciones más importantes que se han realizado al documento constitutivo de El Emisor:

Fecha de Asamblea	Datos de registro	Variación del Capital Social (Bs.) ¹	Capital Social (Bs.) ¹	Tipo de Acción	Modificación Estatutaria
12/03/1992	12/03/1992; 102-A Sgdo. N° 77	-	10.000.000 (Inicial)	común	Documento constitutivo-estatutario, pago en efectivo del 100% del capital social.
22/06/1992	29/06/1992; 149-A Sgdo. N° 54	250.000.000	260.000.000	común	Aumento del capital social mediante capitalización de acreencias
15/10/1992	04/11/1992; 54-A Sgdo. N° 54	26.565.700.000	52.565.700.000	común	Aumento del capital social mediante capitalización de acreencias
18/11/1992	02/12/1992; 92-A Sgdo. N° 66	470.000.000	99.565.700.000	común	Aumento del capital social mediante capitalización de acreencias
17/12/1992	03/03/1993; 73-A Sgdo. N° 48	-	99.565.700.000	común	Modificación estatutaria de la dirección y administración de la compañía. Se refundieron las modificaciones a los estatutos sociales en un solo texto.
18/03/1993	23/03/1992; 119-A Sgdo. N° 74	702.000.000	169.765.700.000	común	Aumento del capital social mediante aporte de efectivo y capitalización de acreencias.
25/05/1993	04/08/1993; 29-A Sgdo. N° 7	-	169.765.700.000	común	Modificación cláusula 27ma. de los Estatutos Sociales, relativa al reparto de utilidades.
27/08/1993	22/09/1993; 146-A Sgdo. N° 22	100.000.000	179.765.700.000	común	Aumento del capital social mediante emisión de nuevas acciones a ser suscritas y pagadas a través de oferta pública.
15/11/1993	24-11-1993; 95-A Sgdo. N° 39	880.200.000	267.785.700.000	común	Aumento del capital social mediante capitalización de acreencias. Modificación cláusulas 12ª Y 15ª, relativas a la administración de la compañía.
28/09/1994	12/12/94; 241-A Sgdo. N° 6	-	267.785.700.000	común	Se pagó parte del saldo insoluto del capital social, el cual queda íntegramente suscrito y pagado en un 98,58%
30/04/1996	15/05/1996; 225-A Sgdo. N° 14	-	267.785.700.000	A y B	Modificación integral de los estatutos sociales. Se modifica la cláusula 5ª para dividir el capital entre 2 clases de acciones: "A" y "B".
12/07/1996	26/07/1996; 377-A Sgdo. N° 7	30.372.500.000	298.158.200.000	A	Aumento de capital social mediante reparto de dividendos en acciones clase "A".
15/10/1996	01/11/1996; 600-A Sgdo. N° 1	1.192.632.800.000	1.490.791.000.000	A y B	Aumento de capital social mediante el aporte de efectivo, adopción de la condición de S.A.C.A. y modificación de los Estatutos Sociales.
Decisión Junta Directiva 08/11/1996	Participada al Registro Mercantil el 05/02/1997	-	1.490.791.000.000	A y B	Conversión de acciones clase "A" en acciones clase "B"
18/08/1997	26/08/1997; 422-A Sgdo. N° 45	-	1.490.791.000.000	A y B	Modificación cláusula 7ª de los estatutos sociales.
Decisión Junta Directiva 06/11/1997	02/12/1997; 552-A Sgdo. N° 8	12.500.000.000	2.740.791.000.000	B	Aumento del capital social mediante Oferta Pública de acciones.
31/08/1998	04/12/1998; 531-A Sgdo. N° 34	1.370.395.500.000	41.111.865.230	A y B	Aumento del Capital Social mediante decreto de dividendos en acciones.
31/08/1998	04/12/1998; 531-A Sgdo. N° 30	-	41.111.865.230	A y B	Autorización a la Junta Directiva para aumentar el capital social autorizado hasta el doble del capital pagado. Autorización a la Junta Directiva para adquirir acciones de la Compañía.

Fecha de Asamblea	Datos de registro	Variación del Capital Social (Bs.) ¹	Capital Social (Bs.) ¹	Tipo de Acción	Modificación Estatutaria
08/10/1999	28/10/1999; 299-A Sgdo. N° 54	117.293.600.000	4.228.480.100.000	A y B	Aumento de capital social mediante dividendo en acciones aprobado en Asamblea Extraordinaria de esta fecha.
08/10/1999	28/10/1999; 299-A Sgdo. N° 55	-	4.228.480.100.000	A y B	Renovación Autorización a la Junta Directiva para aumentar el capital social autorizado hasta el doble del capital pagado.
31/07/2000	18/08/2000; 193-A Sgdo. N° 65	-	422.848,01	A y B	Autorización a la Junta Directiva para adquirir acciones de la Compañía.
28/09/2001	25/10/2001; 210-A Sgdo. N° 4	-543.017.600.000	3.685.462.500.000	A y B	Reducción del capital social de la empresa para quedar en Bs. 36.854.624.880,00.
1/10/2002	11/04/2003; 39-A Sgdo. N° 43	842.428.200.000	4.527.890.700.000	A y B	Aumento del capital social a través de Oferta Pública Acciones y de capitalización de acreencias. Autorización de la Junta Directiva para adquirir acciones de hasta por el 15% del capital social. Renovación Autorización a la Junta Directiva para aumentar el capital social autorizado hasta el doble del capital pagado.
07/10/2003	26/01/2004; 13-A Sgdo. N° 53	-301.287.600.000	4.226.603.100.000	B	Reducción del capital social de la empresa de conformidad con el Plan de Recompra de Acciones Clase B aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de octubre de 2002.
12/11/2004	11/01/2005; 3-A Sgdo. N° 34	-254.592.600.000	3.972.010.500.000	B	Reducción del capital social de la empresa de conformidad con el Plan de Recompra de Acciones Clase B aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 07 de octubre de 2003.
11/11/2005	2/12/2005; 239-A Sgdo. N° 14	-53.080.500.000	3.918.930.000.000	B	Reducción del capital social de la empresa de conformidad con el Plan de Recompra de Acciones Clase B aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 12 de noviembre de 2004.
23/03/2007	07/05/2007; 76-A Sgdo. N° 17	289.256.100.000	4.208.186.100.000	A y B	Aumento de capital para dar cumplimiento al Decreto de Dividendo en acciones aprobado en la Asamblea Ordinaria del 11/11/05 y Reducción del capital social de la empresa de conformidad con el Plan de Recompra de Acciones Clase B aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 11 de noviembre de 2005.
22/11/2007	07/12/2007; 253-A Sgdo. N° 31	-	4.208.100.000	A y B	Aumento del valor nominal de las acciones de Bs 10 (Bs F 0,01) a Bs. 1.000,00 (Bs F 1,00) y canje de la totalidad de las acciones en circulación por acciones con el nuevo valor nominal.
15/04/2008	8/5/2008; 75-A Sgdo. No 39	1.196.300.000	5.404.400.000	A y B	Aumento de capital social mediante dividendo en acciones aprobado en Asamblea General de Accionistas de esta fecha y lo aprobado en Junta Directiva celebrada en fecha 19/03/2009
04/05/2012	20/11/2012	601.200.000	6.005.600.000	A y B	Aumento de capital social para dar cumplimiento al decreto de dividendo en acciones aprobado en la Asamblea Ordinaria del 30/04/2009.
04/07/2013	13/08/2013 77-A Sdo. No. 177	1.615.700.000	7.621.300.000	A y B	Aumento de capital social para dar cumplimiento al decreto de dividendo en acciones aprobado en la Asamblea Ordinaria del 07/05/2010
17/10/2014	20/07/2014 30-A Sgdo. N° 216	3.628.300.000	11.249.600.000	A y B	Aumento de capital social para dar cumplimiento al decreto de dividendo en acciones aprobado en la Asamblea Ordinaria del 04/07/2013
26/05/2017	25/9/2017. N° 51 Tomo 229	14.474.000.000	25.723.600.000	A y B	Aumento de capital social para dar cumplimiento al decreto de dividendo en acciones aprobado en la Asamblea Ordinaria del 02/05/2014
26/05/2017	20/07/2014 30-A Sgdo. N° 216	69.320.300.000	95.043.900.000	A y B	Aumento de capital social para dar cumplimiento al decreto de dividendo en acciones aprobado en la Asamblea Ordinaria del 29/04/2016

(1) Expresado en Bolívares Soberanos (Bs.S) a partir de agosto de 2018.

3.3 Dirección Oficina Principal

La oficina principal del **Emisor** está situada en la Avenida Venezuela, Torre El Samán, Piso 11, Urbanización El Rosal, Caracas. Teléfonos: (212) 905.9098.

3.4 Objeto Social

Fondo de Valores Inmobiliarios tiene por objeto la compra, venta, permuta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles. La construcción de proyectos

inmobiliarios de todo tipo, bien bajo el régimen de propiedad horizontal o bajo la forma de tiempo compartido o multipropiedad. La elaboración de estudios, ejecución y desarrollo de proyectos en el área industrial, agrícola, comercial y de servicios. Podrá igualmente adquirir, enajenar y gravar bienes en cualquier forma, celebrar contratos de enfiteusis, anticresis y de arrendamiento por cualquier plazo y con cualquier carácter sobre bienes muebles o inmuebles; llevar a cabo desarrollos, parcelamientos o proyectos de urbanismo de inmuebles; ejecutar cualesquiera clases de obras, para ser enajenadas por sí o por terceras personas.

Igualmente en cumplimiento de su objeto social podrá comprar, suscribir y vender acciones, obligaciones públicas o privadas, derechos de suscripción de acciones, papeles comerciales, en bolívares o divisas, valores de participación, recibos de depósitos americanos o globales; llevar a cabo todo tipo de negociaciones sobre bienes muebles, inmuebles o intangibles; participar, constituir y promover todo tipo de sociedades; celebrar contratos de préstamos o créditos, otorgar fianzas y emitir toda clase de avales y constituir garantías prendarias o hipotecas, celebrar contratos de corretaje sobre bienes inmuebles; aceptar y ejecutar los mandatos que se le otorguen y en general, efectuar cualquier acto lícito de comercio.

3.5 Capital Social

El capital de compañía aumentó en el año 2018 producto del pago de un dividendo en acciones por la cantidad de Bs.S. 6.932,03, según lo aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de mayo de 2017 y lo establecido en la Providencia 004 de fecha 26 de enero de 2017, quedando el capital social de Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. en la cantidad de Bs.S. 9.504,39 distribuido en igual cantidad de acciones.

De acuerdo a lo aprobado según Providencia 072 de fecha 02 de diciembre de 2015 y en función de lo aprobado en la Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2016, se realizó el aumento de capital por un monto de Bs.S. 1.447,40 quedando el capital social suscrito en Bs.S. 2.572,36 y el capital social autorizado en Bs.S. 5.144,72.

EL capital social suscrito y pagado del Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. al 31 de marzo de 2015 es de Bs.S. 1.124,98 y el capital autorizado de Bs.S. 2.249,96, conformado por igual número de acciones. En fecha 17 de octubre de 2014 se aprobó en Asamblea General Extraordinaria el pago de un dividendo en acciones por Bs.S. 362,83 pasando el capital de la compañía de Bs.S. 762,15 a Bs.S. 1.124,98 el mencionado aumento de capital fue aprobado por la Superintendencia Nacional de Valores según resolución N° 0059 de fecha 11 de junio de 2014.

Según lo establecido en Resolución N° 045 de la Superintendencia Nacional de Valores que autorizó el aumento de capital por Bs.S. 161,57 equivalente a 16.157.785 acciones de Fondo de Valores Inmobiliarios, se procedió en Asamblea de Accionistas de fecha 04 de julio de 2013 a decretar el pago del mencionado dividendo, pasando el capital social suscrito y pagado de la compañía a Bs.S. 762,13, representado en 76.214.818 acciones y el capital social autorizado a Bs.S. 1.524,30.

3.6 Evolución histórica

Fondo de Valores Inmobiliarios fue fundado en marzo de 1992, por el Sr. Luis Emilio Velutini y un grupo de inversionistas relacionados con algunas

instituciones financieras venezolanas. El capital social inicial de este fondo se constituyó, entre otros, con el aporte de diferentes inmuebles por parte de los socios fundadores, comenzando así a desarrollar su objeto social con la idea de mitigar y diversificar el riesgo inmobiliario existente para la fecha. Para ello las primeras actividades fueron dedicadas a la inversión, desarrollo y administración de un portafolio de activos inmobiliarios, específicamente en comercio y oficinas tipo premium, bajo la figura de alquiler a largo plazo.

A mediados del año 1996 por medio de una oferta privada de acciones por 56 Millones de dólares se incorpora como socio la empresa argentina Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA). Durante el año 2001 y como consecuencia del programa de reorganización de operaciones llevado a cabo por IRSA, esta empresa rescindió su participación en el Emisor Luego, en octubre de 1997, realiza una oferta de acciones Clase "B" equivalentes a 100 Millones de dólares y, en enero de 1998, la empresa logró completar el programa de ADR'S Nivel I, asignando al Bank of New York como custodio. Así pues, los fondos obtenidos a través de la asociación con IRSA y de la oferta pública de acciones de 1997 fueron destinados a la adquisición de propiedades para constituir una oferta sistemática de espacios inmobiliarios para negocios de característica corporativa. Es así como al cierre de junio de 2003 el Fondo de Valores Inmobiliarios mantenía espacios disponibles para alquiler equivalentes a 65.152 m² de oficinas, 13.853 m² de espacios comerciales y 97.433 m² de otros espacios (principalmente estacionamientos). Es importante destacar que la mayoría de los espacios para oficinas se encuentran concentrados en el denominado Centro Financiero Emergente, una zona de la ciudad de Caracas que cuenta con una serie de características que le permiten disfrutar de una demanda inmobiliaria relativamente estable.

Durante el año 2002 se completó la inclusión de un nuevo socio a la estructura accionaria del Fondo de Valores Inmobiliarios Así, durante los meses de agosto y septiembre se concretó un aporte de capital por más de 51 Millones de Bolívares por parte de EIP, siendo que esta empresa pasó a controlar el 37% del patrimonio del Fondo de Valores Inmobiliarios. EIP es una empresa miembro de Equity Group Investment, un conglomerado de compañías dedicadas al manejo de inversiones en el mercado inmobiliario en USA y el resto del mundo con activos combinados por más de 38.000 Millones de dólares aproximadamente. El grupo está integrado por tres compañías: a) Equity Residential Properties (ERP), dedicado a la compra y administración de propiedades multifamiliares en USA, con más 217.000 unidades ubicadas en 35 estados y activos superiores a 11.800 Millones de dólares al cierre de diciembre de 2002; b) Manufactured Home Communities (MHC), propietario de más de 140 comunidades residenciales distribuidas en 20 estados de USA y activos superiores por 1.100 Millones de dólares al cierre de diciembre de 2002 y c) Capital Trust Inc., un fondo de inversión especializado en el mercado inmobiliario de uso comercial en los Estados Unidos de Norteamérica, con más de 384 Millones de dólares en activos al cierre de diciembre de 2002. La compañía Equity Office Properties (EOP) quien fuera una compañía de Equity Group, fue adquirida en febrero de 2007, por una filial de The Blackstone Group. EOP está dedicada al mercado de oficinas en USA, siendo el mayor fondo de su estilo en ese país con un portafolio de 721 edificios con más de 11,5 Millones de m² distribuidos en 30 áreas geográficas.

El Fondo de Valores Inmobiliarios mantiene asociaciones estratégicas desde 1997 con reconocidas empresas constructoras, con el fin de desarrollar conjuntamente inmuebles destinados tanto al uso comercial como residencial de lujo, y así expandir su oferta de edificaciones disponibles tanto para la venta como para

alquiler. Dentro de tales desarrollos destaca el Centro Comercial El Tolón, inaugurado en el mes de noviembre de 2003, ubicado en la ciudad de Caracas, cuenta con aproximadamente 22.000 m² de área comercial, de los cuales el 100% se encuentra ocupado. Otro desarrollo llevado a cabo con asociaciones estratégicas es el Centro Galipán, ubicado en El Rosal, un complejo de 43.000 m² que cuenta con las más modernas instalaciones y tecnología de avanzada; este complejo se llevó a cabo con la Constructora Sambil. Otra propiedad dentro del área de negocios de Centros Comerciales es el Centro Comercial Paseo El Hatillo – La Lagunita, ubicado en el pueblo El Hatillo, con aproximadamente 20.000 m² de área comercializable. Este hermoso Centro Comercial está ubicado en una de las zonas turísticas más importantes de la ciudad de Caracas como es el pueblo de El Hatillo. Es por ello, que contando con nuestra amplia experiencia en el concepto de tematización y conceptualización de Centros Comerciales, logramos incorporar el Centro Comercial al ambiente característico de este hermoso pueblo, logrando un éxito en su inauguración en el mes de noviembre 2005.

Durante el mes de enero de 2005 se vendió la Torre Shell ubicada en El Rosal, propiedad del Fondo de Valores Inmobiliarios desde el año 1997, una estructura de 11.000 m². Esta torre fue vendida al Banco Fondo Común (BFC), grupo financiero importante que muda su sede desde el centro de la ciudad de Caracas hacia la zona de El Rosal. La Torre Parque Caribe, conocida como la Torre Alcatel, ubicada en la Av. Francisco de Miranda, una estructura de 5.683 m², fue vendida a Seguros Altamira durante el mes de octubre de 2005. Otra venta con la que cerró el año 2005 el Fondo de Valores Inmobiliarios, fue la venta de 3.136 m² de espacios de oficina del Centro Empresarial El Rosal, conocido como la Torre 3M ubicada en el Rosal, a la compañía 3M Manufacturera de Venezuela, C.A.

Las regulaciones y el control de cambio que afectaron significativamente los ingresos por arrendamiento, han llevado a la Dirección a tomar la decisión de desinvertir en el negocio de oficinas aprovechando los altos precios de venta actuales motivados por una falta de oferta, en un ambiente de tasas intereses reales negativas, una vertiginosa expansión de la masa monetaria y un importante crecimiento del PIB de los últimos años. Es por ello que durante los años 2006, 2007, 2008 y lo que va de 2009 se ha estado desinvirtiendo en este portafolio, principalmente vendiendo m² de oficinas de CSI, Torre HP y Torre Provincial A y B. Estimamos que este proceso de desinversión culmine entre los próximos 5 años.

Los ingresos provenientes de este proceso de desinversión se han destinado al fortalecimiento del patrimonio de los accionistas (preservación del capital), al pago del servicio de la deuda financiera, así como en las inversiones requeridas en los convenios de alianza estratégica para la exportación de nuestro “know how” en el desarrollo y operación de Centros Comerciales “High End” para la Región del Caribe, habiendo logrado acuerdos en República Dominicana y en la Isla de Saint Maarten. Se están estudiando otras alternativas en esta Región que ofrece excelentes oportunidades, por ser países con acuerdos de libre comercio con USA y Europa, con políticas de economía abierta a la inversión que se han beneficiado de un creciente turismo Mundial, sobre todo del “Baby Boomers Americano”.

Actualmente, la cartera de propiedades del Fondo de Valores se encuentra constituida por: el Centro San Ignacio, el Centro Empresarial El Rosal (Torre 3M), la Torre Parque Ávila (Torre Hewlett Packard), las Torres Provincial A y B, Edificio El Samán, el Centro Comercial Tolón y el Centro Paseo El Hatillo - La Lagunita. Sin embargo, se espera vender completamente el portafolio de oficinas para concentrarnos en el negocio de Centros Comerciales.

Dentro del mercado de valores venezolano, el F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. se posiciona como una de las empresas emisoras más activa, ya que durante los últimos años ha efectuado emisiones públicas en el año 2006: tres de bonos quirografarios a cinco años por la cantidad de Bs.S. 500,00 y dos por Bs.S. 300,00 y una de papeles comerciales al portador hasta por la cantidad de Bs.S. 500,00; tres emisiones de bonos quirografarios y una emisión de papeles comerciales durante el año 2007, siendo la emisión 2007-III de bonos quirografarios por Bs.S. 400,00, la primera en el mercado a un vencimiento de 7 años; y una emisión de bonos quirografarios y una emisión de papeles comerciales durante el año 2008 y una emisión de bonos quirografarios por Bs.S. 1000,00 en el año 2009. El F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios emitió Obligaciones Quirografarias Nominativas No Convertibles en Acciones por un monto de Bs.S. 2.700,00 y Bs.S. 5.000,00 en los años 2011 y 2012 respectivamente para sustituir obligaciones públicas con vencimiento en esos años, continuando así con su importante presencia como uno de los emisores más activos en el mercado de valores venezolano. Durante el año 2013 fueron aprobadas por la Superintendencia Nacional de Valores una emisión de Papeles Comerciales por Bs.S. 500,00 la cual fue totalmente colocada en diciembre de 2013 y una emisión de Obligaciones Quirografarias por Bs.S. 3.500,00 la cual fue también totalmente colocada a principios del año 2014. En el año 2015 fueron aprobadas las emisiones OQ 2014-I y 2015-I por Bs.S. 10.000,00 cada una las cuales en su gran mayoría fueron colocadas a un plazo de 6 años siendo de nuevo el Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. el primer emisor privado en colocar obligaciones a un plazo tan largo dentro del mercado de renta fija local. Luego de dos años, durante el 2017 Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. realiza la Emisión 2016-I por Bs.S. 20.000,00 colocando parte de las series de la misma a seis años y medio consolidando la experiencia de años anteriores en la que nos convertimos en el emisor privado con obligaciones con vencimientos a más largo plazo en el mercado local. Todas las emisiones tienen calificación de riesgo A3 emitidas por dos calificadoras de riesgo independientes y logrando colocarse en el mercado en pocos días después de su aprobación.

3.7 Accionistas Principales

La siguiente tabla presenta la composición accionaria de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. de acuerdo al listado de accionistas emanado por el agente de Traspaso de la empresa, Banco Venezolano de Crédito, al 31 de marzo de 2018:

LISTADO DE ACCIONISTAS F.V.I. S.A.C.A.
ELABORADO POR BANCO VENEZOLANO DE CRÉDITO A MARZO 2018

Accionista	Nº de Acciones	% Participación Tipo de Acción	% Participación Total de Acciones
Accionista Clase "A"			
Venezuela Invest Ltd.	122.452.080	91,94%	12,88%
Otros (*)	10.741.829	8,06%	1,13%
Total Clase "A"	133.193.909	100,00%	14,01%
Accionista Clase "B"			
Bank of New York (ADR)	737.235.054	90,21%	77,57%
Caja Venezolana de Valores	62.816.439	7,69%	6,61%
Otros (*)	17.193.785	2,10%	1,81%
Total Clase "B"	817.245.278	100,00%	85,99%
Total	950.439.187		100,00%

(*) Acciones en Tesorería: 6.996.652

3.8 Dirección y Administración

3.8.1 Junta Directiva

La junta directiva del Fondo de Valores Inmobiliarios se encuentra conformada por las siguientes personas según consta en al Acta de Asamblea de fecha 15 de junio de 2018, los miembros de la misma tienen períodos de vigencia de 3 años y son ratificados o sustituidos en sus cargos de acuerdo a la votación de los accionistas en Asamblea General Ordinaria.

A continuación, se presenta la síntesis curricular de los directores principales de la Junta Directiva vigente del F.VI. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.:

Directores Principales:

LUIS EMILIO VELUTINI URBINA (PRESIDENTE)

Fundador y Presidente del Fondo De Valores Inmobiliarios, Administrador Comercial, graduado en la Universidad de New York. Estudios Superiores en Finanzas y Estadística en la Universidad de New York. Corredor de Bolsa Autorizado. Ha trabajado por más de 25 años en las áreas mobiliaria y turística, especialmente en promoción, desarrollo y estructuración financiera. Se ha desempeñado como Director del Grupo de Empresas Aguasal, Director de Posadas de América del Sur, Presidente de Mutuactivo Fondo Mutual, Director del Banco Caracas. En el área gremial ha sido Director de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, de la Cámara de Multipropiedad y de la Cámara de Promotores de Clubes y Turismo. Es fundador y Director Principal del grupo gerencial Velutini & Asociados. Actualmente es Director de Inversora Turística Caracas, Director del Banco Nacional de Crédito y Director del Consejo Nacional para la Promoción de Inversiones (CONAPRI).

HORACIO VELUTINI SOSA

Abogado, egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Santa María en Caracas – Venezuela. Ha trabajado por más de 20 años en el área inmobiliaria y turística, especialmente en promoción, desarrollo y estructuración financiera. Se desempeñó como Vicepresidente en la empresa constructora “Promotora Caracas, C.A.”, Director Ejecutivo de la empresa hotelera “Posadas del Caribe Aguasal, C.A.”, y Presidente Ejecutivo del “Grupo de Empresas Aguasal. Fundador y Director Principal de las empresas “Grupo Gerencial Velutini & Asociados”, “Asesoría Financiera Velutini & Asociados” y Director Ejecutivo del Fondo De Valores Inmobiliarios.

LUIS GARCÍA MONTOYA

Abogado, egresado de la Universidad Católica Andrés Bello en Caracas, Maestría en Derecho – Harvard University, Profesor de la Universidad Metropolitana y el Instituto de Estudios Superiores en Administración (I.E.S.A.). Ha sido Asesor Legal del Banco Central de Venezuela, Asesor Legal y Vicepresidente Ejecutivo del Banco Industrial de Venezuela, C.A., Vicepresidente de Citibank, C.A., Presidente de Citicorp, Director de Promoción de Inversión del Ministerio de Fomento y Presidente de la Comisión Nacional de Valores. Ha participado en la redacción de la Legislación relativa a los mercados financieros de Venezuela, Representante Judicial del Fondo De Valores Inmobiliarios.

LUIS DELGADO LUGO

Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Central de Venezuela. Participó durante 23 años en el desarrollo y mercadeo de desarrollos residenciales en Caracas. Fundador y Presidente del Grupo Adosa. Ha sido Director del Banco

Metropolitano y del Banco Hipotecario Confinanzas; Presidente y Miembro del Comité Asesor de la Cámara Venezolana de la Construcción y Presidente del Comité Residencial de la Cámara Venezolana de la Construcción.

DOMINGO AMARO RANGEL

Fundador y Presidente de Seguros Altamira, Ingeniero Civil, graduado en la Universidad Metropolitana, con Post Grado en Administración Financiera en el IESA, con más de 25 años de experiencia en el sector Seguros en Venezuela. En el 2007 adquiere Seguros Qualitas, empresa especializada en el riesgo de Persona, logrando posicionarse a nivel de grupo de empresas de Seguros, en el ranking No. 6. En el 2014 entra como Director Principal del Fondo de Valores Inmobiliarios

CARLOS ACOSTA

Administrador Comercial, graduado en la Universidad Metropolitana. Master en Administración de Negocios (M.B.A.) con especialización en Finanzas de la University of Denver, Colorado. Acreditado como Corredor de Bolsa. Inició sus Actividades profesionales en el Banco Hipotecario de la Vivienda Popular, ha desempeñado diferentes cargos en varias instituciones financieras, tales como, Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BANAP), Grupo Confinanzas donde llegó a ocupar la Vicepresidencia Corporativa de Finanzas del Grupo. Igualmente, actuó como socio y fundador del Grupo Financiero Banesco desempeñándose como Director del Área Financiera e Internacional. Fue socio local de la firma InverWorld, con sede en Texas, EE.UU., donde se desempeñó como Director Ejecutivo. Actualmente forma parte de la Directiva de HL Boulton y del Fondo de Valores Inmobiliarios entre otras importantes compañías del país.

ALVAR NELSON ORTIZ

Economista, egresado de la Universidad Católica Andrés Bello en Caracas, Maestría en Economía y Finanzas y en Administración Pública de la Universidad de Yale y la Universidad de Harvard, respectivamente. Realizó curso en Mercados Cambiarios y Monetarios en J.P. Morgan en Nueva York. Es Consultor de la División Latinoamericana del Bankers Trust Company, Director de Envases de Venezolanos, Diario El Nacional, Banco Fivenez, Fundación I.E.S.A. y Presidente de la Comisión de Economía de Fedecámaras. Ha sido Asistente al Presidente del Banco Central de Venezuela, Secretario Técnico del Gabinete Económico, Miembro del Equipo Negociador de la Deuda Externa Venezolana, Director General de Planificación de Corto Plazo de Cordiplan, Miembro del Consejo Consultivo de la Superintendencia de Inversiones Extranjeras y Director de la Sociedad Financiera Cavendes y de la Fundación Gran Mariscal de Ayacucho. Presidente de la Asamblea de Gobernadores del Banco Interamericano de Desarrollo, Presidente de la Bolsa de Valores de Caracas, C.A.

TULIO GUILLERMO CHACÓN

Es Ingeniero Civil de la Universidad Metropolitana (1986). Es Fundador, Director y accionista de las siguientes empresas: Inversiones Docham, C.A. desde 1996, Construcciones Metropolitana C.A. desde 2005, Inversiones Coimpro C.A. desde 2001. Es a su vez Director y Accionista de las siguientes empresas: Seguros Altamira, C.A. desde 1993, Serviprima, C.A. desde 2000, Inversora Inveralta, C.A. desde 1993, Finalta, C.A., desde 2001, Fianzas y Avales, C.A. desde 2000. Tiene amplia experiencia en la construcción de desarrollos habitacionales en el interior del país.

3.8.2 Comité Ejecutivo

LUIS EMILIO VELUTINI URBINA

Presidente Ejecutivo (Ver Sección 3.8.1.)

HORACIO VELUTINI SOSA

Director Ejecutivo - Operativo (Ver sección 3.8.1)

3.8.3 Comisarios

Comisarios Principales (*)	Comisarios Suplentes (*)
Magda Zulim Cánchica C. C. P. N° 36.709	Francisco Alejandro Cañizales C. C. P. N° 39.819
Franco Abrusci Ventura Administrador Colegiado N° 35.782	Elsa Aurora Cabarico Cruz C. C. P. N° 41.470

() Según lo aprobado en la Asamblea Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de junio de 2018, con una vigencia de un año o hasta que se efectúe una nueva Asamblea en la cual sean ratificados o nombrados nuevos comisarios.*

3.8.4 Auditores Externos

KPMG Rodríguez, Velázquez y Asociados.

3.9 Posicionamiento Estratégico

Dentro del mercado venezolano, el Fondo de Valores Inmobiliarios ha pasado por distintas fases ajustando sus necesidades en cada una de ellas, para lograr el desempeño óptimo requerido. En sus inicios, basó la estructura en controles administrativos y en una intensa actividad de ventas. Durante el año 1994, producto de la fuerte crisis financiera que atravesó el país, parte de sus activos quedaron en manos del Estado, por lo que se vio obligada a destinar todos sus recursos a la privatización de ellos.

En 1996, una vez estudiados el mercado y determinados estudios de factibilidad económica y técnica de inversión, se decide reflotar la empresa reorientando su actividad. De esta manera, la gerencia queda inmersa en un proceso de sinergia que se logra entre el grupo internacional SOROS – IRSA y la empresa Velutini & Asociados. Ello conlleva a la construcción e inversión de un portafolio AAA de metros cuadrados de oficinas con ubicación privilegiada, fundamentalmente para emprender su colocación bajo la figura de alquiler. Paralelamente, se instaura una cultura de negocios internacionales que tiene como epicentro la ciudad de Nueva York – EEUU, la cual ha facilitado a lo largo de los años el acceso a recursos financieros.

Tras el éxito y experiencia acumulados en 1996, entre 1997 y 1998 el Fondo De Valores Inmobiliarios se concentra en implementar una estrategia basada en cinco aspectos fundamentales: en primer lugar, un aumento de capital del orden de USD 100 MM obtenidos en los mercados de capitales internacional y local. Esto se logra en medio de una de las más turbulentas crisis económicas mundiales (la crisis asiática). En segundo lugar, el programa de inversiones, el cual fue ejecutado en un 100% y concretó la adquisición de activos de alta calidad y excelente ubicación; y, en tercer lugar, el programa comercial, que precisa una política de mercado que viabiliza la bilateralidad de **Intereses** y posiciona a la organización como proveedores sistemáticos y confiables de oficinas corporativas AAA. En cuarto lugar, el programa técnico y de operaciones, basado en el mejoramiento de

procesos relativos a los desarrollos en marcha y a los procesos de administración, conservación y mantenimiento, así como reparación de la cartera de activos en alquiler. En quinto lugar, lo relativo al programa de calificación de clientes, que tiene como resultado la adscripción a un perfil, según el cual deben ser: de naturaleza corporativa, patrimonialmente sólidos, con actividad comercial productora de ingresos en USD, proclives a la cultura del alquiler, diversificados por sectores de la economía y fuertes institucionalmente para evitar mayores cambios en ambientes volátiles

Para el año 1999, la empresa alcanza un nivel competitivo que le permite fijar metas y establecer objetivos en el marco de una alta participación de mercado. La visión y misión que se establecen consideran como valores y cualidades bases la experticia adecuada, integración corporativa, participación, compromiso, actuación transparente y satisfacción de las necesidades de los clientes. En consecuencia, la organización logra acaparar un nicho de mercado preciso, manteniendo diferenciales comparativos y competitivos satisfactorios.

En el 2000, el Fondo de Valores Inmobiliarios enfoca sus funciones para lograr la suscripción de alquileres a largo plazo. Además, capitaliza el producto de sus programas de mejoramiento, potenciando su posicionamiento y alcanzando un alto poder de negociación.

Con el 2001, la organización fue puesta al servicio de agregar valor de la empresa y por ende postular rentabilidad para los accionistas; en tal sentido, se integró un equipo profesional valioso que tiene como características el hecho de ser emprendedores, promotores, buenos administradores y productivos. Ello consolida la empresa, le imputa reconocimiento en el mercado, la perfila como pionera no sólo en su negocio sino también en lo que tiene que ver con su inserción tanto en el mercado de capitales nacional como internacional. Fondo De Valores Inmobiliarios logra convertirse en la empresa inmobiliaria de mayor éxito de Latinoamérica, con el portafolio más importante, y con claros ribetes de apertura hacia la internacionalización.

Durante el año 2002 se concretó la sociedad estratégica con Equity International Properties (EIP) la cual consideramos fue fundamental; y adecuamos la organización mediante la creación de unidades de negocio, una Latinamerican Office Properties (LOP) vinculada con oficinas y otra Inmuebles y Valores de Caracas C.A. (INVACA) para abordar el segmento de Entretenimiento y Centros Comerciales nicho en el cual percibimos expectativas importantes de crecimiento.

En el año 2004, la presencia del Fondo de Valores Inmobiliarios en el mercado de capitales comienza a ser más activa, cuando se realiza una emisión pública de Papeles Comerciales hasta por la cantidad de Bs.S. 280,00 obteniendo una calificación de riesgo A3.

Luego de un proceso intenso de negociación, el Fondo de Valores Inmobiliarios concretó en octubre 2004 con Constructora San Román un acuerdo para adquirir el 50% de la participación en el Centro Comercial Paseo El Hatillo – La Lagunita, ubicado en el Municipio El Hatillo, a la entrada de la urbanización La Lagunita Country Club, al lado del pueblo del Hatillo. El Centro Comercial contara con área de 27.000 mts² de locales comerciales distribuidos en seis (6) plantas, y un estacionamiento con capacidad para 1.500 puestos. La inauguración de este Centro Comercial se realizó en noviembre de 2005. En marzo de 2007, el Fondo de Valores Inmobiliarios aumentó su participación en el Paseo El Hatillo - La Lagunita de 50% a 78.5% al subrogarse a la participación de la deuda en

Lagunita Mall del Grupo Constructora San Román, para tener ahora la mayoría accionaria sobre el Centro Comercial.

El Fondo De Valores Inmobiliarios y la Constructora Sambil desarrollaron en conjunto el “Centro Galipán” un moderno complejo de oficinas con tecnología de punta para cubrir las necesidades corporativas de grandes empresas que aspiren a estar localizadas en una de las mejores ubicaciones del Este de Caracas, El Rosal, justo donde antiguamente estaba el emblemático Edificio Galipán en la Av. Francisco de Miranda. Este complejo se encuentra formado por tres torres de oficinas con una planta central que comunica las torres con los niveles subterráneos de estacionamientos. Los tres edificios ofrecen en total un área de 43.000 m² de oficinas para su comercialización. El proyecto se encuentra totalmente vendido y se entregó en su totalidad a los propietarios para el segundo semestre del 2009.

Actualmente, el Fondo de Valores Inmobiliarios quiere consolidarse como empresa líder nacional y convertirse 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.

El Fondo de Valores Inmobiliarios se posiciona como una de las empresas líderes dentro del Mercado de Valores venezolano. Desde el año 2005 hasta la fecha el FVI ha llevado a cabo más de 10 emisiones de obligaciones, además de su tradicional programa de papeles comerciales. En el año 2015 fueron aprobadas por la Superintendencia Nacional de Valores las Emisiones OQ 2014-I y 2015-I por un monto de Bs.S. 10.000,00 cada una, las cuales en su mayoría fueron colocadas a un plazo de 6 años, lo que demuestra la posición dominante que mantiene el FVI como uno de los principales emisores de renta fija del país y la confianza de pequeños inversionistas e inversionistas institucionales en la calidad de los valores emitidos por la empresa.

Desde el punto de vista estratégico, actualmente la empresa se define como una empresa financiera e inmobiliaria inscrita en la Bolsa de Valores de Caracas y en el programa de American Depositary Receipt (ADR) de la New York Stock Exchange (NYSE), especializada en el negocio inmobiliario y financiero, dedicada a invertir, promover y gerencia de 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.

Para lograr este objetivo de creación de valor para nuestros accionistas, debemos potenciar la rentabilidad de nuestra empresa, y para ello estamos estructurando un crecimiento dentro del mercado de oficinas a través del mecanismo de ejecución de proyectos hechos a la medida de las grandes corporaciones (*built-to-suit*), lo cual nos permitirá aumentar el Flujo Libre de Operaciones. Todo ello enmarcado en una política de reducción de costos, lo cual hace atractiva a nuestra empresa frente a inversionistas locales y extranjeros.

- El Fondo de Valores Inmobiliarios es una empresa líder en el mercado venezolano con proyección hacia el exterior.
- Sustentada en el análisis y estudio del mercado inmobiliario y su entorno macroeconómico.
- Propietaria de una cartera de inversión de alta rentabilidad y calidad.

- Dirigida por un equipo profesional de amplia experiencia y capacidad empresarial, comprometido con la empresa, los trabajadores y sus accionistas.
- Es un valor de referencia como mecanismo de ahorro generalizado, de alto rendimiento, solidez y seguridad.
- Con una visión corporativa de largo plazo.

3.10 Propiedades

A continuación, se presentan las principales propiedades del Fondo de Valores Inmobiliarios, tanto para la venta y renta, así como propiedades en desarrollo:

Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales
Expresado en Bolívares Constantes de marzo de 2018
(Bolívares)

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	marzo 2018	marzo 2017
Terrenos		
Terreno La Escondida N7E8, C.A.	9.945.032	9.945.033
Urb. Lomalinda	516.771.258	346.952.458
Grupo Aguasal Litoral	28.011.694	23.173.348
Saint Mark's Fund	18.954.025.549	
Total Terrenos	19.508.753.534	38.07.839
Edificaciones		
Torre Roygar	218.697.067	218.697.067
Edificio Menegrande	140.875.730	140.875.730
Torre Parque Ávila	589.193.219	589.193.219
Total Edificaciones Neto	948.766.016	948.766.016
Depreciación		
Torre Roygar	-223.254.037	-219.535.785
Edificio Menegrande	-56.908.273	-55.471.595
Torre Parque Ávila	-357.677.442	-343.553.221
	-637.839.752	-618.560.601
Propiedades Planta y Equipo		
Centro Comercial San Ignacio	1.504.885.386	1.557.198.546
Centro Comercial El Tolón	3.309.701.239	3.383.884.061
Centro Comercial Lagunita Mall	2.495.682.804	2.542.945.524
Centro Comercial Llano Mall	814.470.647	838.785.226
Total Edificaciones Neto	8.124.740.076	8.322.813.357
Total Activo para Arrendar o Vender	27.944.419.874	20.395.232.208

(*) No incluye mobiliarios

3.11 Contratos de Importancia

A la fecha de realización de este prospecto, El Emisor no mantiene contratos de importancia, distintos a préstamos, que pudiesen afectar su capacidad de pago.

3.12 Litigios

De acuerdo con la certificación expedida por el Escritorio Jurídico Wallis & Guerrero, de fecha 19 de marzo de 2018, el Fondo De Valores Inmobiliarios mantiene pendiente los litigios y reclamaciones de carácter administrativo, civil, mercantil, laboral o fiscal, que se enuncian a continuación:

1) Acta Fiscal de Determinación Tributaria N° D.A.T.-G.A.F.572-335-2008. La Alcaldía del Municipio Chacao del Estado Miranda, planteó mediante Acta Fiscal N° D.A.T.-G.A.F.572-335-2008, una reclamación por Impuestos sobre Actividades Económicas por la cantidad de CUARENTA Y CINCO BOLÍVARES SOBERANOS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (Bs.S. 45,42), por los años 2004, 2005, 2006 y 2007, por la supuesta omisión de ingresos gravables. Contra dicha Acta Fiscal, en fecha 24 de septiembre de 2008 el FVI Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A., presentó su correspondiente Escrito de Descargos, alegando que en dicha Acta se computan ingresos que no son computables para la determinación de dicho impuesto, toda vez, que no se trata de ingresos provenientes de operaciones habituales; tal como lo exige la ordenanza que rige en dicho Municipio; y lo ha reconocido la jurisprudencia sobre la materia. Cabe señalar que, mediante Resolución N° 034/2010 emanada del Alcalde de Chacao en fecha 06 de abril de 2010, se declaró la Nulidad de la Resolución N° D.A.T.-G.A.F.572-335-2008.

2) Recurso contra el Acta Fiscal Drm-Daf-0740-0370-99 del 13-07-99, de la Alcaldía de Chacao: La Alcaldía del Municipio Chacao del Distrito Sucre del Estado Miranda planteó mediante Acta Fiscal DRM-DAF-0740-0370-99 del 13 de Julio 1999, una reclamación por impuestos sobre Patente de Industria y Comercio por la cantidad de Bs.S. 0,87, por el período comprendido entre 01-10-94 y 30-09-98.

Contra dicha Acta Fiscal, en septiembre 1999 la empresa FVI Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. presentó su correspondiente escrito de descargos, alegando que en dicha acta se computan como gravables ingresos que no derivaron de su actividad comercial, lo cual no se corresponde con el concepto del impuesto sobre patente de industria y comercio. (Criterio de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 04-08-94).

Se está a la espera de decisión de la Dirección de Rentas de la Alcaldía de Chacao.

3) Recurso contra Resolución Sat-Grti-Rc-Dsa-99-I-00573 del Seniat: En fecha 06-12-1999 FVI presentó un Recurso Jerárquico contra la Resolución SAT-GRTI-RC-DSA-99-I-00573 del SENIAT, mediante la cual se plantea una reclamación de Bs.S. 2,72, por los ejercicios correspondientes a los años 1994, 1995 y 1996, lo cual incluye intereses moratorios.

Dicha reclamación surge como consecuencia del rechazo por parte del Seniat de la cantidad de Bs.S. 8,71, correspondiente a costos y gastos no admisibles para dicho ente, en virtud de la existencia de supuestos incumplimientos de obligaciones tributarias, a saber: falta de retenciones, intereses bancarios no deducibles por falta de retención, costos y gastos sin comprobación y el incumplimiento de deberes formales. Cada uno de los argumentos sostenidos en dicha Acta Fiscal fue rechazado y desvirtuado en el Recurso Jerárquico presentado, salvo la eliminación de Bs.S. 1,09 correspondiente a gastos del ejercicio 1996, lo cual representaría una contingencia máxima de Bs.S. 0,37.

Se está a la espera de decisión, la cual se estima debe ser positiva para el FVI Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A.

4) Solicitud de corrección por declaración de Impuesto por Patente de Industria y Comercio del año 1993: En el mes de marzo 1995 se introdujo una solicitud de corrección sobre la declaración de ingresos brutos correspondiente al año 1993, en virtud de que por error en la elaboración de dicha declaración se incluyeron ingresos no gravables, lo cual habría representado Bs.S. 0,043 al año 1994. A pesar que dicha solicitud ha sido ratificada aún no ha habido respuesta

de la autoridad municipal, la cual debe ser positiva para el FVI Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A.

No existen otros reclamos ni contingencias en las que esté involucrado el FVI Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A.

3.13 Proyectos de Importancia

Tomando en cuenta las particularidades del mercado inmobiliario, el Fondo de Valores Inmobiliarios se adscribe a una estrategia según la cual se consolida en el segmento de Centros Comerciales “*High End*” con el objetivo de determinar mayores y mejores niveles de ingresos que potencien su flujo de caja. La decisión tomada mantiene criterios de estratificación económica con lo cual se atiende a los segmentos de población de elevados ingresos; y, por otro lado, también conlleva inducir el uso de los establecimientos tomando en cuenta los conceptos “*life style*” y “*fashion mall*”. La propuesta se enmarca en un alto nivel de experticia tanto técnica como profesional, en un conocimiento pleno del mercado, en una sólida preparación de la gerencia y por supuesto, en lograr las mejores localizaciones en combinación con alianzas estratégicas que procuren la obtención de sinergias.

CIUDAD COMERCIAL LLANO MALL

A través de un proceso de adquisición de sus activos, Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. incorporó a su portafolio de comercio 30.000 mts² del Centro Comercial Llano Mall, ubicado en la ciudad de Acarigua en el Estado Portuguesa.

Con esta adquisición FVI incursiona en el mercado regional venezolano a través de la expansión de sus operaciones en el interior del país, diversificando geográficamente su portafolio comercial y expandiendo su marca y *know how* en el sector inmobiliario de centros comerciales.

El Centro Comercial Llano Mall cuenta con 35.000 mts² de comercio, distribuidos en dos niveles. Actualmente el centro comercial se encuentra ocupado en un 83% y cuenta dentro de sus instalaciones con espacios dedicados al entretenimiento (cines y feria), restaurantes, bancos y servicios en sus 197 locales.

Entre las principales marcas presentes en el centro comercial se encuentran: Ferka, McDonald’s, Valeo, Digitel, Movistar, Movilnet, NY&Co, Banco de Venezuela, Exotik, Óptica Caroní, entre otros.

Durante el año 2017 el número de visitas al centro comercial superó los 6.000.000.

PROYECTOS FUTUROS

Una de las principales características del Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. a lo largo de sus 25 años de historia en el mercado es el aprovechamiento de las oportunidades de negocio y la adaptación e investigación de los ciclos en el mercado inmobiliario. Así mismo el uso del mercado de valores como fuente de financiamiento ha significado para el FVI una ventaja comparativa con nuestros pares del negocio, seguimos creyendo el Mercado de Valores como forma de democratizar el capital y como herramienta que permite canalizar de la manera más eficiente el ahorro.

Bajo estas premisas fundamentales y dentro de nuestra estructura de negocio actualmente nos encontramos analizando un ambicioso plan de crecimiento en el sector inmobiliario de centros comerciales, así como en el sector de oficinas AAA. El plan tiene como objetivo fundamental duplicar nuestro tamaño de negocio en función de los metros cuadrados administrados y poseídos en portafolio en un plazo de 3 a 5 años. De esta forma aprovecharíamos las economías de escala producto de nuestra estructura operativa actual y nos convertiría en uno de los vehículos de inversión inmobiliaria más novedosos en el mercado venezolano.

Nuestra visión a futuro y nuestro plan de negocios está estructurado para convertir al Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. en un vehículo de inversión inmobiliario que le permita dar liquidez a los activos de comercio, oficinas, hoteles y otros activos a través del uso del mercado de valores, nuestra estrategia para los próximos 5 a 10 años es hacer crecer el volumen de negocios de la compañía a través de la integración con grupos tenedores de activos y de esta forma agregar valor a los accionistas de la compañía.

3.14 Clientes y Proveedores

El portafolio de clientes del Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A se encuentra atomizado entre un número importante de comerciantes y prestadores de servicios, algunas de las marcas comerciales que se encuentran presentes en dos o más de nuestros centros comerciales son: Banesco, Banco Mercantil, Banco de Venezuela, Banco Bicentenario, Zara, CINEX, Avila Burguer, Timberland.

3.15 Responsabilidad Social

En el Fondo de Valores Inmobiliarios la empatía es la esencia que nos motiva en nuestra labor social. Es lo que marca la diferencia.

Horacio Velutini

Para nuestra empresa, la Responsabilidad Social no pretende ser una marca. Es más bien la expresión de un compromiso con el país y su gente. Con nuestras acciones pretendemos ir más allá de la pura actividad filantrópica; lo hacemos asumiendo nuestro rol como promotores del cambio en las transformaciones de la sociedad. Ser una empresa socialmente responsable es una decisión que tomamos porque queremos participar en el desarrollo integral de nuestro país.

Por eso el FVI hace suyas, las inquietudes de las comunidades e instituciones de su entorno; también las preocupaciones de sus propios trabajadores. Con cada uno comparte el compromiso de trabajar para mejorar sus condiciones de vida.

A partir de esas opciones, será la labor de la Fundación la que haga visible los gestos concretos con los cuales la empresa manifiesta su compromiso social.

¿Y cuáles son esos gestos?

En cuanto al trabajador:

- 1) atención de sus requerimientos más allá de lo contractual y legal
- 2) filosofía de inclusión de su capital humano
- 3) políticas orientadas a apoyar al trabajador en su crecimiento tanto personal como laboral

En su relación con el entorno

- 1) cercanía con comunidades e instituciones
- 2) estimular y acompañar iniciativas de contenido social

Las lecciones aprendidas en la labor de apoyar proyectos

Desde el Fondo de Valores Inmobiliarios, hemos apoyado directamente la ejecución de algunos proyectos. Cuando de esta labor se trata, la empresa no se limita a entregar recursos y desentenderse de la ejecución de cada una de esas iniciativas. Lo hacemos trabajando, codo a codo, unidos en un mismo esfuerzo, con quienes promueven esos proyectos (trabajo en equipo). Es el modo nuestro de hacer las cosas.

Y en este caminar juntos, haciendo con los que hacen, hay lecciones aprendidas que nos permiten precisar nuestras propias exigencias cuando queremos promover iniciativas de Responsabilidad Social y también una nueva visión al asumir el compromiso:

- El país mejora sumando voluntades.
- Somos una institución que apoya.
- Promovemos la participación de todos los involucrados.
- Nos abrimos a la posibilidad de recibir aportes de quienes tengan algún tipo de interés en cualquiera de los proyectos.
- Queremos un manejo eficiente y transparente de los recursos que se otorguen al proyecto.
- Debemos ofrecer suficiente información en cuanto al manejo de los proyectos: desde la memoria descriptiva con la cual se inicia, hasta el informe final y el balance con el cual debe se debe cerrar.

Estas exigencias nos plantean retos concretos al FVI como organización promotora:

- Decir lo que estamos haciendo (teniendo claro que el protagonismo no está en nosotros, sino en los otros).
- Capitalizar los logros (en función del país, del aporte de la empresa privada, para que otros se incorporen).
- Traducir la Responsabilidad Social en gestos concretos que tiene rostros específicos (la mejora de un hospital en función de los pacientes, la beca para el hijo de un trabajador, la mejora de la vivienda para el trabajador y su familia).

Responder a estos retos implica:

- Crear mecanismos de convocatoria y participación.
- Mantener canales de comunicación e información.
- Formas de estimular la procuración de fondos y la rendición de cuentas de cada proyecto.
- Disponer de una metodología propia para el manejo de los proyectos.

¿Cómo hacerlo?

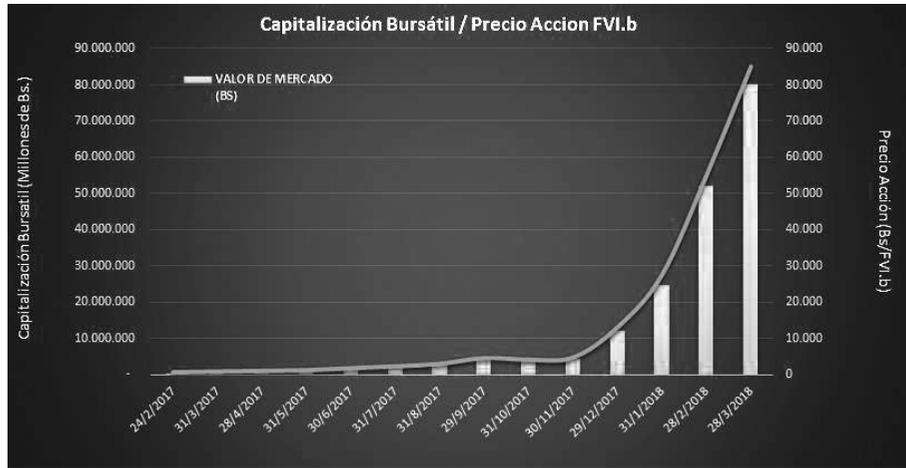
La tecnología es hoy el mejor mecanismo para sumar voluntades, dar a conocer lo que haces y decir tus logros. La página web y las redes, son instrumentos esenciales para poder llegar a los demás.

Esto significa dar un nuevo paso dentro del Programa de Responsabilidad Social del Fondo de Valores Inmobiliarios: incorporar a nuestros aliados, clientes y relacionados a nuestras iniciativas de responsabilidad social, emprendiendo proyectos que puedan interesar, no sólo a nuestra Organización, sino a la colectividad en general. Estos proyectos se instrumentarán a través de la Fundación, pero incorporando la estructura corporativa a estas actividades de Responsabilidad Social.

*Juan Rivas Vidal
Gerente de Responsabilidad Social
Fondo de Valores Inmobiliarios*

3.16 Cotización Bursátil

El siguiente gráfico muestra la cotización bursátil en bolívares de la acción clase “B” de Fondo De Valores Inmobiliarios negociada a través de la Bolsa de Valores de Caracas del año marzo 2017 hasta marzo 2018.



4. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR

El año 2017 fue un año particularmente complicado en el entorno de negocios en general, con una caída estimada del PIB del 15% (según cifras no oficiales de economistas e instituciones financieras) y un entorno político y social convulsionado durante el primer semestre del año, así como un proceso inflacionario que ha golpeado el poder de compra de las personas. El sector comercial se vio particularmente afectado y sumado a esto la escasez de divisas para importar productos generó algunas dificultades para la construcción y mantenimiento de inventarios. Por otro lado, la subida en el precio de petróleo contribuyó a que la caída no fuera más profunda y apunta a una dinamización de la economía en el mediano plazo.

Hoy en día el mercado inmobiliario luce como una opción interesante de inversión para la protección patrimonial de empresas y personas ya que por un lado los precios de los inmuebles han sufrido bajas importantes si los comparamos con los valores de hace 4 años y adicionalmente y en particular en el sector de oficinas existe una importante de metros cuadrados que ha acentuado esta baja en los precios de mercado. Solo en el área de influencia de nuestras operaciones (Chacao, Avenida Francisco de Miranda y Las Mercedes) existen más de 270.000m² cuadrados disponibles para la venta, estas circunstancias convierten al sector de oficinas en una opción a evaluar en el mediano plazo.

A continuación, se presentan las principales propiedades del Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A.:

**ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE (m²)
FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS - ÁREA NETA RENTABLE (m²):
Marzo 2018**

CENTRO COMERCIAL	ÁREA TOTAL	ÁREA ARRENDADA	% OCUPACIÓN
TOLÓN ⁽¹⁾	26.725,00	25.728,00	96,27%
PEHLL ⁽²⁾	22.209,00	20.491,00	92,26%
CSI ⁽³⁾	7.992,00	7.758,00	97,07%
LLANO MALL ⁽⁴⁾	30.441,00	25.317,78	83,17%
TOTAL	87.367,00	79.294,78	90,76%

TORRES NCA	ÁREA TOTAL	ÁREA ARRENDADA	% OCUPACIÓN
PROVINCIAL	533,00	533,00	100,00%
MENEGRANDE	1.146,00	1.146,00	100,00%
TOTAL	1.679,00	1.679,00	100,00%

TOTAL PORTAFOLIO F.VI. VENEZUELA	89.046,00	80.973,78	90,93%
---	------------------	------------------	---------------

- (1) Propiedad de Desarrollos Extradados Filial 64,99% poseída por INVACA.
(2) Poseída en 78,50% por INVACA a través de un contrato de cuenta en participación con Lagunita MALL C.A.
(3) El comercio es propiedad de FVI a través de INVACA y las oficinas a través de LOPCO Venezuela C.A.
(4) Propiedad de InSign, Filial 100% poseída por FVI.
(5) Propiedad de Corporación Carutal, Filial 100% poseída por FVI.

5. FUENTE DE FINANCIAMIENTO E INCIDENCIA DE LA EMISIÓN

FUENTES DE FINANCIAMIENTO AL 30 DE MARZO (En Bs. Constantes de Marzo 2018)

		Bs mar-18	BsS. mar-18
DEUDA BANCARIA CORTO PLAZO			
	<i>% Total</i>		
Banco del Tesoro	1%	708.333.333	7.083
Banco de Venezuela	4%	2.584.333.333	25.843
Banesco Banco Universal	76%	49.750.000.000	497.500
100% Banco	2%	1.427.000.000	14.270
Banco Bancrecer	5%	3.500.000.000	35.000
Provincial	5%	3.000.000.000	30.000
TOTAL DEUDA BANCARIA CORTO PLAZO	93,34%	60.969.666.666	609.697
DEUDA MERCADO VALORES LARGO PLAZO			
Emision OQ 2013-I	0,54%	350.000.000	3.500
Emision OQ 2014-I	1,53%	1.000.000.000	10.000
Emision OQ 2015-I	1,53%	1.000.000.000	10.000
Emision OQ 2016-I	3,06%	2.000.000.000	20.000
TOTAL DEUDA MERCADO VALORES LARGO PLAZO	6,66%	4.350.000.000	43.500
TOTAL DEUDA FINANCIERA		65.319.666.666	653.197
Capital Social (Valores Constantes Marzo 2018)		4.910.765.566	49.108
Capital Social (Valor Nominal)		mar-18	mar-18
Capital Suscrito y Pagado		950.439.187	9.504
Capital Autorizado		1.900.878.374	19.009

INCIDENCIA DE LA EMISIÓN

A continuación, les presentamos el Balance General del Fondo De Valores Inmobiliarios al 31 de marzo de 2018 y la incidencia que tendría sobre el mismo una vez que se realice la colocación total de los Valores. El 25% del monto de la emisión estará destinado a inversiones en activos (mejoramiento y/o manteniendo) y 75% al mejoramiento de los perfiles de vencimientos y cancelación de deudas relacionadas a la inversión en activos.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS REEXPRESADOS Y COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 EXPRESADO EN Bs CONSTANTES DE MARZO 2018

	mar-18		Bs EEFF Post Colocación	BsS.
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	(1) 29.752.966.463	400.000.000.000	29.752.966.463	297.530
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2)	-400.000.000.000		
Inversiones disponibles para la venta	141.317.341.546		141.317.341.546	1.413.173
Documentos y cuentas por cobrar	230.956.338.090		230.956.338.090	2.309.563
Anticipos a contratistas	12.402.532.396		12.402.532.396	124.025
Gastos pagados por anticipado	5.469.267.928		5.469.267.928	54.693
Inventario de inmuebles disponibles para la	619.348.309		619.348.309	6.193
Total Activo Circulante	420.517.794.732		420.517.794.732	4.205.178
Documentos y cuentas por cobrar	95.770.341		95.770.341	958
Inversiones disponibles para la venta	243.869.823.536		243.869.823.536	2.438.698
Inventario de inmuebles en desarrollo	8.322.880		8.322.880	83
Propiedades de inversión, neto	(2) 19.819.679.798	100.000.000.000	119.819.679.798	1.198.197
Propiedades, planta y equipo	11.101.617.878		11.101.617.878	111.016
Depósitos dados en garantía y otros activos	449.961		449.961	4
Plusvalía	796.180.958		796.180.958	7.962
Impuesto diferido	26.095.908		26.095.908	261
Total Activo Fijo	275.717.941.260		375.717.941.260	3.757.179
TOTAL ACTIVO	696.235.735.992		796.235.735.992	7.962.357

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS REEXPRESADOS Y COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

EXPRESADO EN Bs CONSTANTES DE MARZO 2018

	mar-18		Bs	BsS.
			EEFF Post Colocación	
Pasivo				
Préstamos y obligaciones financieras	(2) 61.969.666.667	-60.000.000.000	1.969.666.667	19.697
Cuentas por pagar	(2) 266.961.469.045	-240.000.000.000	26.961.469.045	269.615
Impuesto sobre la renta por pagar	1.862.108.813		1.862.108.813	18.621
Gastos acumulados	12.754.072.121		12.754.072.121	127.541
Anticipos recibidos de clientes	1.010.205.944		1.010.205.944	10.102
Obligaciones por garantía de prestaciones sociales	4.779.609.198		4.779.609.198	47.796
Total Pasivo Circulante	349.337.131.788		49.337.131.788	493.371
<i>Préstamos y obligaciones financieras</i>	(1) 3.350.000.000	400.000.000.000	403.350.000.000	4.033.500
<i>Obligaciones por beneficios post-empleo</i>	(2)			
Obligaciones por beneficios post-empleo	949.910.287		949.910.287	9.499
Ingresos diferidos	406.881.758		406.881.758	4.069
Impuesto diferido	4.512.955.571		4.512.955.571	45.130
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	7.909.547.430		7.909.547.430	79.095
Total Pasivo Largo Plazo	17.129.295.046		417.129.295.046	4.171.293
TOTAL PASIVO	366.466.426.834		466.466.426.834	4.664.664
Capital social	4.910.765.566		4.910.765.566	49.108
Prima en emisión de acciones	8.813.511.053		8.813.511.053	88.135
Acciones en tesorería	-25.028.656.978		-25.028.656.978	-250.287
Reservas de valor razonable y Plan Actuarial	-604.747.437		-604.747.437	-6.047
Utilidades retenidas:				
Reserva legal	2.455.382.783		2.455.382.783	24.554
Utilidades no distribuidas	326.020.611.397		326.020.611.397	3.260.206
Total utilidades retenidas	328.475.994.180		328.475.994.180	3.284.760
Participaciones no controladoras	13.202.442.774		13.202.442.774	132.024
TOTAL PATRIMONIO	329.769.309.158		329.769.309.158	3.297.693
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	696.235.735.992		796.235.735.992	7.962.357

NOTA:

- (1) Se refiere a la colocación de la Emisión
(2) Se refiere al pago de deuda y ejecución de inversiones

6. INFORMACIÓN FINANCIERA

6.1 Estados Financieros Consolidados Comparativos al 31 de marzo 2018, 31 de marzo 2017 y para los ejercicios finalizados el 30 de septiembre de 2017, 2016 y 2015.

(Elaborados sobre la base de las cifras ajustadas por la inflación al 31 de diciembre de 2015, según lo dispuesto en la Circular 0744 de fecha 26 de julio de 2016)

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

Para el periodo de seis meses finalizado el 31/03/2018, 31/03/2017 y los ejercicios finalizados el 30/09/2017, 30/09/2016 y 30/09/2015

Expresados en bolívares constantes del 31 de Marzo de 2018

(Expresados en bolívares fuertes)

Activos	31/3/2018	31/3/2017	30/9/2017	30/9/2016	30/9/2015
Activos corrientes:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	29.752.966.463	2.695.216.751	7.534.893.253	2.661.544.618	1.042.123.629
Inversiones disponibles para la venta	141.317.341.546	10.403.190.031	8.396.809.189	890.768.286	8.895.432
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	-	8.243.950.324
Documentos y cuentas por cobrar	230.956.338.090	5.352.387.338	7.840.097.208	4.449.892.476	3.700.710.355
Anticipos a contratistas	12.402.532.396	699.046.282	2.217.706.702	617.208.385	195.139.448
Gastos pagados por anticipado	5.469.267.928	829.061.305	1.439.931.626	620.077.972	427.333.281
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	619.348.309	614.783.996	619.198.309	608.547.813	592.580.781
Total activos corrientes	420.517.794.732	20.593.685.703	28.048.636.287	9.848.039.550	14.210.733.249
Activos no corrientes:					
Documentos y cuentas por cobrar	95.770.341	95.770.341	95.770.341	95.770.341	170.249.146
Inversiones disponibles para la venta	243.869.823.536	3.313.965.149	16.857.035.210	4.178.603.292	332.943.827
Inventario de inmuebles en desarrollo	8.322.880	9.001.716	7.938.455	7.938.455	43.191.344
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	-	7.611.347.369
Propiedades de inversión, neto	19.819.679.798	12.072.418.852	20.222.960.480	12.524.462.077	2.982.497.698
Propiedades, planta y equipo	11.101.617.878	9.234.591.096	9.139.226.727	8.738.013.204	8.793.183.058
Depósitos dados en garantía y otros activos	449.961	449.961	449.769	412.769	7.678.841
Plusvalía	796.180.958	796.180.958	796.180.956	796.180.956	796.180.956
Impuesto diferido	26.095.908	356.636	26.095.908	122.706	41.286.295
Total activos no corrientes	275.717.941.260	25.522.734.709	47.145.657.846	26.341.503.800	20.778.558.535
Total activos	696.235.735.992	46.116.420.412	75.194.294.133	36.189.543.350	34.989.291.783

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

Estados Consolidados de Situación Financiera, Continuación

Para el periodo de seis meses finalizado el 31/03/2018, 31/03/2017 y los ejercicios finalizados el 30/09/2017, 30/09/2016 y 30/09/2015

Expresados en bolívares constantes del 31 de Marzo de 2018

(Expresados en bolívares fuertes)

	31/3/2018	31/3/2017	30/9/2017	30/9/2016	30/9/2015
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos corrientes:					
Préstamos y obligaciones financieras	61.969.666.667	4.804.833.333	12.484.899.249	1.986.946.468	6.126.197.416
Cuentas por pagar	266.961.469.045	7.439.169.028	1.967.485.911	1.189.805.491	933.405.425
Impuesto sobre la renta por pagar	1.862.108.813	239.384.578	1.627.185.655	414.769.153	176.411.212
Gastos acumulados	12.754.072.121	902.616.162	3.531.037.963	1.157.831.742	1.785.345.525
Anticipos recibidos de clientes	1.010.205.944	80.674.199	187.927.920	38.079.658	29.831.410
Obligaciones por garantía de prestaciones sociales	4.779.609.198	487.103.309	449.438.307	169.659.003	104.716.913
Total pasivos corrientes	349.337.131.788	13.953.780.609	20.247.975.005	4.957.091.515	9.155.907.901
Pasivos no corrientes:					
Préstamos y obligaciones financieras	3.350.000.000	2.850.000.000	9.961.526.502	3.183.170.391	2.585.711.129
Cuentas por pagar	-	-	135.876.497	-	1.582.606
Obligaciones por beneficios post-empleo	949.910.287	58.399.007	949.910.287	147.962.142	103.896.873
Ingresos diferidos	406.881.758	275.667.236	389.380.074	266.282.070	303.540.220
Impuesto diferido	4.512.955.571	2.799.148.488	4.753.158.614	2.768.517.702	1.101.383.809
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	7.909.547.430	426.344.658	1.236.112.865	270.374.902	177.755.844
Total pasivos no corrientes	17.129.295.046	6.409.559.389	17.425.964.839	6.636.307.207	4.273.870.482
Total pasivos	366.466.426.834	20.363.339.998	37.673.939.844	11.593.398.722	13.429.778.382
Patrimonio:					
Capital social	4.910.765.566	4.217.562.457	4.910.765.566	4.217.562.457	4.072.824.311
Prima en emisión de acciones	8.813.511.053	8.813.511.047	8.813.511.053	8.813.511.047	8.813.511.053
Acciones en tesorería	(25.028.656.978)	(822)	(1.377)	(822)	(324)
Reservas de valor razonable y Plan Actuarial	(604.747.437)	(87.059.543)	(604.747.437)	(87.059.543)	(46.738.641)
Utilidades retenidas:					
Reserva legal	2.455.382.783	1.518.601.829	2.455.382.783	1.518.601.829	1.180.904.195
Utilidades no distribuidas	326.020.611.397	8.890.881.806	18.707.484.086	7.809.299.458	5.372.991.716
Total utilidades retenidas	328.475.994.180	10.409.483.635	21.162.866.869	9.327.901.287	6.553.895.912
Total patrimonio atribuible a los accionistas	316.566.866.384	23.353.496.774	34.282.394.674	22.271.914.425	19.393.492.311
Participaciones no controladoras	13.202.442.774	2.399.583.640	3.237.959.615	2.324.230.203	2.166.021.090
Total patrimonio	329.769.309.158	25.753.080.414	37.520.354.289	24.596.144.628	21.559.513.401
Total pasivos y patrimonio	696.235.735.992	46.116.420.412	75.194.294.133	36.189.543.350	34.989.291.783

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

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Para el periodo de seis meses finalizado el 31/03/2018, 31/03/2017 y los ejercicios finalizados el 30/09/2017, 30/09/2016 y 30/09/2015

Expresados en bolívares constantes del 31 de Marzo de 2018

(Expresados en bolívares fuertes)

	31/3/2018	31/3/2017	30/9/2017	30/9/2016	30/9/2015
Ventas netas:					
Arrendamientos	55.617.069.414	2.771.940.560	9.726.581.205	2.356.343.421	2.059.639.611
Servicios	6.580.210.961	624.400.353	2.337.673.056	597.002.050	911.137.842
Estacionamientos	6.997.507.053	526.727.806	1.711.847.163	246.812.893	314.466.392
Inmuebles vendidos	114.569.855	47.903.396	54.000.000	5.031.134.769	5.303.254.300
Total ventas netas	<u>69.309.357.283</u>	<u>3.970.972.115</u>	<u>13.830.101.424</u>	<u>8.231.293.133</u>	<u>8.588.498.144</u>
Costos de ventas:					
Arrendamientos	7.640.025.062	940.798.506	2.936.362.995	1.201.444.000	1.435.828.130
Servicios	3.880.506.600	156.625.061	607.231.142	84.625.005	132.652.523
Estacionamientos	4.274.114.231	291.800.081	1.585.861.520	258.816.461	329.941.708
Inmuebles vendidos	93.622.678	9.455.813	23.663.817	2.349.831.289	2.217.630.447
Total costo de ventas	<u>15.888.268.571</u>	<u>1.398.679.461</u>	<u>5.153.119.474</u>	<u>3.894.716.755</u>	<u>4.116.052.808</u>
Utilidad bruta	<u>53.421.088.712</u>	<u>2.572.292.654</u>	<u>8.676.981.950</u>	<u>4.336.576.378</u>	<u>4.472.445.336</u>
Gastos de actividades operativas:					
Administración y generales	21.489.809.682	1.259.744.619	5.350.156.056	1.457.487.097	1.059.719.967
Total gastos de actividades operativas	<u>21.489.809.682</u>	<u>1.259.744.619</u>	<u>5.350.156.056</u>	<u>1.457.487.097</u>	<u>1.059.719.967</u>
Resultados de actividades operativas	<u>31.931.279.030</u>	<u>1.312.548.035</u>	<u>3.326.825.894</u>	<u>2.879.089.281</u>	<u>3.412.725.369</u>
Ingreso (costo) financiero:					
Ingresos por Intereses	1.094.468.872	96.218.183	927.802.846	311.777.385	2.144.892.076
Egresos por Intereses	(8.318.710.253)	(960.438.214)	(3.528.348.272)	(450.559.474)	(1.299.432.381)
Diferencia en cambio de moneda	292.234.641.849	531.653.876	16.546.683.629	2.330.597.996	942.669.081
Resultado por posición monetaria, netos	(0)	-	-	755.282.279	(1.949.447.259)
Total ingreso (costo) financiero	<u>285.010.400.468</u>	<u>(332.566.155)</u>	<u>13.946.138.203</u>	<u>2.947.098.186</u>	<u>(161.318.483)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>316.941.679.498</u>	<u>979.981.880</u>	<u>17.272.964.097</u>	<u>5.826.187.467</u>	<u>3.251.406.886</u>
Impuesto sobre la renta:					
Corriente	(446.122.153)	(224.538.771)	1.556.981.656	387.841.047	245.725.671
Diferido	(252.599.028)	(233.929)	2.225.355.413	2.240.505.493	1.247.142.919
Total impuesto sobre la renta	<u>(698.721.181)</u>	<u>(224.772.700)</u>	<u>3.782.337.069</u>	<u>2.628.346.540</u>	<u>1.492.868.590</u>
Utilidad antes de participaciones no controladoras	<u>317.640.400.679</u>	<u>1.204.754.580</u>	<u>13.490.627.028</u>	<u>3.197.840.927</u>	<u>1.758.538.295</u>
Utilidades atribuible a Participaciones no controladoras	10.327.273.368	123.172.232	962.458.337	158.562.360	132.596.252
Utilidad neta	<u>307.313.127.311</u>	<u>1.081.582.348</u>	<u>12.528.168.691</u>	<u>3.039.278.567</u>	<u>1.625.942.043</u>

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

Estados Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Para el periodo de seis meses finalizado el 31/03/2018, 31/03/2017 y los ejercicios finalizados el 30/09/2017, 30/09/2016 y 30/09/2015
Expresados en bolívares constantes del 31 de Marzo de 2018
(Expresados en bolívares fuertes)

	Atribuybles a los accionistas								
	Capital en acciones	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Reservas de valor razonable	Utilidades no distribuidas	Reserva legal	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 30 de septiembre de 2013	3.960.521.929	8.813.511.053	(725.636.485)	187.994	3.588.119.761	897.510.512	4.485.630.273	1.975.541.001	18.509.755.760
Saldos al 30 de Septiembre de 2014	3.960.521.929	8.813.511.053	(725.636.485)	115.586	4.194.178.658	1.002.672.575	5.196.851.233	2.071.948.721	19.317.312.031
Resultados integrales del año -									
Utilidad neta	-	-	-	-	1.625.942.043	-	1.625.942.043	132.596.252	1.758.538.295
Otros resultados integrales	-	-	-	(46.854.227)	27.987.857	-	27.987.857	-	(18.866.370)
Total resultados integrales	-	-	-	(46.854.227)	1.653.929.901	-	1.653.929.901	132.596.252	1.739.671.926
Transacciones con los accionistas de la compañía, reconocidas directamente en patrimonio -									
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	(178.231.634)	178.231.634	-	-	-
Recirculación de Acciones Tesorería	-	-	725.636.162	-	-	-	-	-	725.636.162
Dividendos decretados	112.302.373	-	-	-	(296.885.210)	-	(296.885.210)	(38.523.778)	(223.106.615)
Saldos al 30 de Septiembre de 2015	4.072.824.302	8.813.511.053	(323)	(46.738.641)	5.372.991.714	1.180.904.210	6.553.895.924	2.166.021.195	21.559.513.503
Resultados integrales del año -									
Utilidad neta	-	-	-	-	3.039.278.567	-	3.039.278.567	158.562.360	3.197.840.927
Otros resultados integrales	-	-	-	(40.320.902)	-	-	-	-	(40.320.902)
Total resultados integrales	-	-	-	(40.320.902)	3.039.278.567	-	3.039.278.567	158.562.360	3.157.520.025
Transacciones con los accionistas de la compañía, reconocidas directamente en patrimonio -									
Aumento de capital	144.738.155	-	-	-	(144.738.155)	-	(144.738.155)	-	-
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	(337.697.619)	337.697.619	(0)	-	(0)
Recirculación de Acciones Tesorería	-	-	(499)	-	-	-	-	-	(499)
Dividendos decretados	-	-	-	-	(120.535.049)	-	(120.535.049)	(353.352)	(120.888.401)
Saldos al 30 de Septiembre de 2016	4.217.562.457	8.813.511.053	(822)	(87.059.543)	7.809.299.458	1.518.601.829	9.327.901.287	2.324.230.202	24.596.144.627
Resultados integrales del año -									
Utilidad neta	-	-	-	-	12.528.168.691	-	12.528.168.691	962.458.337	13.490.627.028
Otros resultados integrales	-	-	-	(517.687.894)	-	-	-	-	(517.687.894)
Total resultados integrales	-	-	-	(517.687.894)	12.528.168.691	-	12.528.168.691	962.458.337	12.972.939.134
Transacciones con los accionistas de la compañía, reconocidas directamente en patrimonio -									
Aumento de capital	693.203.109	-	-	-	(693.203.109)	-	(693.203.109)	-	0
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	(936.780.954)	936.780.954	-	-	-
Recirculación de Acciones Tesorería	-	-	(555)	-	-	-	-	-	(555)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	(48.728.924)	(48.728.924)
Saldos al 30 de Septiembre de 2017	4.910.765.566	8.813.511.053	(1.377)	(604.747.437)	18.707.484.086	2.455.382.783	21.162.866.869	3.237.959.615	37.520.354.282
Resultados integrales del año -									
Utilidad neta	-	-	-	-	307.313.127.311	-	307.313.127.311	9.964.483.159	317.277.610.470
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	-	-	307.313.127.311	-	307.313.127.311	9.964.483.159	317.277.610.470
Transacciones con los accionistas de la compañía, reconocidas directamente en patrimonio -									
Recirculación Acciones de Tesorería	-	-	(25.028.655.601)	-	-	-	-	-	(25.028.655.601)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	4.910.765.566	8.813.511.053	(25.028.656.978)	(604.747.437)	326.020.611.397	2.455.382.783	328.475.994.180	13.202.442.774	329.769.309.150

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Para el periodo de seis meses finalizado el 31/03/2018, 31/03/2017 y los ejercicios finalizados el 30/09/2017, 30/09/2016 y 30/09/2015

Expresados en bolívares constantes del 31 de Marzo de 2018

(Expresados en bolívares constantes)

	<u>31/3/2018</u>	<u>31/3/2017</u>	<u>30/9/2017</u>	<u>30/9/2016</u>	<u>30/9/2015</u>
Utilidad Neta Atribuible a los Accionistas	307.313.127.311	1.081.582.348	12.528.168.691	3.039.278.567	1.625.942.043
Depreciación de propiedades de inversión			38.524.271	66.582.785	88.379.779
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipo	15.515.204	24.001.088	425.136.590	315.850.388	339.148.305
Ganancia en venta de propiedades, instalaciones y equipo	193.651.272	179.701.660		26.713.402	-291.056.306
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de inversión				7.368.531.822	8.907.621.096
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de financiamiento				(3.815.064.289)	(7.362.317.056)
Reservas de Valor Razonable					(52.828)
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos			(784.375.597)	(61.103.784)	(28.505.344)
Impuesto diferido	-240.203.043	30.396.856	2.225.355.413	1.759.711.150	895.887.567
Aumento (disminución) en:					
Documentos y cuentas por cobrar	(223.116.240.882)	(902.494.862)	(3.426.606.164)	(750.049.493)	(680.893.415)
Anticipos a contratistas	(10.184.825.694)	(81.837.897)	(1.600.498.317)	(422.068.937)	158.731.364
Gastos pagados por anticipado	(4.029.336.302)	(208.983.333)	(875.140.989)	(192.744.691)	47.251.367
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	(150.000)	(6.236.183)	(10.650.496)	(15.967.032)	1.491.975.487
Depósitos dados en garantía	(194)	(37.194)	(37.000)	7.266.072	(6.822.330)
Aumento (disminución) en:					
Cuentas por pagar	264.858.106.637	6.249.363.537	3.657.333.598	663.358.019	(129.354.554)
Impuesto sobre la renta	234.923.158	(175.384.575)	1.329.090.901	247.312.457	67.706.709
Gastos acumulados	9.223.034.158	(255.215.580)	2.373.206.221	(569.171.736)	720.126.059
Anticipos recibidos de clientes	822.278.024	42.594.541	149.848.262	8.248.248	(400.827.703)
Obligación por garantía de prestaciones sociales	4.330.170.891	317.444.306	1.081.727.449	50.665.317	28.999.208
Obligaciones por beneficios post empleo		(89.563.135)			(1.051.983)
Ingresos diferidos	17.501.684	9.385.166	123.098.004	(37.258.150)	(245.269.718)
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	6.673.434.565	155.969.756	965.737.963	61.988.272	19.611.44
Total ajustes	48.797.859.478	5.289.104.152	5.671.750.109	4.712.799.820	3.619.287.147
Efectivo neto provisto por las actividades operativas	356.110.986.789	6.370.686.500	16.357.213.392	7.493.145.672	4.815.383.239
Efectivo de actividades de inversión:					
Adquisición de inversiones disponibles para la venta	(359.933.320.683)	(8.647.783.602)	(28.221.866.460)	(9.297.461.974)	(50.184.911)
Adquisición de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0			(6.846.615.485)
Disminución de la venta de inversiones disponibles para la venta	(384.425)	(1.063.261)	68.000.081	2.072.063.535	191.384.464
Proveniente de la venta de inversiones mantenidas hasta su vencimiento	387.765.478	428.042.137			1.574.210.861
Adiciones a inventario de inmuebles en desarrollo	(2.156.042.423)	(676.279.552)			(26.404.804)
Adiciones a propiedades de inversión			(43.212.426)	(127.405.379)	(22.958.242)
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipo			(826.350.113)	(297.609.108)	(315.715.316)
Proveniente de la cesión de inmuebles en desarrollo				10.215.172	311.627.906
Proveniente de la venta de propiedades, instalaciones y equipo				1.779.073.515	334.312.560
Proveniente de la venta de propiedades de inversión				35.252.889	
Intereses cobrados			36.401.432	75.346.177	245.712.707
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(361.701.982.053)	(8.897.084.279)	(28.987.027.486)	(5.750.525.173)	(4.604.630.260)
Efectivo de actividades de financiamiento:					
Adquisición de Acciones en tesorería	(25.028.655.601)		(555)	(500)	725.636.158
Pago de Dividendos					(234.652.946)
Dividendos decretados			(48.728.918)	(120.888.303)	(308.133.748)
Participaciones No controladoras	9.964.483.159	75.353.437			
Corrección de dividendos decretados a las participaciones no controladoras					85.027.151
Provenientes de Prestamos	42.873.240.916	2.484.716.474	29.121.005.360	3.729.438.867	4.343.268.285
Pagos de préstamos y obligaciones financieras			(11.844.696.468)	(3.456.166.264)	(4.620.606.126)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	27.809.068.474	2.560.069.912	17.227.579.419	152.383.800	(9.461.226)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	22.218.073.210	33.672.133	4.597.765.325	1.895.004.299	201.291.753
Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año	7.534.893.253	2.661.544.618	2.937.127.928	1.042.123.629	840.831.876
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	29.752.966.463	2.695.216.751	7.534.893.253	2.937.127.928	1.042.123.629

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y FILIALES
EXPLICACIÓN DE VARIACIONES MAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2018 VS. 30 DE SEPTIEMBRE 2017

BALANCE GENERAL

1. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo:** Pasan de Bs. 7.534,89 millones al 30-09-17 a Bs. 29.752,97 millones al 31-03-18. Este aumento obedece principalmente a colocaciones temporales de efectivo y ajustes por diferencias en cambio sobre saldos en moneda extranjera.
2. **Inversiones Disponibles para la venta (corriente):** Pasan de Bs. 8.396,81 millones al 30-09-17 a Bs. 141.317,34 millones al 31-03-18. Este aumento obedece principalmente a nuevas inversiones en portafolios financieros, así como ajustes por diferencias en cambio sobre saldos en moneda extranjera.
3. **Documentos y cuentas por cobrar (corriente):** Pasan de Bs. 7.840,10 millones al 30-09-17 a Bs. 230.956,33 millones al 31-03-18. Este aumento obedece principalmente a un mayor nivel de facturación en términos nominales, producto de incrementos en los cánones de arrendamientos.
4. **Anticipos a contratistas:** Pasan de Bs. 2.217,71 millones al 30-09-17 a Bs. 12.402,53 millones al 31-03-18, reflejando un incremento debido principalmente a un mayor valor nominal en las contrataciones de servicios.
5. **Gastos pagados por anticipado:** Pasan de Bs. 1.439,93 millones al 30-09-17 a Bs. 5.469,27 millones al 31-03-18 reflejando un incremento concentrado principalmente en un mayor valor nominal en los valores de retenciones de ISLR e IVA.
6. **Inventario de Inmuebles disponibles para la venta (corriente):** Pasan de Bs. 619,20 millones al 30-09-17 a Bs. 619,35 millones al 31-03-18, No presenta variación significativa durante el periodo.
7. **Documentos y cuentas por cobrar (no corriente):** Pasan de Bs. 95,77 millones al 30-09-17 a Bs. 95,77 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
8. **Inversiones disponibles para la venta (no corriente):** Pasan de Bs. 16.857,04 millones al 30-09-17 a Bs. 243.869,82 millones al 31-03-18. Este aumento obedece principalmente a nuevas inversiones en portafolios financieros, así como ajustes por diferencias en cambio sobre saldos en moneda extranjera.
9. **Inversiones de inmuebles en desarrollo:** Pasan de Bs. 7,94 millones al 30-09-17 a Bs. 8,32 millones al 31-03-18. No presenta variación significativa durante el periodo.
10. **Propiedades de Inversión, neto:** Pasan de Bs. 20.222,96 millones al 30-09-17 a Bs. 19.819,68 millones al 31-03-18. Presenta una disminución no significativa, aunado al gasto de depreciación del periodo.
11. **Propiedades, Planta y Equipo:** Pasan de Bs. 9.139,23 millones al 30-09-17 a Bs. 11.101,62 millones al 31-03-18. Presenta un incremento por las compras y capitalizaciones de los mobiliarios y equipos de computación e instalaciones compensado con el gasto de depreciación del periodo.

12. **Depósitos dados en garantía y otros activos:** Pasan de Bs. 0,45 millones al 30-09-17 a Bs. 0,45 millones al 31-03-18. No presenta variación significativa durante el periodo.
13. **Plusvalía:** Pasan de Bs. 796,18 millones al 30-09-17 a Bs. 796,18 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
14. **Impuesto diferido:** Pasan de Bs. 26,10 millones al 30-09-17 a Bs. 26,10 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
15. **Préstamos y obligaciones financieras (corriente):** Pasan de Bs. 12.484,90 millones al 30-09-17 a Bs. 61.969,67 millones al 31-03-18. Este incremento se debe principalmente a reclasificaciones de Obligaciones financieras de no corrientes a corrientes durante el periodo, aunado a nuevos préstamos bancarios de corto plazo para pagos puntuales.
16. **Cuentas por pagar (corriente):** Pasan de Bs. 1.967,49 millones al 30-09-17 a Bs. 266.961,47 millones al 31-03-18. Este incremento obedece principalmente a un mayor valor nominal en las contrataciones de servicios.
17. **Impuestos sobre la renta por pagar:** Pasan de Bs. 1.627,19 millones al 30-09-17 a Bs. 1.862,11 millones al 31-03-18. Este incremento obedece principalmente a provisiones de impuesto sobre la renta asociadas a los resultados del periodo.
18. **Gastos acumulados por Pagar:** Pasan de Bs. 3.531,04 millones al 30-09-17 a Bs. 12.754,07 millones al 31-03-18. Este incremento obedece principalmente a acumulaciones en el rubro de nóminas e intereses por pagar.
19. **Anticipos recibidos de clientes:** Pasan de Bs. 187,93 millones al 30-09-17 a Bs. 1.010,21 millones al 31-03-18. Este incremento obedece principalmente a un mayor valor nominal de los anticipos recibidos sobre contratos de arrendamientos de inmuebles.
20. **Obligaciones por garantía de prestaciones sociales:** Pasan de Bs. 449,44 millones al 30-09-17 a Bs. 4.779,61 millones al 31-03-18. Este aumento obedece principalmente a los incrementos por ley en la garantía de prestaciones sociales, como consecuencia de los ajustes salariales implementados durante el periodo.
21. **Préstamos y obligaciones financieras (no corriente):** Pasan de Bs. 9.961,53 millones al 30-09-17 a Bs. 3.350,00 millones al 31-03-18. Esta disminución es debido principalmente a reclasificaciones de porción largo plazo a corriente en las obligaciones de bonos quirografarios durante el periodo.
22. **Cuentas a pagar (no corriente):** Pasan de Bs. 135,88 millones al 30-09-17 a Bs. 0,00 millones al 31-03-18. Esta disminución obedece a reclasificaciones de cuentas por pagar de porción no corriente a porción corriente.
23. **Obligaciones por beneficios post-empleo:** Pasan de Bs. 949,91 millones al 30-09-17 a Bs. 949,91 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
24. **Ingresos diferidos:** Pasan de Bs. 389,38 millones al 30-09-17 a Bs. 406,88 millones al 31-03-18. No presenta variación significativa durante el periodo.

25. **Impuesto diferidos:** Pasa de Bs. 4.753,16 millones al 30-09-17 a Bs. 4.512,96 millones al 31-03-18. No presenta variación significativa durante el periodo.
26. **Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos:** Pasan de Bs. 1.236,11 millones al 30-09-17 a Bs. 7.909,55 millones al 31-03-18. Este incremento obedece principalmente a ajustes en el valor nominal de los depósitos recibidos en garantía por las renovaciones de los contratos arrendamientos.
27. **Capital social:** Pasan de Bs. 4.910,77 millones al 30-09-17 a Bs. 4.910,77 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
28. **Prima en emisión de acciones:** Pasan de Bs. 8.813,51 millones al 30-09-17 a Bs. 8.813,51 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
29. **Acciones en tesorería:** Pasan de Bs. (0,01) millones al 30-09-17 a Bs. (25.028,66) millones al 31-03-18. Este incremento obedece principalmente a la adquisición de las acciones para el Plan de empleados y aplicación plan de recompra de acciones en el periodo.
30. **Reservas valor razonable y Plan Actuarial:** Concretamente el saldo Plan Actuarial pasa de Bs. (604,75) millones al 30-09-17 a Bs. (604,75) millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
31. **Reserva legal:** Pasan de Bs. 2.455,38 millones al 30-09-17 a Bs. 2.455,38 millones al 31-03-18. No presenta variación durante el periodo.
32. **Utilidades no distribuidas:** Pasan de Bs. 18.707,48 millones de ganancias retenidas al 30-09-17 a Bs. 326.020,61 millones de ganancias retenidas al 31-03-18. Este incremento es debido fundamentalmente al resultado del periodo.
33. **Participaciones no controladoras:** Pasan de Bs. 3.237,96 millones al 30-09-17 a Bs. 13.202,44 millones al 31-03-18. Este incremento es debido principalmente a la cuota parte minoritaria en las utilidades netas de las filiales Desarrollos Extradados, C.A. y Lagunita Mall, C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

El estado de resultados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 31 de Marzo de 2018, registra una utilidad en operaciones de Bs. 31.931,28 millones, concentrada en la principal actividad recurrente de la compañía como es el arrendamiento de inmuebles, servicios y estacionamiento.

La Utilidad Neta alcanza a Bs. 307.313,13 millones, la cual incluye adicional a los Bs. 31.931,28 millones de utilidad en operaciones, la cantidad neta de Bs. 275.381,85 millones de ganancias en cambios, costos financieros e impuestos sobre la renta corriente y diferidos.

6.2 Estados Financieros Auditados al 30 de septiembre de 2017 y al 30 de septiembre de 2016.

(Elaborados sobre la base de las cifras ajustadas por la inflación al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo a lo establecido en la Circular 0744 de fecha 26 julio 2016)



Rodríguez Velázquez & Asociados
Avenida Francisco de Miranda, Torre KPMG
Chacao – Caracas, 1060-A
Apartado 5972 – Caracas 1010-A, Venezuela
Teléfono: 58 (212) 277.78.11 (Master)
Fax: 58 (212) 263.38.27
kpmg.com/ve

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 auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017 y los estados consolidados de resultados y resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos del efectivo por el año entonces terminado y las notas que contienen un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa. Los estados financieros consolidados han sido preparados por la gerencia aplicando las disposiciones sobre información financiera establecidas por la Superintendencia Nacional de Valores, tomando en consideración la Circular N° 744 del 27 de julio de 2016.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros Consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas por la Superintendencia Nacional de Valores, y por el control interno que la gerencia determine que es necesario para la preparación de estos estados financieros consolidados, para que estén libres de incorrección material.

Responsabilidad de los Contadores Públicos Independientes

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables en Venezuela. 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 estén libres de incorrección material.

Una auditoría implica efectuar 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 eficacia 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 en su conjunto de los estados financieros consolidados.



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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de la Compañía F.V.I Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2017 están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas por la Superintendencia Nacional de Valores, tomando en consideración la Circular N° 744 del 27 de julio de 2016.

Bases de Preparación

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros consolidados, la cual describe las bases de preparación. Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Compañía para satisfacer requerimientos de la Superintendencia Nacional de Valores, tomando en consideración que con base en la Circular N° 744 del 27 de julio de 2016, las cifras en los estados financieros consolidados han sido ajustadas por inflación utilizando el último Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV), que corresponde a diciembre de 2015.

Énfasis en un Asunto

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a lo indicado en la nota 14 de los estados financieros consolidados, la Compañía ha realizado operaciones importantes con partes relacionadas.

Otro Asunto

Sin modificar nuestra opinión, advertimos que de conformidad con la Resolución del Directorio N° 40 del 11 de noviembre de 2016 de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de la República Bolivariana de Venezuela, la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría 2015 en español ha sido diferida hasta el 15 de diciembre de 2017, por lo cual las Normas Internacionales de Auditoría aplicables en Venezuela a las cuales nos referimos en la sección Responsabilidad de los Contadores Públicos Independientes, son las contenidas en el Manual de Pronunciamientos Internacionales de Control de Calidad, Auditoría, Revisión, Otros Encargos de Aseguramiento, y Servicios Relacionados, edición 2014, emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por su acrónimo en inglés).

Rodríguez Meléndez & Asociados



Yanelly Marsquez Contreras
Contador Público
C.P.C. N° 32-412
S.N.V. 109-25-10-2013

29 de mayo de 2018
Caracas, Venezuela

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2017, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en bolívares constantes)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 9	7.534.893.253	2.937.127.928
Inversiones disponibles para la venta	7 y 10	8.396.809.189	615.184.976
Documentos y cuentas por cobrar	7 y 11	7.840.097.208	4.449.892.476
Anticipos a contratistas	12	2.217.706.702	617.208.385
Gastos pagados por anticipado	13	1.439.931.626	564.790.637
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	15	<u>619.198.309</u>	<u>608.547.813</u>
Total activos corrientes		28.048.636.287	9.792.752.215
Activos no corrientes:			
Documentos y cuentas por cobrar	7 y 11	95.770.341	95.770.341
Inversiones disponibles para la venta	7 y 10	16.857.035.210	4.178.603.292
Inventario de inmuebles en desarrollo	15	7.938.455	7.938.455
Propiedades de inversión	16	20.222.960.480	12.524.462.077
Propiedades, planta y equipo	17	9.139.226.727	8.738.013.204
Depósitos dados en garantía	7	449.769	412.769
Plusvalía	18	796.180.956	796.180.956
Impuesto diferido	26	<u>26.095.908</u>	<u>122.706</u>
Total activos no corrientes		<u>47.145.657.846</u>	<u>26.341.503.800</u>
Total activos		<u><u>75.194.294.133</u></u>	<u><u>36.134.256.015</u></u>

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

Estado Consolidado de Situación Financiera, Continuación
30 de septiembre de 2017, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2016
(Expresado en bolívares constantes)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	7 y 19	12.484.899.249	1.986.946.468
Cuentas por pagar	7 y 20	1.967.485.911	1.180.663.106
Impuesto sobre la renta por pagar	7 y 26	1.627.185.655	359.481.818
Gastos acumulados	7 y 21	3.531.037.963	1.157.831.742
Anticipos recibidos de clientes		187.927.920	38.079.658
Beneficios a los empleados	22	449.438.307	169.659.003
Total pasivos corrientes		<u>20.247.975.005</u>	<u>4.892.661.795</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	7 y 19	9.961.526.502	3.183.170.391
Cuentas por pagar	7 y 20	135.876.497	9.142.385
Beneficios a los empleados	22	949.910.287	147.962.142
Ingresos diferidos	23	389.380.074	266.282.070
Impuesto diferido	26	4.753.158.614	2.768.517.702
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		1.236.112.865	270.374.902
Total pasivos no corrientes		<u>17.425.964.839</u>	<u>6.645.449.592</u>
Total pasivos		<u>37.673.939.844</u>	<u>11.538.111.387</u>
Patrimonio:			
	24		
Capital social		4.910.765.566	4.217.562.457
Prima en emisión de acciones		8.813.511.053	8.813.511.053
Acciones en tesorería		(1.377)	(822)
Otras reservas		(604.747.437)	(87.059.543)
Utilidades retenidas -			
Reserva legal		2.455.382.783	1.518.601.829
Utilidades no distribuidas		18.707.484.086	7.809.299.458
Total utilidades retenidas		<u>21.162.866.869</u>	<u>9.327.901.287</u>
Total patrimonio atribuible a los accionistas		34.282.394.674	22.271.914.432
Participaciones no controladoras		3.237.959.615	2.324.230.196
Total patrimonio		<u>37.520.354.289</u>	<u>24.596.144.628</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>75.194.294.133</u>	<u>36.134.256.015</u>

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Resultados

Año terminado el 30 de septiembre 2017, con cifras correspondientes del año 2016

(Expresado en bolívares constantes)

	Nota	2017	2016
Ventas netas:			
Arrendamientos	17	9.726.581.205	2.356.343.421
Servicios		2.337.673.056	597.002.050
Estacionamientos		1.711.847.163	246.812.893
Inmuebles vendidos	15 y 16	<u>54.000.000</u>	<u>5.031.134.769</u>
Total ventas netas		<u>13.830.101.424</u>	<u>8.231.293.133</u>
Costos de ventas:			
Arrendamientos		(2.936.362.995)	(1.201.444.000)
Servicios		(607.231.142)	(84.625.005)
Estacionamientos		(1.585.861.520)	(258.816.461)
Inmuebles vendidos		<u>(23.663.817)</u>	<u>(2.349.831.289)</u>
Total costo de ventas	27	<u>(5.153.119.474)</u>	<u>(3.894.716.755)</u>
Utilidad bruta		<u>8.676.981.950</u>	<u>4.336.576.378</u>
Gastos de actividades operativas:			
Administración y generales	27	<u>(5.350.156.056)</u>	<u>(1.457.487.097)</u>
Resultado de actividades operativas		<u>3.326.825.894</u>	<u>2.879.089.281</u>
Ingreso (costo) financiero:			
Ingresos financieros	10	927.802.846	311.777.385
Egresos financieros	19	(3.528.348.272)	(450.559.474)
Diferencia en cambio	8	16.546.683.629	2.330.597.996
Resultado por posición monetaria		<u>-</u>	<u>755.282.279</u>
Total ingreso financiero		<u>13.946.138.203</u>	<u>2.947.098.186</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>17.272.964.097</u>	<u>5.826.187.467</u>
Gasto de impuesto sobre la renta:			
Corriente	26	(1.556.981.656)	(387.841.047)
Diferido	26	<u>(2.225.355.413)</u>	<u>(2.240.505.493)</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta		<u>(3.782.337.069)</u>	<u>(2.628.346.540)</u>
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras		13.490.627.028	3.197.840.927
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras		<u>(962.458.337)</u>	<u>(158.562.360)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas		<u>12.528.168.691</u>	<u>3.039.278.567</u>
Utilidad neta por acción	25	<u>13,18</u>	<u>11,82</u>

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Resultado Integral

Año terminado el 30 de septiembre 2017, con cifras correspondientes del año 2016

(Expresado en bolívares constantes)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras		13.490.627.028	3.197.840.927
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes -			
Remediciones por pasivos por beneficios definidos	22	(784.375.597)	(61.103.784)
Impuesto diferido asociado	26	266.687.703	20.782.882
Total otros resultados integrales, netos		<u>(517.687.894)</u>	<u>(40.320.902)</u>
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras, neta		12.972.939.134	3.157.520.025
Utilidad integral atribuible a participaciones no controladoras		<u>(962.458.337)</u>	<u>(158.562.360)</u>
Utilidad integral, neta		<u><u>12.010.480.797</u></u>	<u><u>2.998.957.665</u></u>

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Y SUSIDIJADOS

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 30 de septiembre 2017, con cifras correspondientes del año 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Atribuyentes a los accionistas											
	Otras reservas			Reservas de valor razonable			Impuesto diferido por mediciones actuariales		Utilidades retenidas		Participaciones no controladoras	
	Capital en acciones	Prime en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Reservas de valor razonable	Reserva por mediciones actuariales	Impuesto diferido por mediciones actuariales	Total	Reserva legal	Utilidades no distribuidas	Total	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldos al 30 de septiembre de 2015	4,072,824,311	8,813,511,053	(322)	62,759	(70,911,209)	24,109,809	(48,738,641)	1,180,904,195	5,372,991,720	6,553,896,915	2,186,021,090	21,559,513,406
Resultados integrados del año - Utilidad neta	-	-	-	-	(51,103,784)	20,782,882	(40,320,902)	-	3,039,278,567	3,039,278,567	146,562,360	3,197,840,927
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(51,103,784)	20,782,882	(40,320,902)	-	3,039,278,567	3,039,278,567	146,562,360	3,197,840,927
Total resultado integral, neto	-	-	-	-	(51,103,784)	20,782,882	(40,320,902)	-	3,039,278,567	3,039,278,567	146,562,360	3,197,840,927
Contribuciones y distribuciones - Reintegración de acciones en tesorería	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)
Aumento de capital social	(44,738,146)	-	-	-	-	-	-	-	1144,738,146	(144,738,146)	-	-
Aparato para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	337,697,634	(337,697,634)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	(120,535,049)	(120,535,049)	(553,254)	(120,888,303)
participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de septiembre de 2016	4,217,562,457	8,813,511,053	(822)	62,759	(132,014,993)	44,892,691	(87,059,543)	1,518,601,829	7,809,298,458	9,327,901,287	2,324,230,196	24,596,144,628
Resultados integrados del año - Utilidad neta	-	-	-	-	-	266,697,703	(517,697,894)	-	12,528,168,691	12,528,168,691	562,459,337	13,490,627,028
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(784,375,597)	266,697,703	(517,697,894)	-	12,528,168,691	12,528,168,691	562,459,337	(517,697,894)
Total resultado integral, neto	-	-	-	-	(784,375,597)	266,697,703	(517,697,894)	-	12,528,168,691	12,528,168,691	562,459,337	12,972,939,134
Contribuciones y distribuciones - Reintegración de acciones en tesorería	-	-	(655)	-	-	-	-	-	-	-	-	(655)
Aumento de capital social	693,203,109	-	-	-	-	-	-	-	(693,203,109)	(693,203,109)	-	-
Aparato para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	938,780,964	(938,780,964)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de septiembre de 2017	4,910,765,565	8,813,511,053	(1,377)	62,759	(916,390,950)	311,590,394	(604,747,437)	2,455,382,793	18,707,484,096	21,162,866,893	3,237,959,615	37,570,354,289

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estado Consolidado de Flujo de Efectivo
Año terminado el 30 de septiembre 2017, con cifras correspondientes del año 2016
(Expresado en bolívares constantes)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo proveniente de las actividades operacionales:			
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras		13.490.627.028	3.197.840.927
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras		<u>(962.458.337)</u>	<u>(158.562.360)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas		<u>12.528.168.691</u>	<u>3.039.278.567</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales -			
Depreciación de propiedades de inversión	16	38.524.271	66.582.785
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipo	17	425.136.590	315.850.388
Ganancia en venta de propiedades, instalaciones y equipo	17	-	26.713.402
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de inversión		-	7.368.531.822
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de financiamiento		-	(3.815.064.289)
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos		(784.375.597)	(61.103.784)
Impuesto diferido		2.225.355.413	1.759.711.150
Aumento (disminución) en:			
Documentos y cuentas por cobrar			
		(3.426.606.164)	(750.049.493)
Anticipos a contratistas			
		(1.600.498.317)	(422.068.937)
Gastos pagados por anticipado			
		(875.140.989)	(192.744.691)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta			
		(10.650.496)	(15.967.032)
Depósitos dados en garantía			
		(37.000)	7.266.072
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar			
		3.657.333.598	663.358.019
Impuesto sobre la renta			
		1.329.090.901	247.312.457
Gastos acumulados			
		2.373.206.221	(569.171.736)
Anticipos recibidos de clientes			
		149.848.262	8.248.248
Beneficios a los empleados			
		1.081.727.449	50.665.317
Ingresos diferidos			
		123.098.004	(37.258.150)
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos			
		965.737.963	61.988.272
Total ajustes		<u>5.671.750.109</u>	<u>4.712.799.820</u>
Intereses pagados		(2.743.776.881)	(408.540.559)
Impuesto sobre la renta pagado		(61.387.064)	(8.954.516)
Efectivo neto provisto por las actividades operativas		<u>16.357.213.392</u>	<u>7.493.145.672</u>
Efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones disponibles para la venta		(28.221.866.460)	(9.297.461.974)
Disminución de la venta de inversiones disponibles para la venta		68.000.081	2.072.063.535
Adiciones a propiedades de inversión	16	(43.212.426)	(127.405.379)
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipo	17	(826.350.113)	(297.609.108)
Proveniente de la cesión de inmuebles en desarrollo		-	10.215.172
Proveniente de la venta de propiedades, instalaciones y equipo		-	1.779.073.515
Proveniente de la venta de propiedades de inversión		-	35.252.889
Intereses cobrados		36.401.432	75.346.177
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(28.987.027.486)</u>	<u>(5.750.525.173)</u>
Efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de Acciones en tesorería		(555)	(500)
Dividendos decretados		(48.728.918)	(120.888.303)
Corrección de dividendos decretados a las participaciones no controladoras		-	-
Proveniente de préstamos y obligaciones financieras		29.121.005.360	3.729.438.867
Pagos de préstamos y obligaciones financieras		<u>(11.844.696.488)</u>	<u>(3.456.166.264)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>17.227.579.419</u>	<u>152.383.800</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		4.597.765.325	1.895.004.299
Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año		<u>2.937.127.928</u>	<u>1.042.123.629</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>7.534.893.253</u>	<u>2.937.127.928</u>

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(1) Entidad de Reporte

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (en adelante la Compañía o FVI) fue constituido el 12 de marzo de 1992, con el objetivo principal de comprar, vender, permutar, administrar y arrendar bienes inmuebles; asimismo, participar en la construcción de proyectos inmobiliarios de todo tipo, bien bajo el régimen de propiedad horizontal o bajo la forma de tiempo compartido o multipropiedad. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2017, integran a la Compañía y subsidiarias (en conjunto el Grupo e individualmente entidades del Grupo) y el interés del FVI en sus asociadas.

Las subsidiarias más importantes tienen el objetivo principal de desarrollar y ejecutar inversiones mobiliarias e inmobiliarias; promover, operar y/o administrar centros de esparcimiento, comercio y estacionamiento y vender, comercializar, administrar y/o operar franquicias.

FVI se encuentra domiciliado en la República Bolivariana de Venezuela, y tiene su sede principal en la Torre El Samán, avenida Venezuela, El Rosal, Caracas.

Las acciones de la Compañía están inscritas en la Bolsa de Valores de Caracas; en consecuencia, sus actividades están reguladas por las normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SNV) y por la Ley de Mercado de Valores (véase la nota 5).

Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo posee 404 empleados (422 en 2016).

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados de los cuales estas notas forman parte, han sido preparados para satisfacer requerimientos de la Superintendencia Nacional de Valores de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecida por la Superintendencia Nacional de Valores, los cuales comprenden:

- Resolución N° 254 del 12 de diciembre de 2008, emitida por la Comisión Nacional de Valores (actual Superintendencia Nacional de Valores (SNV)), en la cual se establece que las sociedades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercados de Capitales deberán preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en forma obligatoria a partir de los ejercicios económicos que se inician el 1° de enero de 2011 o fecha inmediata posterior, como única forma de presentación contable.
- Circular N° 0744 del 27 de julio de 2016, según la cual los estados financieros a partir del 1° de enero de 2016 deben ajustarse por inflación con base en el último índice publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados no estaban disponibles los Índices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC) emitidos por el BCV correspondientes a los meses comprendidos entre octubre de 2016 y septiembre de 2017 (y entre enero de 2016 y septiembre de 2016). Tomando en consideración que con base en la mencionada Circular N° 744, las cifras en los estados financieros consolidados han sido ajustadas por inflación utilizando el último INPC publicado por el BCV, que corresponde a diciembre de 2015.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Los estados financieros consolidados del año terminado el 30 de septiembre de 2017, preparados según lo descrito en esta declaración de conformidad, lo cual califica como un marco de información financiera de cumplimiento, han sido autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 29 de mayo de 2018. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas pudiese realizar cualquier modificación sobre estos estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2016 fueron sometidos a la Asamblea de Accionistas el 26 de mayo de 2017, donde fueron aprobados sin modificación alguna.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, ajustado por los efectos de la inflación, de acuerdo con lo indicado en la nota 2(a) y 2(c), excepto por las siguientes partidas que han sido medidas usando una base alternativa a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

Partida	Base de medición
Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable
Pasivo por beneficios definidos	Limitado según se explica en la nota 3 (j)

Los métodos usados para medir los valores razonables son discutidos en cada una de las notas relacionadas y en la nota 3.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo y sus notas están presentados en bolívares constantes, unidad de medida corriente [véase la nota 2(a)]. La gerencia de la Compañía ha determinado que el bolívar (Bs) representa su moneda funcional, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC 21) *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*. Para determinar su moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico de las operaciones realizadas por la Compañía es el del mercado nacional y que los flujos son generados y liquidados en bolívares; adicionalmente, los ingresos, los costos y los gastos están denominados mayormente en bolívares. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del bolívar se consideran realizadas en moneda extranjera.

Los registros contables del Grupo son mantenidos en bolívares nominales. Las cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, ajustándolos para presentar los efectos de la inflación, dado que la NIC 29 *Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias* establece que los estados financieros de la entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, se presentan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha a la cual se informa, considerando la Circular N° 0744 de la SNV [véase la nota 2(a)].

Tanto la información comparativa del período anterior, exigida por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, como cualquier otra información referente a períodos precedentes, también deben presentarse en términos de la unidad de medida corriente a la fecha a la cual se informa.

El Grupo re-expresó sus estados financieros consolidados en términos de bolívares de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015, utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el área metropolitana de Caracas hasta el 31 de diciembre de 2007, y el INPC a partir de enero de 2008, ambos índices publicados por el BCV.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Los principales índices utilizados fueron los siguientes:

	<u>Índice acumulado</u>	<u>Variación %</u>
INPC al 31 de diciembre de 2015	2357,90	77,91
INPC al 30 de septiembre de 2015 (estimado)	1325,34	84,17
INPC al 30 de septiembre de 2014	<u>719,63</u>	<u>62,70</u>

El resultado monetario es la diferencia entre la posición monetaria neta real al cierre de cada período y la posición monetaria neta estimada; esta última se determina ajustando la posición monetaria neta al comienzo del período por el factor que se deriva de los INPC respectivos, más el movimiento neto de las partidas que la afectan, actualizadas hasta la fecha de los estados financieros consolidados. El resultado monetario, representa la consecuencia por exposición a la inflación, por la tenencia de pasivos o activos monetarios durante períodos inflacionarios, ya que en el tiempo los pasivos monetarios pueden liquidarse con bolívares de menor valor adquisitivo (ganancia), mientras que los activos monetarios disminuyen de valor en términos reales (pérdida). Se presenta formando parte del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. Al 30 de septiembre de 2017, los INPC correspondientes a los meses de octubre de 2016 a septiembre de 2017, no habían sido publicados por el BCV, por lo que los estados financieros del Grupo no presentan un resultado monetario a dicha fecha [véase la nota 2(a)].

(d) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos presentados de activos, pasivos, ingresos y gastos. El Grupo aplica sus mejores estimaciones y juicios; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de esos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas regularmente y los efectos de la revisión, si los hubiera, son reconocidos en el período actual y prospectivamente.

Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad que tienen un efecto importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 15 - Inventario de inmuebles disponibles para la venta y en desarrollo, clasificación.
- Nota 16 - Propiedades de inversión, clasificación.

Supuestos e Incertidumbre en las Estimaciones

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el próximo período anual se incluye en las siguientes notas:

- Nota 2(a) - Índices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC): ausencia de publicación.
- Nota 22 - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.
- Nota 26 - Reconocimiento de activos por impuesto diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las partidas tributarias acumuladas en períodos anteriores.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren de la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. El Grupo cuenta con un control establecido en relación con la medición de los valores razonables cuyo objetivo general es revisar todas las mediciones significativas del valor razonable.

Se revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el que deberían clasificarse esas valoraciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 7: Instrumentos financieros, incluye información adicional sobre los supuestos considerados al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las siguientes políticas han sido aplicadas consistentemente por el Grupo para los años presentados en estos estados financieros consolidados:

(a) Bases de Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de éste. La Compañía controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la partida y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Transacciones Eliminadas en la Consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades del Grupo, así como cualquier ingreso o gasto no realizado procedente de transacciones entre las entidades del Grupo, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades, cuya inversión se contabiliza por el método de la participación patrimonial, son eliminadas contra la inversión hasta el monto de la participación en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero únicamente en la medida que no haya evidencia de deterioro.

Participaciones no Controladoras

El Grupo mide cualquier participación no controladora como la participación proporcional de los activos netos identificables de la empresa adquirida a la fecha de adquisición.

Los ajustes a las participaciones no controladoras surgidos de transacciones que no involucren la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio, basados en un monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

Pérdida de Control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si la Compañía retiene alguna participación en la ex-subsidiaria, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierde el control.

Participaciones en Inversiones Contabilizadas bajo el Método de la Participación

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía tiene influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operaciones. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que la Compañía tiene control conjunto, mediante el cual la Compañía tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en negocios conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Compañía en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

(b) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (cualquier moneda distinta a la moneda funcional) se convierten a la respectiva moneda funcional de las entidades de la Compañía, utilizando la tasa de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha del estado consolidado de situación financiera, se convierten a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a esa fecha. Las ganancias o pérdidas en cambio que se generen como resultado de lo anterior se reconocen en el estado de resultados consolidado y se presentan formando parte del ingreso (costo) financiero, neto, en el estado consolidado de resultados.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Los activos y pasivos no monetarios, denominados en moneda extranjera que se presentan al valor razonable, son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las demás partidas no monetarias en moneda extranjera que se miden al costo histórico se convierten a la tasa de cambio a la fecha de la transacción.

(c) *Equivalentes de Efectivo*

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas las inversiones en valores altamente líquidos, con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo corresponden a certificados de depósito y colocaciones bancarias en instituciones financieras e inversiones en portafolios de carteras administradas con casas de bolsa (véase la nota 9).

(d) *Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta y Desarrollo*

El inventario de inmuebles se mide al costo histórico de adquisición o construcción, actualizada en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2017 o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El inventario de inmuebles de desarrollo se mide al costo histórico de adquisición. Las capitalizaciones están constituidas por los costos directos, e intereses de financiamiento capitalizados, los costos indirectos son reconocidos como gastos cuando se incurren.

El costo del inventario incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses por financiamiento.

(e) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo histórico de adquisición, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2017 y posteriormente, al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como también, cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio.

Todos los desembolsos relacionados con la construcción o adquisición de propiedades de inversión durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listos para su uso se transfieren a propiedades de inversión.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de una propiedad de inversión se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo, y el importe neto en libros del activo y se reconoce en los resultados consolidados del período.

Cuando el uso de una propiedad de inversión cambia, como en el caso en que es reclasificada a propiedades, planta y equipo o a inventario de inmuebles, su importe en libros a la fecha de la reclasificación se convierte en el costo inicial.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(f) Propiedades, Planta y Equipo

Reconocimiento y Medición

Las propiedades, planta y equipo son medidos al costo histórico de adquisición actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2017, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de dichos activos.

El costo por financiamiento de proyectos que requieren altas inversiones y el incurrido por financiamientos específicos de proyectos se reconocen como parte de las propiedades, planta y equipo cuando son atribuibles directamente a la construcción o adquisición de un activo apto. La capitalización de estos costos es suspendida durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de las actividades de construcción y su capitalización finaliza cuando se han completado, substancialmente, las actividades necesarias para la puesta en servicio del activo.

Un activo se considera apto, cuando requiere necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio; también incluye el costo de desmantelamiento y remoción en el lugar donde es construido.

Todos los desembolsos relacionados con la construcción o adquisición de propiedades, planta y equipo durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listos para su uso, se transfieren al componente respectivo de propiedades, planta y equipo y se comienzan a depreciar o amortizar.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de un activo de propiedades, planta y equipo, se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo y el importe neto en libros del activo y es reconocida en los resultados del período.

Costos Posteriores

Los costos posteriores se capitalizan sólo si es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

Depreciación

Las propiedades, planta y equipo se deprecian utilizando el método de línea recta con base en un componente.

Cuando una parte significativa de un activo de propiedades, planta y equipo posee una vida útil diferente, se contabiliza de forma separada como un componente importante del activo.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El método de depreciación y las vidas útiles promedio de propiedades, planta y equipo se revisan anualmente para cada período presentado.

	<u>En años</u>
Centros comerciales	40
Mobiliario de oficina	3 - 5
Equipos	5
Instalaciones	2 - 5
Vehículos	<u>4 - 5</u>

(g) Arrendamientos

Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento

Cuando suscribe un contrato, el Grupo se determina si ese corresponde a o contiene un arrendamiento.

En el momento de la suscripción o reevaluación del contrato, el Grupo separa los pagos y otras contraprestaciones requeridas por el contrato en los que corresponden al arrendamiento y los que se relacionan con los otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si el Grupo concluye que para un arrendamiento financiero no es práctico separar los pagos de manera fiable, se reconoce un activo y un pasivo por un monto igual al valor razonable del activo subyacente. Posteriormente, el pasivo se reduce a medida que se hacen los pagos y se reconoce un cargo financiero imputado sobre el pasivo usando la tasa de interés incremental.

Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende de si el Grupo asume substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad en caso contrario se clasifican como operativos. Los activos arrendados se miden inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por el arrendamiento. Posterior al reconocimiento inicial, los activos se contabilizan de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y no se reconocen en el estado consolidado de situación financiera.

El Grupo mantiene arrendamientos de activos que son clasificados como arrendamientos operativos, y no son reconocidos en los estados consolidados de situación financiera.

Pagos de Arrendamientos

Los pagos realizados bajo un arrendamiento de activo operacional se reconocen en el estado consolidado de resultados bajo el método de línea recta, durante el período de arrendamiento.

(h) Instrumentos Financieros

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación de pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja en Cuentas

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la contratación cuando la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Grupo da de baja en cuentas a un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando se transfiere el derecho contractual a recibir los flujos de efectivo en una transacción en la cual son transferidos substancialmente todos los derechos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Cualquier interés sobre el activo financiero transferido que es retenido o generado por el Grupo, es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financieros será objeto de compensación, de manera que se presenten en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

Activos Financieros no Derivados - Medición

Préstamos y Cuentas por Cobrar y Activos Financieros Mantenidos hasta su Vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Estos activos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo directamente atribuible a la transacción. Posterior al reconocimiento inicial se miden al valor razonable y los cambios en el valor razonable distintos a pérdidas por deterioro y diferencias en cambio sobre títulos de deuda se reconocen en otros resultados integrales y se presentan en el patrimonio como reserva por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros disponibles para la venta. Cuando se da de baja en cuentas a la inversión, la ganancia o pérdida reconocida en el patrimonio es reclasificada a los resultados del período.

Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados

Los activos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados son clasificados como tales, o como disponibles para la venta en el reconocimiento inicial. Los costos directamente atribuibles a la transacción son reconocidos en los resultados cuando se incurren. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se contabilizan a su valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en los resultados.

Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Capital Social

Acciones Comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto fiscal.

Acciones en Tesorería

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el monto de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles, neto de cualquier efecto fiscal, se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería. Cuando las acciones propias son vendidas o posteriormente remitidas, el importe recibido es reconocido como un incremento en el patrimonio y la ganancia o pérdida de la transacción es presentada en primas de emisión.

(i) Deterioro

Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha del reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, es evaluado en cada fecha del reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte del deudor.
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no considere en otras circunstancias.
- Indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota.
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores.
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento.
- Datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluirá un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Grupo considera que una reducción de 20% es significativa y un período de nueve meses es prolongado.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Activos Financieros Medidos al Costo Amortizado

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y partidas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Grupo usa la información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la gerencia en relación con si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Las pérdidas por deterioro en activos financieros disponibles para la venta se reconocen reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva de valor razonable a resultados. El importe reclasificado será la diferencia entre el costo de adquisición (neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo) y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período. Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta se incrementase, y este incremento pudiese ser objetivamente relacionado con un suceso ocurrido después de que la pérdida por deterioro de valor fuese reconocida en el resultado del período, tal pérdida se reversará en resultados del período; de no ser así, se reversa en otros resultados integrales.

Inversiones Reconocidas Bajo el Método de la Participación

Una pérdida por deterioro relacionada con una inversión reconocida bajo el método de la participación se mide comparando el importe recuperable de la inversión con su importe en libros. La pérdida por deterioro se reconoce en resultados y es reversada si ha habido un cambio favorable en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo los inventarios y el impuesto diferido activo, es revisado en cada fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen indicios, se estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo o UGE es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. La plusvalía que posean vidas útiles indefinidas se prueban por deterioro cada año.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Para determinar el valor en uso se descuentan, a su valor presente, los flujos de efectivo futuros netos que se espera sean generados por los activos, usando una tasa de descuento antes del impuesto que refleja la percepción actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. El deterioro es determinado por el Grupo con base en las UGE, de acuerdo con sus segmentos de negocio, ubicaciones geográficas y el uso final de la producción generada por cada una de ellas. Una UGE es el grupo de activos identificable más pequeño que genera flujos de efectivo en forma sustancialmente independiente de otros activos o grupos de activos. Para propósitos de evaluación del deterioro, la plusvalía adquirida durante una combinación de negocios es asociada a las UGE que se espera se vean beneficiadas de las sinergias de la combinación.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año. Las pérdidas por deterioro reconocidas en relación con las UGE son reducidas en primer lugar de cualquier plusvalía asociada a estas unidades y luego se reduce el importe en libros de otros activos de la unidad sobre la base de prorrateo.

Las pérdidas por deterioro se reversan únicamente si la reversión está relacionada con un cambio en las estimaciones utilizadas después de que la pérdida por deterioro fue reconocida; estas reversiones no excederán el importe según libros de los activos netos de depreciación o amortización que habría sido determinado si el deterioro nunca se hubiese reconocido.

La gerencia del Grupo considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros; asimismo, con base en su plan de negocio, considera que no existen eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el importe en libros de los activos podría no ser recuperable, sin existir un deterioro en el valor según libros de estos activos.

(j) Beneficios a los Empleados

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo son medidas sobre una base no descontada, y son contabilizadas como gastos en la medida que el servicio relacionado es prestado por el empleado.

Se reconoce un pasivo si el Grupo posee una obligación legal o implícita actual de pagar algún monto como resultado de un servicio ya prestado por el empleado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a:

- **Utilidades y Bonificaciones**

Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras (LOTTT) establece una bonificación para los trabajadores por un monto anual equivalente a 15% de la utilidad de la Compañía antes de impuesto, sujeto a un pago mínimo de 15 días y un pago máximo de 120 días de salario. La Compañía acumuló y pagó por concepto de utilidades hasta un tope equivalente a 120 días de salario.

- **Vacaciones y Bono Vacacional**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en sus políticas, concede vacaciones a sus trabajadores las cuales exceden los mínimos legales, manteniendo las acumulaciones correspondientes con base en lo causado.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Planes de Beneficios Definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios post-empleo distinto de un plan de contribuciones definidas. La obligación neta del Grupo con respecto a los beneficios por garantía de prestaciones sociales, está definida en la LOTT. De acuerdo con la LOTT, se establece el pago del derecho a las prestaciones sociales de forma proporcional al tiempo de servicio, calculado con el salario devengado por el empleado al finalizar la relación laboral. El beneficio de prestaciones sociales consiste de lo siguiente:

- Un importe por concepto de garantía de prestaciones sociales equivalente a 15 días por trimestre, calculado con base en el último salario devengado por el empleado. Adicionalmente, comenzando en el segundo año de servicio, el patrono depositará a cada empleado dos días de salario por cada año, acumulativos hasta 30 días de salario.
- Cuando la relación de trabajo culmine por cualquier causa se determinan las prestaciones sociales del empleado, que consisten de 30 días de salario por cada año de servicio o fracción superior a seis meses, calculadas con base en el último salario devengado. El beneficio por prestaciones sociales estará representado por el mayor importe entre las prestaciones sociales y la garantía de prestaciones sociales.
- Para los beneficios por indemnizaciones laborales, el costo de los beneficios se determina mediante la utilización del método del crédito unitario con beneficios proyectados, con valores actuariales determinados por actuarios independientes utilizando tasas nominales de descuento, tasa de inflación, tasas de rotación del personal e incremento salarial para calcular la obligación a registrar a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para terminar con el contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos injustificados, de acuerdo con lo establecido en la LOTT, son reconocidas como gastos cuando se termina la relación contractual.

El Grupo no posee un plan de pensiones u otros programas de beneficios post-retiro para su personal.

(k) Provisiones para Contingencias

Una provisión se reconoce si, como resultado de un evento pasado, el Grupo ha incurrido en una obligación presente, legal o implícita, de la que se puede hacer un estimado fiable y sea probable que se requiera un desembolso futuro para pagarla. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, la provisión es determinada aplicando una tasa de descuento asociada al plazo estimado de pago, si el plazo puede ser razonablemente estimado, al igual que el riesgo asociado con dichas obligaciones.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Asuntos Legales

Las provisiones por litigios y demandas se registran en el caso de que existan acciones legales, investigaciones gubernamentales, diligencias u otras acciones legales que se encuentren pendientes o sean susceptibles de ser interpuestas en el futuro contra El Grupo, relacionadas con hechos ocurridos en el pasado, con respecto a los que sea probable un desembolso de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y de la que sea posible hacer un estimado fiable.

(l) Ingresos Diferidos

El Grupo presenta como ingresos diferidos los montos correspondientes a las opciones de compraventa de los apartamentos y oficinas que se encuentran en etapa de desarrollo y los ingresos por publicidad diferidos representados por el alquiler de espacios publicitarios en los centros comerciales, entre otros. Los ingresos diferidos se presentan al costo actualizado utilizando el coeficiente derivado del INPC desde su fecha de reconocimiento.

(m) Utilidad por Acción

La utilidad por acción se presenta en utilidades por acciones básicas y diluidas (GPA) de sus acciones ordinarias. Las GPA básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Compañía por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por las acciones propias mantenidas. Las GPA diluidas se calculan ajustando el resultado atribuible a los accionistas ordinarios y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, ajustado por las acciones propias mantenidas, para efectos de todas las acciones potencialmente diluibles que comprenden notas convertibles y opciones de compra de acciones concedidas a empleados.

(n) Reconocimientos de Ingresos y Gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por el Grupo y que se pueda hacer un estimado fiable, al igual que sus costos relacionados.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

▪ **Arrendamiento**

Los ingresos por arrendamiento de las propiedades de inversión y centros comerciales son reconocidos en los resultados consolidados mensualmente, utilizando el método de línea recta y de acuerdo con los términos de los contratos.

▪ **Ventas de Inmuebles**

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se reconocen en los resultados consolidados con base en el precio de la venta al momento de traspasarse el derecho y los riesgos derivados de la propiedad de los activos; en el costo de venta se registra el importe en libros del activo al momento de la venta. Los ingresos por intereses provenientes de la venta de inmuebles a plazo son registrados conforme son devengados.

▪ **Prestación de Servicios**

Los ingresos por estacionamiento son reconocidos en los resultados consolidados del período sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos para puestos fijos y puestos corporativos, y con base en las tarifas de estacionamiento por uso ordinario.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Los ingresos por servicios provenientes de intermediación en la venta y arrendamiento de inmuebles, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y venta de franquicias, entre otros, son reconocidos en los resultados consolidados del período conforme son prestados los mismos.

Los ingresos se actualizan en bolívares de poder adquisitivo al final del año, con base en el INPC del mes en el que se originó el ingreso, tomando en consideración la Circular N° 744 del 27 de julio de 2016, de la SNV.

Los costos y gastos son registrados con base en lo causado. Dentro del estado consolidado de resultados se reconoce inmediatamente como tal un gasto, cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando, y en la medida que, tales beneficios económicos futuros incumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

Se reconoce también un gasto en el estado consolidado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo, sin reconocer un activo correlacionado.

Los costos y gastos se actualizan en bolívares de poder adquisitivo al final del año, con base en el INPC del mes en que se originó [tomando en consideración la Circular N° 744 del 27 de julio de 2016, de la SNV], excepto los costos y gastos asociados con partidas no monetarias que se actualizan en bolívares del poder adquisitivo al final del ejercicio económico, en función del consumo, venta, depreciación o amortización de tales partidas.

(o) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos (incluidos los activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, ganancias de valor razonable en activos financieros a valor razonable con cambios en resultado, ganancias en la revalorización a valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida en una combinación de negocios y las ganancias en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultado y las reclasificaciones de las ganancias reconocidas anteriormente en otro resultado integral. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos, la que en el caso de los instrumentos citados corresponde a la antigua fecha de pago de dividendos.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones, pérdidas por venta de activos financieros disponibles para la venta, dividendos en acciones preferentes clasificadas como pasivos, pérdidas de valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros (distintas a los deudores comerciales) y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultados y las reclasificaciones de los montos reconocidos anteriormente en otro resultado integral.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos financieros y pasivos financieros son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(p) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. Se reconoce en los resultados de cada año, excepto cuando se refiere a partidas que deben reconocerse como otros resultados integrales.

El impuesto corriente es el impuesto por pagar esperado que se calcula sobre la ganancia gravable del año, utilizando la metodología establecida por la legislación vigente, las tasas de impuesto vigentes a la fecha de los estados consolidados de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido son reconocidos por las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- Las diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y probablemente no son reversadas en el futuro.
- Se reconocen activos por impuesto diferido por las pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales y las diferencias temporales deducibles, en la medida que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que puedan ser utilizadas. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de presentación y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios de impuestos relaciones sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponibles suficientes ganancias fiscales.
- Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuesto diferido no reconocido y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuesto diferido.
- El reconocimiento de los pasivos por impuesto diferido reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos son compensados cuando se tiene reconocido legalmente el derecho, frente a la autoridad fiscal, de compensar los importes reconocidos en esas partidas, y tales impuestos se derivan del impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Compañía pretende liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

(q) Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Están presentados usando el método indirecto y presentan el cambio en el efectivo de poder adquisitivo constante, con base en la situación financiera al comienzo de cada año, actualizada en términos de bolívars de poder adquisitivo al final de cada año.

(r) Plusvalía

La plusvalía que surge durante la adquisición de subsidiarias se mide al costo menos las pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(4) Nuevos Pronunciamientos Contables Aún no Adoptados

Un conjunto de normas nuevas, modificaciones a normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2017, y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo las siguientes normas nuevas o modificaciones a normas no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados:

- Iniciativa de Revelación (Modificaciones a la NIC 7).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (modificaciones a la NIC 12).
- NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2018 o en una fecha posterior; su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 9 sobre sus estados financieros consolidados.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2018 o en una fecha posterior; su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

- NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, la SIC-15 *Arrendamientos Operativos – Incentivos* y la SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 o antes de esa fecha.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros consolidados.

(5) Ley de Mercado de Valores

El 30 de diciembre de 2015 fue publicada en la Gaceta Oficial, el de Ley de Mercado de Valores, derogando la Ley de Mercado de Valores publicada el 17 de agosto de 2010. La nueva ley regula el mercado de valores, integrado por las personas naturales y jurídicas que participan de forma directa o indirecta en los procesos de emisión, custodia, inversión intermediación de títulos valores, así como sus actividades conexas o relacionadas. Adicionalmente, la primera disposición transitoria de la Ley de Mercado de Valores establece que las personas naturales y jurídicas, que ameriten realizar adecuación a las disposiciones contentivas en la ley, dispondrán de un plazo de 90 días continuos, a partir de la entrada en vigencia de la ley, para establecer un plan de adecuación a ésta y presentarlo a la Superintendencia.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(6) Lista de Subsidiarias

A continuación una lista de las subsidiarias significativas del Grupo:

Casa matriz	Actividad	Domicilio fiscal	
Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	Administrar, comprar, vender, permutar y arrendar bienes inmuebles. Además participar en la construcción de proyectos inmobiliarios de todo tipo.	Torre el Samán, Av. Venezuela, el rosaf. Caracas-Venezuela.	
Subsidiarias	Actividad	Porcentaje de participación	
		2017	2016
Inversiones Boca del Río, C. A.	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100
Inversiones Kitami, C. A.	Mantener áreas de servicios comunes y vigilancia del complejo Turístico La Sabana	100	100
Casa de Campo Aguasal, C. A.	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100
Lesuma Investment Corporation Ltd. y sus filiales totalmente poseídas:	Estudio, planificación desarrollo y ejecución de Inversiones Inmobiliarias	100	100
Grupo Aguasal Litoral, C. A.	Manejo de proyecto de inversión, urbanización, construcción y desarrollo de Propiedades Inmobiliarias	100	100
Desarrollos Costa Corsario, C. A.	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de Inversiones Inmobiliarias	100	100
LOPCO BM, Ltd. y sus filiales totalmente poseídas:	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
LOPCO BM, Ltd. (Sucursal Venezuela)	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
LOPCO de Venezuela, C. A. y sus filiales totalmente poseídas:	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	100	100
Parking Centro San Ignacio, C. A.	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
Parking Centro Empresarial El Rosal, C. A.	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
Parking Parque Ávila, C. A.	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
C.A. de Inmuebles y Valores Caracas	Administrar, arrendar, desarrollar y urbanizar inmuebles.	98,55	98,55
Inversiones 9590, C. A.	Estudio, planificación, desarrollo e inversión Inmobiliaria	100	100
Inversiones A-01, C.A. (anteriormente Desarrollos Bebeta, C. A.)	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Inversiones Beppo, C. A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Quiero Ser, C. A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100
Fondo de Valores Comercializadora, C. A. y sus filiales poseídas:	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de Inmuebles	100	100
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Operadora Paseo El Hatillo, La Lagunita, C. A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100
Corporación Carutal, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Corporación Complejo Tolón 2, C. A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Administradora In-Sign, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Operadora Parking Llano Mall Center, C. A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Desarrollos Extrados, C. A. y Subsidiarias totalmente poseídas: Operadora Centro Comercial Tolón, C. A. y Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C. A.	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	62,91	62,91
Promotora M-18 (anteriormente Promotora 493959, C. A.)	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	65,00	65,00
Lagunita Mall, C. A.	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	78,5	78,5

Las subsidiarias poseídas por F.V.I Fondo de valores Inmobiliarios S.A.C.A, se encuentran domiciliadas en la República Bolivariana de Venezuela y tienen su sede comercial en la torre El Samán, avenida Venezuela, El Rosal, PB.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(7) Instrumentos Financieros

(a) Clasificación Contable y Valores Razonables

La siguiente tabla muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable:

	Importe en libros			Valor razonable			
	Préstamos y partidas por cobrar	Disponibles para la venta	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
30 de septiembre de 2017 -							
Activos financieros medidos a valor razonable:							
Inversiones disponibles para la venta	-	25.253.844.399	-	25.253.844.399	-	25.253.844.399	-
	-	25.253.844.399	-	25.253.844.399	-	25.253.844.399	-
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.534.893.253	-	-	7.534.893.253	-	-	-
Depósitos dados en garantía	449.769	-	-	449.769	449.769	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	7.935.867.549	-	-	7.935.867.549	-	-	-
	15.471.210.571	-	-	15.471.210.571	449.769	-	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Préstamos y obligaciones financieras	22.446.425.751	-	-	22.446.425.751	-	22.446.425.751	-
Cuentas por pagar	-	-	2.103.362.408	2.103.362.408	-	-	-
Gastos acumulados	-	-	3.415.373.785	3.415.373.785	-	-	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	-	1.236.112.865	1.236.112.865	-	-	-
	22.446.425.751	-	6.754.849.058	29.201.274.809	-	22.446.425.751	-

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

	Importe en libros			Valor razonable			
	Préstamos y partidas por cobrar	Disponibles para la venta	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
30 de septiembre de 2016 -							
Activos financieros medidos a valor razonable:							
Inversiones disponibles para la venta	-	4.793.788.268	-	4.793.788.268	-	-	4.793.788.268
	-	4.793.788.268	-	4.793.788.268	-	-	4.793.788.268
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.937.127.928	-	-	2.937.127.928	-	-	-
Depósitos dados en garantía	412.769	-	-	412.769	412.769	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	4.545.662.817	-	-	4.545.662.817	-	-	-
	7.483.203.514	-	-	7.483.203.514	412.769	-	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Préstamos y obligaciones financieras	5.170.116.859	-	-	5.170.116.859	-	-	-
Cuentas por pagar	-	-	1.189.805.491	1.189.805.491	-	-	-
Gastos acumulados	-	-	1.136.037.321	1.136.037.321	-	-	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	-	270.374.902	270.374.902	-	-	-
	5.170.116.859	-	2.596.217.714	7.766.334.573	-	-	-

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(b) Medición de los Valores Razonables

A continuación se presentan las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables nivel dos y nivel tres, así como también las variables no observables significativas usadas:

Instrumentos Financieros Medidos al Valor Razonable -

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables significativas y la medición del valor razonable
Inversiones disponibles para la venta	Flujos de caja futuros determinados con base en las condiciones de pago establecidas en los certificados respectivos, los cuales son descontados empleando una tasa que corresponde al costo de oportunidad promedio de mercado que tiene la empresa de invertir en instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras en moneda nacional.	Tasa de descuento ajustada por riesgo es de 14,60% en 2017 (15,05% en 2016) para los instrumentos denominados en bolívares y de 29,35% en 2017 (27,64% en 2016) para los instrumentos denominados en moneda extranjera. Con base en las estimaciones de tasas de descuento.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> - Cambian las estimaciones en la fecha de pago esperado de las inversiones mantenidas. - La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). Por lo general, un cambio en la tasa de descuento anual del instrumento impacta en el descuento de los flujos.

Instrumentos financieros no medidos al Valor Razonable -

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas
Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo histórico	No aplica
Documentos y cuentas por cobrar	Costo histórico	No aplica
Depósitos dados en garantía	Costo histórico	No aplica
Préstamos y obligaciones financieras	Flujos de caja futuros determinados con base en las condiciones de pago establecidas en los certificados respectivos, los cuales son descontados empleando una tasa sintentica de mercado en dólares que refleja el riesgo de liquidez de la Compañía en dicha moneda.	Tasa de descuento ajustada por riesgo es de 34,47% en 2017 (39,03% en 2016) para los instrumentos denominados en dólares norteamericanos. Con base en las estimaciones de tasas de descuento.
Cuentas por pagar	Costo histórico	No aplica
Gastos acumulados	Costo histórico	No aplica
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	Costo histórico	No aplica

No se ha efectuado una transferencia entre la jerarquía de medición del valor razonable.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(c) Administración de Riesgo Financiero

General

El Grupo está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

- i) Riesgo de crédito.
- ii) Riesgo de liquidez.
- iii) Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos del Grupo, las políticas y los procedimientos para medir y administrar los riesgos y la administración del capital.

Marco de Administración de Riesgos

La Gerencia del Grupo es responsable por establecer y supervisar el proceso de administración de riesgos. En los procesos de planificación estratégica y presupuestaria se estima el efecto de los riesgos del negocio, con el objetivo de tener una visión integral de su impacto en el Grupo.

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el propósito de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, fijar los límites y controles adecuados, así como supervisar los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgos son revisados regularmente con la finalidad de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo.

i) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente por los documentos y cuentas por cobrar, inversiones disponibles para la venta y el efectivo y equivalentes de efectivo.

Exposición al Riesgo de Crédito

El importe en libros de los activos financieros representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito. Un resumen es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	7.534.893.253	2.937.127.928
Inversiones disponibles para la venta	10	25.253.844.399	4.793.788.268
Documentos y cuentas por cobrar	11	7.935.867.549	4.545.662.817
		<u>40.724.605.201</u>	<u>12.276.579.013</u>

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Grupo mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2017, por Bs7.534.893.253 (Bs2.937.127.928 al 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de alto prestigio.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El Grupo presenta concentraciones de riesgo de crédito que consisten principalmente en equivalentes de efectivo e inversiones en títulos valores. Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo mantiene equivalentes de efectivo en moneda extranjera con Serfincorp Scotland Finance (SP) por Bs1.399.069.264 (Bs275.583.310 en 2016), así como certificados de inversión con Serfincorp, C. A. por Bs4.424.184.146 (Bs1.185.315.608 en 2016); adicionalmente, el Grupo presenta pagarés que oscilan entre 21 y 750 días con Serfincorp, C. A. por Bs3.793.740.280 (Bs651.689.068 en 2016).

Documentos y Cuentas por Cobrar

Con el objeto de mitigar el riesgo de crédito, periódicamente se evalúan las condiciones financieras de las cuentas por cobrar comerciales, las cuales están expuestas a un riesgo de pérdida potencial. La gerencia del Grupo considera que este riesgo no es significativo, debido principalmente a que las cuentas por cobrar comerciales provienen de un elevado número de clientes que individualmente no representan un riesgo de crédito significativo. El Grupo efectúa cada año una estimación de los saldos de cobro dudoso con base en la antigüedad de sus cuentas por cobrar comerciales y reconoce la posible pérdida en sus estados financieros consolidados. Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo realizó un análisis de sus cuentas por cobrar determinando que no existe un riesgo de pérdida por lo cual no constituyó una estimación por deterioro de las mismas.

Un resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente (en bolívares constantes):

Nota	2017		2016	
	Bruto	Deterioro	Bruto	Deterioro
Entre 0 y 30 días de vencidas	4.099.278.455	-	3.029.664.842	-
Entre 31 y 120 días de vencidas	542.155.568	-	445.010.857	-
Más de 120 días de vencidas	257.246.974	-	290.337.274	-
11	<u>4.898.680.997</u>	<u>-</u>	<u>3.765.012.973</u>	<u>-</u>

Al 30 de septiembre de 2017, el grupo no posee concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriores señaladas.

ii) Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque del Grupo para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Como política fundamental, el Grupo se asegura de contar con suficientes fondos para cumplir sus compromisos, incluyendo el pago de préstamos y obligaciones financieras; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

A continuación se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en bolívares constantes):

	Nota	Valor en libros	6 meses o menos	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
30 de septiembre de 2017 -						
Préstamos y obligaciones financieras	19	22.446.425.751	8.097.899.023	4.387.000.226	5.675.193.272	4.286.333.230
Cuentas por pagar	20	<u>2.103.362.408</u>	<u>1.625.775.156</u>	<u>341.710.755</u>	<u>135.876.497</u>	-
30 de septiembre de 2016 -						
Préstamos y obligaciones financieras	19	5.170.116.859	1.063.557.022	923.389.446	833.170.391	2.350.000.000
Cuentas por pagar	20	<u>1.189.805.491</u>	<u>909.819.292</u>	<u>270.843.814</u>	<u>9.142.385</u>	-

iii) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en los precios de mercado, los tipos de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos del Grupo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Las actividades del Grupo, las condiciones financieras y los resultados de operación están, principalmente, en función de los precios del sector inmobiliario. Estos precios se ajustan por la inflación, por lo que el riesgo primario de su negocio se reduce.

Riesgo de Moneda Extranjera

Exposición al Riesgo de Moneda Extranjera

La Compañía y subsidiarias tienen activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a su moneda funcional, los cuales se convierten a bolívares a la tasa de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Un resumen de los tipos de cambio establecidos desde la vigencia del actual régimen cambiario se indica en la nota 8(a).

Análisis de Sensibilidad de las Fluctuaciones en las Tasas de Cambio

El 21 de enero de 2003, el Ejecutivo Nacional y el BCV, suspendieron todas las operaciones con divisas y el 5 de febrero de 2003, suscribieron un convenio cambiario en el cual se estableció un régimen para la administración de divisas, según el cual y, de común acuerdo con el ejecutivo nacional, el BCV centraliza la compra y venta de divisas en el país, fija la tasa de cambio y lo ajusta cuando lo considera conveniente. Por lo tanto, un análisis de sensibilidad ante estas condiciones de control de cambio no podría estimarse con fiabilidad.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Riesgo de Fluctuación en las Tasas de Interés

El riesgo de tasas de interés del Grupo está vinculado principalmente a las operaciones de financiamiento para el desarrollo de proyectos de construcción de inmuebles. El Grupo no ha suscrito instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo de fluctuaciones en las tasas de interés. La composición por tipo de interés de los instrumentos financieros del Grupo, es la siguiente (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Instrumento a tasa variable:			
Portafolio en moneda extranjera	9	1.399.069.264	275.583.310
Préstamos y obligaciones financieras	19	22.446.425.751	5.170.116.859
		<u>23.845.495.015</u>	<u>5.445.700.169</u>

Análisis de Sensibilidad del Valor Razonable para Instrumentos a Tasa Fija

El Grupo no registra sus activos y pasivos financieros de tasa fija bajo el modelo de contabilidad de cobertura del valor razonable, ni ha designado derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, un cambio en las tasas de interés no afectaría los resultados consolidados de operaciones.

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Deuda Financiera a Tasa Variable

La variación de un punto porcentual en las tasas de interés a la fecha de los estados financieros consolidados pudiera haber aumentado (disminuido) los resultados consolidados antes del Impuesto sobre la Renta, sin embargo debido a que el Grupo no emite instrumentos financieros sujetos a tasas variables, no presenta riesgo por variaciones en las tasas de interés.

Administración de Capital

El enfoque del Grupo al gestionar el capital es salvaguardar la capacidad para continuar como un negocio en marcha, de forma que pueda mantener la inversión para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital está conformado por acciones comunes, los aportes adicionales del Accionista y utilidades retenidas.

La estrategia del Grupo ha sido fortalecer progresivamente su situación patrimonial, mediante aportes adicionales en función de los cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de las actividades realizadas.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(8) Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

El siguiente es un resumen de los activos y pasivos en moneda extranjera (en dólares estadounidenses):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos -		
Efectivo y equivalentes de efectivo	879.892	826.530
Cuentas por cobrar - comerciales	240.166	240.166
Cuentas por cobrar - otras - intereses por cobrar	214.431	85.192
Inversiones disponibles para la venta	<u>6.153.891</u>	<u>4.587.372</u>
Total activos en moneda extranjera	7.488.380	5.739.260
Pasivos -		
Préstamos y obligaciones financieras	1.134.153	989.078
Gastos acumulados por pagar - Intereses por pagar	59.713	47.721
Depósitos en garantías	<u>94.330</u>	<u>97.087</u>
Total pasivos en moneda extranjera	<u>1.288.196</u>	<u>1.133.886</u>
Posición monetaria neta activa	<u>6.200.184</u>	<u>4.605.374</u>

Al 30 de septiembre de 2017 los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se encuentran medidos en función de la mejor estimación de la expectativa de los flujos futuros de bolívars que a la fecha de los estados financieros habrían de erogarse o recibirse, según sea el caso, para extinguir las obligaciones o realizar los activos en moneda extranjera utilizando el tipo de cambio del Sistema de Divisas Complementario (DICOM) para esa fecha el cual equivale a Bs3.345,00 por cada US\$1 (Bs658,8853 por cada US\$1 al 30 de septiembre de 2016).

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, el Grupo reconoció una ganancia neta en cambio por Bs16.546.683.629 (Bs2.330.597.996 al 2016), resultante de medir los activos y pasivos en moneda extranjera al tipo de cambio del denominado DICOM, la cual se incluye formando parte del resultado de financiamiento en el estado consolidado de resultados.

(a) Sistema de Control Cambiario

El 21 de enero de 2003, el Ejecutivo Nacional y el BCV suspendieron todas las operaciones con divisas y el 5 de febrero de 2003 suscribieron un convenio cambiario que implementó un régimen para la administración de divisas, según el cual el BCV centraliza la compra y venta de divisas en el país, fija el tipo de cambio de común acuerdo con el Ejecutivo Nacional y lo ajusta cuando lo considera conveniente. También se creó la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI), responsable de la administración y control de las divisas, así como del establecimiento de los procedimientos requeridos para la ejecución del convenio cambiario. Las personas naturales o jurídicas deben inscribirse en el Registro de Usuarios del Sistema de Administración de Divisas (RUSAD), a los fines de tener acceso a tal sistema de control cambiario de divisas. Por otra parte, una porción de las divisas provenientes de las ventas de exportación y todas las divisas que ingresen al país por inversiones, financiamiento o cualquier otro concepto, son de venta obligatoria al BCV.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Desde la implementación del sistema de control cambiario han sido emitidos diversos instrumentos legales, tales como leyes, providencias, convenios cambiarios y avisos oficiales, de los cuales los más relevantes para la Compañía se resumen seguidamente:

- El 8 de febrero de 2013, se creó el Órgano Superior para la Optimización del Sistema Cambiario, el cual tiene como objeto diseñar, planificar y ejecutar las estrategias del Estado en materia cambiaria, para la consignación de divisas a los sectores económicos del país. El 10 de marzo de 2014 se creó el Centro de Comercio Exterior (CENCOEX) en sustitución de la CADIVI, que es el responsable de la administración y control de las divisas, así como del establecimiento de los procedimientos para la ejecución de los convenios cambiarios. En este sentido, la adquisición de divisas para el pago de importaciones de bienes y servicios, dividendos e intereses producto de una inversión extranjera directa, contratos de servicios, tecnología, regalías y similares, así como el capital y los intereses de la deuda privada externa, debidamente registrada, está limitada y sujeta a los requisitos y condiciones que establezca el CENCOEX.
- En la Gaceta Oficial N° 40.108 del 8 de febrero de 2013, fue publicado el Convenio Cambiario N° 14 suscrito por el BCV, según el cual a partir del 9 febrero de 2013 se fijó el tipo de cambio en Bs6,2842 por US\$1 para la compra y en Bs6,30 por US\$1 para la venta.
- El Ejecutivo Nacional, el 13 de febrero de 2013 estableció el Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD), el cual usó un método alternativo para la asignación de divisas a través del mecanismo de subasta, para atender de forma complementaria la demanda de divisas requeridas para satisfacer las necesidades de la economía nacional. El 10 de febrero de 2014, fue publicado el Convenio Cambiario N° 26, el cual estableció, entre otros aspectos, que las operaciones de venta de divisas realizadas al BCV provenientes de inversiones internacionales, se liquidan al tipo de cambio resultante de la última asignación de divisas realizada a través del SICAD, reducido en 0,25%. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, la Compañía no fue objeto de adjudicaciones a través de este sistema.

En la Gaceta Oficial N° 40.368 del 10 de marzo de 2014, fue publicado el Convenio Cambiario N° 27, mediante el cual se creó el Sistema Cambiario Alternativo de Divisas (SICAD II), con base en el cual las instituciones autorizadas para actuar como operadoras para tal fin, realizaron subastas para la compra y venta de divisas en efectivo o de títulos valores denominados en moneda extranjera. En febrero de 2015 el BCV publicó el aviso oficial que suspendió al SICAD II; el último tipo de cambio promedio ponderado al 11 de febrero de 2015 de este sistema fue de Bs52,10 por US\$1 para la venta y de Bs51,97 por US\$1 para la compra.

En la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.171 del 10 de febrero de 2015, fue publicado el Convenio Cambiario N° 33, el cual define las normas que rigen las operaciones de divisas en el sistema financiero nacional, que ha sido denominado Sistema Marginal de Divisas (SIMADI), y a través del cual las instituciones bancarias, casas de cambio, operadores de valores autorizados y la Bolsa Pública de Valores Bicentenario, actúan como intermediarios cambiarios en cualquiera de los mercados de divisas y de títulos valores en moneda extranjera existentes o que se desarrollen.

El 10 de febrero de 2015, el Ejecutivo Nacional y el BCV, mediante avisos oficiales informaron, entre otros asuntos que:

- A los operadores cambiarios y al público en general, los montos que regirán para las operaciones previstas por el Convenio Cambiario N° 33: a) mínimo de US\$3.000 para las operaciones de negociación de divisas en moneda nacional; b) máximos de las operaciones de venta de divisas que, por persona natural, podrán realizar las casas de cambio; y c) mínimo de US\$300 por persona natural, para las operaciones cambiarias al menudeo.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El 9 de marzo de 2016, el Ejecutivo Nacional y el BCV, mediante la Gaceta Oficial N° 40.865, publicaron el Convenio Cambiario N° 35, el cual contiene las disposiciones que regulan las operaciones del régimen administrado de divisas desde el 10 de marzo de 2016, cuyos principales aspectos son:

- Define dos tipos de operaciones de divisas:
 - Unas con Tipo de Cambio Protegido (DIPRO), el cual es fijo: Bs9,975 por US\$1 para la compra y Bs10 por US\$1 para la venta.
 - Otras con Tipo de Cambio Complementario Flotante de Mercado (DICOM), el cual es el del SIMADI, mientras sus mercados alternativos sean sustituidos. Dado que tal sustitución está pendiente a la fecha de los estados financieros, las revelaciones en las notas de los estados financieros se refieren indistintamente al tipo de cambio del SIMADI / DICOM o tipo de cambio DICOM.
- El tipo de cambio DICOM será el tipo de cambio SIMADI publicado diariamente por el BCV.
- Prevé que el tipo de cambio DIPRO es aplicable, entre otros, a:
 - Las importaciones de los bienes determinados en el listado de rubros pertenecientes a los sectores de alimentos, salud y de la materia prima e insumos asociados para su producción.
 - Las operaciones de adquisición de divisas a las que se les aplica el tipo de cambio de Bs6,30 por US\$1, que hasta el 9 de marzo de 2016 no cuenten con Autorización de Liquidación de Divisas (ALD), pero cuyo expediente de cierre de importación haya sido consignado por el operador cambiario en el CENCOEX a esa fecha (los expedientes rechazados o devueltos por el CENCOEX en fecha posterior al 9 de marzo de 2016 están excluidos de esta norma).
 - Las divisas requeridas por las entidades del sector público en el marco del Convenio Cambiario N° 11, así como a las operaciones de ventas de divisas al BCV que tales entidades hagan.

Establece que el tipo de cambio DICOM es aplicable, entre otros, a:

- Todas aquellas operaciones de cambio no previstas expresamente en el Convenio Cambiario N° 35.
- La medición de la moneda extranjera para la determinación de la base imponible de las obligaciones tributarias derivadas de las operaciones aduaneras, cuando las divisas correspondientes a la operación involucrada no fueron asignadas al tipo de cambio DIPRO.
- La venta de divisas al BCV por parte de personas naturales y jurídicas privadas, dedicadas a la exportación de bienes y servicios, reducido en 0,25%. Los exportadores del sector privado están autorizados para colocar ofertas de divisas en los mercados alternativos de divisas, de los saldos que se correspondan con el porcentaje que están autorizados a retener y administrar de conformidad con el Convenio Cambiario N° 34.
- La venta de divisas al BCV originadas por las inversiones internacionales.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El presente convenio cambiario deroga:

- Los Artículos 1 y 2 del Convenio Cambiario N° 25.
- Los Artículos 5, 6, 8 y 15 del Convenio Cambiario N° 28.
- El Convenio Cambiario N° 29.
- El Convenio Cambiario N° 14.
- Los Artículos 25 al 31 del Convenio Cambiario N° 33, así como todas aquellas disposiciones que coliden con lo establecido en el Convenio Cambiario N° 35.

(b) Ley Contra los Ilícitos Cambiarios

Como parte del sistema de control cambiario, existe la Ley contra los Ilícitos Cambiarios, la cual ha tenido varias modificaciones; la ley vigente a la fecha a la cual se informa es de la Gaceta Oficial del 30 de diciembre de 2015. Esta ley tiene por objeto regular los términos y condiciones en los cuales los organismos con competencia en el régimen de administración de divisas ejercen sus atribuciones, así como los parámetros fundamentales para la participación de los particulares y entes públicos en la adquisición de divisas y los supuestos de hecho que constituyen ilícitos en tal materia y sus respectivas sanciones.

(9) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, es el siguiente (en bolívares constantes):

	2017	2016
Caja	21.580.452	4.814.682
Efectivo en bancos en moneda nacional	4.570.069.208	2.387.725.094
Efectivo en bancos en moneda extranjera	1.544.174.329	269.004.842
Portafolio en moneda extranjera	1.399.069.264	275.583.310
	7.534.893.253	2.937.127.928

En septiembre de 2017, el Grupo efectuó una colocación en un portafolio en moneda extranjera por Bs1.399.069.264, la cual consiste en un depósito a la vista, con una tasa de interés retributiva 0,125% el vencimiento oscila entre 21 a 29 días (0,125% en 2016).

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(10) Inversiones

Un resumen de los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como inversiones, es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Disponibles para la venta -		
Corriente:		
Banesco Banco Universal, C. A.	8.887.896	108.887.896
Serfincorp, C. A.	1.240.521.477	38.521.461
Glaskell Management, LLC.	<u>7.147.399.816</u>	<u>467.775.619</u>
	<u>8.396.809.189</u>	<u>615.184.976</u>
No corriente:		
Mantex, S.A.C.A.	209.865.300	41.338.464
Latam Network VI	669.000.000	131.777.126
Serfincorp, C. A.	3.183.662.669	1.146.794.147
Glaskell Management, LLC.	11.713.936.286	2.622.663.169
Diamond Universal Investments	1.054.427.625	207.696.488
Somerset Investmen Trust	26.041.596	28.084.373
Otras	<u>101.734</u>	<u>249.525</u>
	<u>16.857.035.210</u>	<u>4.178.603.292</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, los dividendos cobrados por las acciones preferidas de Banesco Banco Universal, C. A. ascienden a Bs52.175.191 (Bs5.751.266 en 2016) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Al 30 de septiembre de 2017, la inversión con Mantex S.A.C.A. corresponde a 62.740 acciones, con un valor nominal de Bs1 cada una, que mantiene la Compañía.

Al 30 de septiembre de 2017, la inversión de Latam Network VI, corresponde a 200.000 acciones en moneda extranjera, con un valor nominal de Bs1 cada una, que mantiene la Compañía.

En diciembre de 2009, las subsidiarias Desarrollos Extrados, C. A. y Lagunita Mall, C. A. adquirieron acciones de Desarrollos Turísticos 22, S.C.S. por Bs83.365.130, que representan 9,5% de interés en el capital social de dicha Compañía. En diciembre de 2012 adquirió acciones valoradas en Bs35.478.670 para un total de Bs118.843.800, lo cual representa 12,12% de interés del capital social.

En diciembre de 2010, las subsidiarias Desarrollos Extrados, C. A. y Lagunita Mall, C. A. adquirieron acciones de Castellana Hotel & Spa, S.C.S. por Bs64.190.447, que representaban un interés de 17,42%. En diciembre de 2011, dicha Compañía aumentó su capital social, del cual las subsidiarias adquirieron nuevas acciones por Bs56.368.358 para un total de Bs120.558.805. En esta transacción, el interés en Castellana Hotel & Spa, S.C.S. se diluyó, quedando en un 6,26%.

Al 30 de septiembre de 2016, las inversiones de Desarrollos Turísticos 22, S.C.S. y Castellana Hotel & Spa, S.C.S. fueron vendidas en su totalidad, obteniendo una pérdida de Bs227.518.848 que se encuentra registrada como parte de los ingresos por ventas de inmuebles en el estado consolidado de resultado.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El saldo al 30 de septiembre de 2017, con Serfincorp, C. A. corresponde a certificados de inversión cuyos vencimientos oscilan entre 6 y 771 días y devengan intereses a una tasa fija anual de 12%. Los intereses reconocidos por esta inversión durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017 fueron de Bs328.099.566 (Bs219.845.666 en 2016) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

La inversión en Somerset Investment Trust corresponde a un contrato de mutuo suscrito en bolívares en mayo de 2008, con vencimiento en 2010 renovable. El 30 de septiembre de 2016, se efectuó la renovación de la inversión por Bs26.041.596, con vencimiento el 30 de septiembre de 2018 y genera un interés de 12% anual. Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, se reconocieron intereses de Bs3.124.991 (Bs5.016.790 en 2016), y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Durante el año terminado al 30 de septiembre de 2017, las inversiones en moneda nacional con Diamond Universal Investments fueron canceladas en su totalidad. Asimismo al 30 de septiembre de 2017, se mantiene una inversión en moneda extranjera por Bs1.054.427.625 (equivalente a US\$315.225) que devengan 3% de interés anual, con vencimiento en noviembre de 2018. Los intereses reconocidos por estas inversiones durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017 fueron de Bs32.072.174 (Bs3.380.717 en 2016) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Las inversiones con Glaskell Management, LLC consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3% de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 62 días hasta 647 días, al 30 de septiembre de 2017 ascienden a Bs18.861.336.102 (equivalente a US\$5.638.666) (Bs3.090.438.788 en 2016 (equivalente a US\$4.690.405)).

(11) Documentos y Cuentas por Cobrar

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como documentos y cuentas por cobrar, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comerciales		4.898.680.997	3.765.012.973
Partes relacionadas	14	395.412.626	147.942.400
Empleados y directores		769.589.932	190.710.731
Otros		1.872.183.994	441.996.713
		<u>7.935.867.549</u>	<u>4.545.662.817</u>
Porción no corriente de cuentas por cobrar		(95.770.341)	(95.770.341)
		<u><u>7.840.097.208</u></u>	<u><u>4.449.892.476</u></u>

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Los saldos de otros documentos y cuentas por cobrar se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	2017	2016
Intereses por cobrar	1.066.773.395	128.247.610
Inversiones 7x7, C. A.	10.000.000	10.000.000
Servicios Aguila, C. A.	5.828.463	5.828.463
Operadora Estacionamiento Sadel, C. A.	115.863.219	24.239.852
Otras	<u>673.718.917</u>	<u>273.680.788</u>
	1.872.183.994	441.996.713
No corriente -		
Promociones Inmobiliarias Vista Norte, C. A.	<u>(12.319.322)</u>	<u>(12.319.322)</u>
	<u>(12.319.322)</u>	<u>(12.319.322)</u>
	<u>1.859.864.672</u>	<u>429.677.391</u>

Los intereses por cobrar corresponden principalmente a los intereses generados por los certificados de inversión con Serfincorp, C. A. y Glaskell Management LLC, presentados como inversiones disponibles para la venta.

Las otras cuentas por cobrar se derivan de préstamos otorgados a constructores con el fin de liberar las garantías mantenidas con instituciones bancarias locales sobre apartamentos de las Residencias Pórtico El Ávila, los cuales tienen características de vencimiento a corto plazo y no genera intereses.

Las cuentas por cobrar a Inversiones 7x7, C. A. se derivan de la venta de Corporación C21, C. A. (antes subsidiaria de la Compañía) y Operadora Estacionamiento Sadel, C. A. (antes subsidiaria de Desarrollos Extrados, C. A.), con vencimiento el 22 de diciembre de 2017 y generan intereses a una tasa fija anual de 12%.

El saldo con Operadora Estacionamiento Sadel, C. A. (antes subsidiaria de Desarrollos Extrados, C. A.) corresponde a cuentas por cobrar por pagos efectuados por esta última por cuenta de la operadora para cubrir gastos operativos. Esta cuenta por cobrar no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento definida.

(12) Anticipos a Contratistas

Al 30 de septiembre de 2017 los anticipos a contratistas ascienden a Bs2.217.706.702 (Bs617.208.385 en 2016), los cuales incluyen anticipos otorgados a diferentes compañías para la ejecución y desarrollo del Proyecto Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita y otros proyectos; así como su mantenimiento. Estos anticipos se encuentran amparados en contratos suscritos entre las partes, donde se establecen los términos y condiciones, plazos y garantías.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(13) Gastos Pagados por Anticipado

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como gastos pagados por anticipado, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	2017	2016
Seguros	127.881.933	54.101.339
Impuesto a las actividades económicas	10.429.715	4.920.971
Impuesto sobre la renta retenido por terceros	688.999.346	283.958.450
Impuesto al valor agregado, neto	490.152.888	109.138.263
Gasto de intereses emisión de papeles comerciales	32.291.667	32.291.667
Servicios pagados por anticipado	90.013.087	80.216.954
Otros	162.990	162.993
	1.439.931.626	564.790.637

(14) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se originan por servicios administrativos correspondientes a intermediación en la venta de inmuebles, cobro de arrendamientos, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y préstamos, entre otros. La mayoría de estos saldos no devengan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidas.

El siguiente es un resumen de los saldos con las partes relacionadas, originados por transacciones y préstamos entre sí, realizadas en el curso normal de sus operaciones (en bolívares constantes):

	Nota	2017	2016
Corriente - cuentas por cobrar -			
Asesoría Financiera Velutini & Asociados, C. A. y Velutini & Asoc.		595.221	659.703
Fundación Fondo de Valores Inmobiliarios, A. C.		4.847.836	4.301.577
Consultoría Inmobiliaria Velutini, C. A.		18.011	18.011
Condominio C.S.I. Oficinas		-	30.447
Administradora DCC, C. A.		187.069.662	27.093.795
Cartera Activo LHO LA 180654, C. A.		77.025.073	16.822.041
Condominios y otros		42.405.804	15.565.807
		311.961.607	64.491.381
No Corriente - cuentas por cobrar -			
Humboldt Internacional, Ltd.		66.526.163	66.526.163
Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC)		16.924.856	16.924.856
		83.451.019	83.451.019
	11	395.412.626	147.942.400
Corriente - cuentas por pagar -			
Otras		3.762.300	3.432.287
		3.762.300	3.432.287
Dividendos por pagar accionistas		212.600.485	218.472.809
	20	216.362.785	221.905.096

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

La Compañía posee un interés de 50% en Humboldt International, Ltd, la cual posee la totalidad de la Compañía Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC). En mayo de 1998, ITC había suscrito con Venezolana de Turismo-Venetur (antes denominada Corporación Venezolana de Turismo-Corpoturismo) el Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y del Hotel Humboldt, en el que se le otorga el derecho exclusivo, pacífico e ininterrumpido de la explotación comercial del sistema teleférico y el hotel por un período de 30 años, prorrogable por un plazo igual. En octubre de 2001 se habían iniciado las actividades de transporte del sistema teleférico de Caracas, y al 30 de junio de 2007, aún se estaban efectuando trabajos y remodelaciones necesarias para poner en funcionamiento las actividades principales asignadas por Venetur en el contrato antes mencionado; por lo tanto, a esa fecha ITC aún permanecía en etapa pre-operativa.

Mediante el acto administrativo del 2 de agosto de 2007, Venetur decretó la rescisión unilateral del contrato y del addendum suscrito con ITC y asumió la operación inmediata de las instalaciones del sistema teleférico, de las estaciones, del parque y del hotel. La legislación vigente obliga a la aplicación de la Ley Orgánica sobre Promoción de la Inversión Privada bajo el Régimen de Concesión, que en su Artículo 53 establece la necesidad de que el administrado afectado reciba una indemnización integral, en aquellos casos en que ocurra un rescate anticipado.

El 16 de agosto de 2007, el ITC presentó un antejuicio administrativo ante el Ministerio de Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 54 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República para plantear una reclamación de Bs450.000.000 (en valores nominales) que comprende Bs94.781.480 (en valores nominales) por concepto de daño emergente y Bs355.218.520 (en valores nominales) por concepto de lucro cesante por daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt, el cual fuera suscrito el 15 de abril de 1998.

La gerencia del Grupo y sus asesores legales estiman que sus reclamos tienen fundamento para proceder a su favor. Igualmente, estiman que esta situación no afectará la rentabilidad u operatividad del Grupo en el corto o mediano plazo, considerando que estos activos no afectan la capacidad operativa del negocio por haber estado en etapa preoperativa. El Grupo reflejará en sus estados financieros consolidados los efectos que puedan originarse al comparar los importes en libros de los activos y el valor de la justa indemnización a recibir según la legislación vigente, en el momento que cuente con información que le permita hacer una estimación razonable (véase la nota 28).

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía pagó Bs5.872.324 (Bs120.535.049 en 2016 por dividendos de del año 2015), correspondiente al dividendo del año 2016.

Compensación Recibida por el Personal Clave de la Gerencia

Durante el año terminado al 30 de septiembre de 2017, las compensaciones recibidas por el personal clave de la gerencia ascienden a Bs37.714.333 (Bs17.465.885 en 2016).

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(15) Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta y en Desarrollo

El siguiente es un resumen de los inmuebles disponibles para la venta (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Disponibles para la venta -		
Residencias Pórtico El Ávila	71.843.208	61.192.712
Apartamentos - Tolón II	35.418.703	35.418.703
Villas Recreacionales Casa de Campo Aguasal	211.278.574	211.278.574
Oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán	<u>300.657.824</u>	<u>300.657.824</u>
	<u>619.198.309</u>	<u>608.547.813</u>
En desarrollo -		
Proyecto Residencias Mandala	<u>7.938.455</u>	<u>7.938.455</u>
	<u>7.938.455</u>	<u>7.938.455</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, se vendieron apartamentos del proyecto Residencias Pórtico El Ávila por Bs54.000.000.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, se vendieron apartamentos del proyecto Residencias Mandala por Bs44.305.239.

(16) Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente, (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	12.524.462.077	2.982.497.697
Adiciones	7.737.022.674	11.387.620.680
Depreciación cargada a costo por arrendamiento	(38.524.271)	(66.582.785)
Ventas y desincorporaciones	-	(1.779.073.515)
Saldo al final del año	<u>20.222.960.480</u>	<u>12.524.462.077</u>

Las propiedades de inversión constan de terrenos y edificaciones; estas últimas mantenidas bajo arrendamientos operativos, con vencimiento a cinco años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras de estas oficinas son por cuenta del arrendador. Adicionalmente, Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, la Compañía mantiene un contrato de inversión inmobiliaria con Saint Mark's Fund (S.M.F), el cual establece que la Compañía tendrá el derecho a recibir el pago de los flujos futuros de esta inversión a través de acciones inmobiliarias respaldadas por inmuebles situados en las islas del caribe. El número exacto de acciones que se emitirán a favor de la Compañía, será determinado mediante una valuación justa de mercado de los bienes a la fecha de terminación del contrato, el 19 de septiembre de 2021. Al 30 de septiembre de 2017, el valor en libros de los inmuebles en inversiones asciende a Bs18.954.025.549 y el valor razonable determinado por peritos independiente, en proporción a la inversión de 48,70% es de Bs152.197.500.000.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Al 30 de septiembre de 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión del terreno Loma Linda y Edificio Mene Grande, determinado por peritos independientes es de Bs17.406.943.143 y Bs30.828.075.172 (Bs4.727.042.000 y Bs4.724.388.000 en 2016), respectivamente.

Durante el año 2016, la Compañía vendió las oficinas de la Torre Corp Banca, obteniendo una ganancia por Bs2.166.222.253, y se reconoció en las ventas por inmuebles vendidos en el estado consolidado de resultados.

Durante el año 2016, la Compañía vendió oficinas de la Torre Provincial, obteniendo una ganancia por Bs920.909.010, y se reconoció en las ventas por inmuebles vendidas en el estado consolidado de resultados.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(17) Propiedades, Planta y Equipo

A continuación se presenta un resumen del movimiento de las propiedades, planta y equipo es el siguiente (en bolívares constantes):

Costo -	Centros				Total
	comerciales y edificio	Mobiliario y equipos	Instalaciones	Vehículos	
Saldo al 30 de septiembre de 2015	11.542.262.854	825.668.643	365.569.487	50.508.157	12.784.009.141
Adiciones	-	175.251.803	103.057.326	19.299.979	297.609.108
Ventas y desincorporaciones	(57.849.341)	-	-	-	(57.849.341)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	11.484.413.513	1.000.920.446	468.626.813	69.808.136	13.023.768.908
Adiciones	1.281.583	575.038.906	250.029.624	-	826.350.113
Ventas y desincorporaciones	-	-	-	(237)	(237)
Saldo al 30 de septiembre de 2017	11.485.695.096	1.575.959.352	718.656.437	69.807.899	13.850.118.784
Depreciación acumulada -					
Saldo al 30 de septiembre de 2015	(3.106.107.256)	(649.087.044)	(187.527.127)	(48.104.656)	(3.990.826.083)
Depreciación	(178.430.723)	(74.710.127)	(61.388.867)	(1.320.671)	(315.850.388)
Ventas y desincorporaciones	20.920.767	-	-	-	20.920.767
Saldo al 30 de septiembre de 2016	(3.263.617.212)	(723.797.171)	(248.915.994)	(49.425.327)	(4.285.755.704)
Depreciación	(204.829.792)	(128.890.740)	(85.715.549)	(5.700.509)	(425.136.590)
Ventas y desincorporaciones	-	-	-	237	237
Saldo al 30 de septiembre de 2017	(3.468.447.004)	(852.687.911)	(334.631.543)	(55.125.599)	(4.710.892.057)
Total costo neto al 30 de septiembre de 2016	8.220.796.301	277.123.275	219.710.819	20.382.809	8.738.013.204
Total costo neto al 30 de septiembre de 2017	8.017.248.092	723.271.441	384.024.894	14.682.300	9.139.226.727

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El siguiente es un resumen de los centros comerciales y edificio (en bolívares constantes):

	2017	2016
Centro Comercial San Ignacio	1.082.095.913	1.122.214.281
Centro Comercial Tolón I	3.353.894.982	3.433.761.637
Centro Comercial Paseo El Hatillo . La Lagunita	2.519.238.710	2.566.973.736
Centro Comercial Llano Mall	826.627.937	847.634.718
Edificio El Samán	235.390.550	250.211.929
	8.017.248.092	8.220.796.301

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, el gasto por depreciación es de Bs425.136.590 (Bs315.850.388 en 2016) de los cuales Bs38.524.271 (Bs66.582.785 en 2016) y se reconoció en los gastos de administración y generales; y el importe correspondiente a los centros comerciales por Bs204.829.792 (Bs178.430.723 en 2016), en costos de ventas - arrendamientos.

Durante el año terminado el 30 de junio de 2016, la Compañía vendió local comercial ubicado en el Centro San Ignacio por Bs10.215.172. Obteniendo una pérdida por Bs26.713.402 y se reconoció el ingreso en el elemento de inmuebles vendidos en el estado consolidado de resultados.

Los establecimientos comerciales mantenidos bajo arrendamientos operativos presentan vencimientos entre uno y cinco años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras mayores de estas oficinas y establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador.

Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión y como de establecimientos comerciales presentados como propiedades, instalaciones y equipo, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Un resumen de los ingresos por arrendamientos operativos, es el siguiente (en bolívares constantes):

	2017	2016
Renta mínima	2.484.710.758	259.569.458
Renta contingente	7.241.870.447	2.096.773.963
Total ingresos por arrendamiento	9.726.581.205	2.356.343.421

Los cobros mínimos futuros no devengados de los arrendamientos operativos, en función de los contratos existentes al 30 de septiembre de 2017, son los siguientes (en bolívares constantes):

Años que terminarán el 30 de septiembre de:	
2018	209.224.309.565
2019	517.750.668.675
2020	923.153.986.643
2021	1.436.338.942.077
2022	2.351.304.898.811
	5.437.772.805.771

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(18) Plusvalía

El siguiente es un resumen de las plusvalías (en bolívares constantes):

	2017	2016
Casa de Campo Aguasal, C. A.	23.211.967	23.211.967
Lesuma Investment Corporation Ltd.	213.844.636	213.844.636
C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	559.124.353	559.124.353
	796.180.956	796.180.956

(19) Préstamos Bancarios y Otras Obligaciones Financieras

Los saldos que se presentan como préstamos bancarios y otras obligaciones financieras se resumen de la siguiente manera (en bolívares constantes):

	2017	2016
Préstamos bancarios y otros	19.096.425.751	2.320.116.859
Obligaciones financieras	3.350.000.000	2.850.000.000
	22.446.425.751	5.170.116.859
Menos porción corriente	12.484.899.249	1.986.946.468
	9.961.526.502	3.183.170.391

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras (en bolívares constantes):

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
30 de septiembre de 2017 -					
Préstamos bancarios y otros -					
100 % Banco C.A. Banco Universal	13-10-2017	24	500.000.000	500.000.000	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	24-11-2017	24	2.500.000.000	2.500.000.000	-
Banco de Venezuela	30-11-2017	24	62.500.000	62.500.000	-
Banco de Venezuela	24-01-2018	24	184.000.000	184.000.000	-
Banco de Venezuela	02-05-2018	24	183.750.000	183.750.000	-
Banco de Venezuela	03-06-2018	24	1.725.000.000	1.725.000.000	-
Banco de Venezuela	29-06-2018	24	300.000.000	300.000.000	-
Banco de Venezuela	27-07-2018	24	746.000.000	746.000.000	-
Banco de Venezuela	25-08-2018	24	123.750.000	123.750.000	-
Banco de Venezuela	22-09-2018	24	675.000.000	675.000.000	-
Banco del Tesoro	28-05-2018	23	125.000.000	125.000.000	-
Banco del Tesoro	24-02-2018	23	625.000.000	625.000.000	-
Bancrecer	30-10-2017	24	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Serfincorp, C. A.	30-10-2017	12	8.637.474	8.637.474	-
Serfincorp, C. A.	19-12-2017	12	218.500.000	218.500.000	-
Serfincorp, C. A.	25-01-2018	12	2.585.312	2.585.312	-
Serfincorp, C. A.	02-04-2018	12	1.960.752	1.960.752	-
Serfincorp, C. A.	20-04-2018	12	252.500.000	252.500.000	-
Serfincorp, C. A.	20-06-2018	12	251.220.000	251.220.000	-
Serfincorp, C. A.	08-08-2018	12	2.819.474	2.819.474	-
Serfincorp, C. A.	25-11-2018	12	1.379.125	-	1.379.125
Serfincorp, C. A.	05-12-2018	12	201.415.000	-	201.415.000
Serfincorp, C. A.	09-12-2018	12	2.149.508	-	2.149.508
Serfincorp, C. A.	20-12-2018	12	555.554.000	-	555.554.000
Serfincorp, C. A.	05-01-2019	12	172.000.000	-	172.000.000
Serfincorp, C. A.	20-01-2019	12	131.380.203	-	131.380.203
Serfincorp, C. A.	20-03-2019	12	454.500.000	-	454.500.000
Serfincorp, C. A.	02-05-2019	12	9.751.394	-	9.751.394
Serfincorp, C. A.	20-07-2019	12	686.882.121	-	686.882.121
Serfincorp, C. A.	10-08-2019	12	1.833.447	-	1.833.447
Serfincorp, C. A.	20-10-2019	12	1.097.617.662	-	1.097.617.662
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2017	6	453.963.999	453.963.999	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	37.631.250	37.631.250	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	5.080.988	5.080.988	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	02-02-2019	6	2.567.845.011	-	2.567.845.011
Serfincorp Finance (Scotland) SP	03-02-2019	6	21.502.764	-	21.502.764
Serfincorp Finance (Scotland) SP	04-02-2019	6	222.442.500	-	222.442.500
Serfincorp Finance (Scotland) SP	02-03-2019	6	28.293.114	-	28.293.114
Serfincorp Finance (Scotland) SP	03-03-2019	6	292.687.500	-	292.687.500
Serfincorp Finance (Scotland) SP	04-03-2019	6	2.687.841	-	2.687.841
Serfincorp Finance (Scotland) SP	05-03-2019	6	27.805.312	-	27.805.312
Serfincorp Finance (Scotland) SP	20-05-2019	6	133.800.000	-	133.800.000
			<u>19.096.425.751</u>	<u>12.484.899.249</u>	<u>6.611.526.502</u>

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés %</u>	<u>Monto</u>	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción no corriente</u>
30 de septiembre de 2016 -					
Préstamos bancarios y otros -					
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	05-11-2016	24	500.000.000	500.000.000	-
100 % Banco C.A. Banco Universal	07-09-2017	24	90.000.000	90.000.000	-
100 % Banco C.A. Banco Universal	09-09-2017	24	110.000.000	110.000.000	-
CorpBanca	30-06-2017	24	221.000.000	221.000.000	-
Serfincorp, C. A.	05-11-2016	12	1.103.300	1.103.300	-
Serfincorp, C. A.	19-11-2016	12	8.598.033	8.598.033	-
Serfincorp, C. A.	25-01-2018	12	2.585.312	-	2.585.312
Serfincorp, C. A.	02-04-2018	12	1.960.752	-	1.960.752
Serfincorp, C. A.	08-03-2018	12	26.007.500	-	26.007.500
Serfincorp, C. A.	08-08-2018	12	2.153.474	-	2.153.474
Serfincorp, C. A.	16-03-2018	12	198.212.500	-	198.212.500
Serfincorp, C. A.	17-03-2018	12	28.280.000	-	28.280.000
Serfincorp, C. A.	20-06-2018	12	249.000.000	-	249.000.000
Serfincorp, C. A.	12-04-2017	12	922.688	922.688	-
Serfincorp, C. A.	21-07-2017	12	1.466.758	1.466.758	-
Serfincorp, C. A.	30-10-2017	12	8.637.474	-	8.637.474
Serfincorp, C. A.	19-12-2017	12	218.500.000	-	218.500.000
Serfincorp Finance (Scotland) SP	12-01-2017	6	553.855.689	553.855.689	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2017	6	89.420.089	-	89.420.089
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	7.412.460	-	7.412.460
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	1.000.830	-	1.000.830
			<u>2.320.116.859</u>	<u>1.486.946.468</u>	<u>833.170.391</u>

El siguiente es un resumen de las obligaciones financieras y de los términos y condiciones de estos (en bolívares constantes):

	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés %</u>	<u>Monto de la emisión</u>	<u>Monto colocada</u>
30 de septiembre de 2017 -					
Obligaciones públicas:					
Obligaciones quirografarias -					
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	28-05-2019	11,35	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	10-06-2019	11,55	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2014-I Serie 2 a la 11	18-08-2016	18-02-2022	12	500.000.000	500.000.000
Emisión 2014-I Serie 12 a la 15	25-09-2016	25-02-2022	12	200.000.000	200.000.000
Emisión 2015-I Serie 1 a la 2	01-09-2016	01-03-2022	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2015-I Serie 3 a la 12	22-07-2016	22-04-2019	12	500.000.000	500.000.000
Emisión 2015-I Serie 13 a la 20	13-09-2016	13-05-2020	12	400.000.000	400.000.000
Emisión 2014-I Serie 16 a la 17	20-09-2016	20-05-2022	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2014-I Serie 1	22-07-2016	22-07-2022	12	50.000.000	50.000.000
Emisión 2014-I Series 18 a la 20	22-07-2016	22-07-2022	12	150.000.000	150.000.000
Emisión 2016-I Serie 1 a la 10	15-08-2017	15-09-2022	<u>14</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000</u>
Total obligaciones financieras				3.350.000.000	3.350.000.000
Porción corriente de obligaciones financieras				-	-
Porción no corriente de obligaciones financieras				<u>3.350.000.000</u>	<u>3.350.000.000</u>

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

	<u>Fecha de</u>		<u>Tasa de</u>	<u>Monto de</u>	<u>Monto</u>
	<u>emisión</u>	<u>vencimiento</u>	<u>Interés %</u>	<u>la emisión</u>	<u>colocado</u>
30 de septiembre de 2016 -					
Obligaciones públicas:					
Obligaciones quirografarias -					
Emisión 2012-I Serie 1 a la Serie 8	10-07-2012	10-07-2017	11,13	160.000.000	160.000.000
Emisión 2012-I Serie 9 a la Serie 13	13-07-2012	13-07-2017	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2012-I Serie 14 a la Serie 18	31-07-2012	31-07-2017	11,20	100.000.000	100.000.000
Emisión 2012-I Serie 19 a la Serie 24	21-08-2012	21-08-2017	12	120.000.000	120.000.000
Emisión 2012-I Serie 25	24-10-2012	13-07-2017	12	20.000.000	20.000.000
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	28-05-2019	11,35	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	10-06-2019	11,55	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2014-I Serie 2 a la 11	18-08-2016	18-02-2022	12	500.000.000	500.000.000
Emisión 2014-I Serie 12 a la 15	25-08-2016	25-02-2022	12	200.000.000	200.000.000
Emisión 2015-I Serie 1 a la 2	01-09-2016	01-03-2022	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2015-I Serie 3 a la 12	22-07-2016	22-04-2019	12	500.000.000	500.000.000
Emisión 2015-I Serie 13 a la 20	13-08-2016	13-05-2020	12	400.000.000	400.000.000
Emisión 2014-I Serie 16 a la 17	20-08-2016	20-05-2022	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2014-I Serie 1	22-07-2016	22-07-2022	12	50.000.000	50.000.000
Emisión 2014-I Series 18 a la 20	22-07-2016	22-07-2022	12	150.000.000	150.000.000
Total obligaciones financieras				2.850.000.000	2.850.000.000
Porción corriente de obligaciones financieras				500.000.000	500.000.000
Porción no corriente de obligaciones financieras				2.350.000.000	2.350.000.000

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, las obligaciones emitidas causaron gastos por interés por Bs278.018.739 (Bs36.808.249 al 2016), los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, los préstamos bancarios adquiridos, causaron gastos por interés por Bs1.251.478.208 (Bs154.523.115 al 2016), los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

(20) Cuentas por Pagar

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como cuentas por pagar, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comerciales		1.378.140.967	837.099.717
Partes relacionadas	14	216.362.785	221.905.096
Otras		508.858.656	130.800.678
		2.103.362.408	1.189.805.491
Menos porción no corriente de cuentas por pagar comerciales		(135.876.497)	(9.142.385)
Total cuentas por pagar		1.967.485.911	1.180.663.106

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Cuentas por Pagar Comerciales

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como cuentas por pagar comerciales, se componen de lo siguiente (en bolívares constantes):

	2017	2016
Porción corriente:		
Contratistas varios	1.235.209.790	820.902.652
Las Mercedes 505, C. A.	7.054.680	7.054.680
Total porción corriente	1.242.264.470	827.957.332
Porción no corriente:		
Otras	135.876.497	9.142.385
Total porción no corriente	135.876.497	9.142.385
	1.378.140.967	837.099.717

Las cuentas por pagar a contratistas varios, se originan principalmente en la construcción del Proyecto Tolón II y la Torre de Oficinas Paseo El Hatillo-La Lagunita, las cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida.

(21) Gastos Acumulados

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como gastos acumulados, se componen de lo siguiente (en bolívares constantes):

	2017	2016
Intereses	784.571.591	145.381.590
Participación estatutaria	2.310.472.095	616.803.414
Nomina por pagar y otros beneficios laborales	34.936.147	8.106.617
Retenciones por enterar	115.664.178	21.794.421
Otros	285.393.952	365.745.700
	3.531.037.963	1.157.831.742

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(22) Beneficios a los Empleados

Los beneficios a los empleados se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corriente -		
Utilidades	93.651.839	22.048.184
Vacaciones	265.871.903	42.635.007
Indemnizaciones laborales - garantía	<u>89.914.565</u>	<u>104.975.812</u>
	<u>449.438.307</u>	<u>169.659.003</u>
No corriente -		
Indemnizaciones laborales - retroactividad	<u>949.910.287</u>	<u>147.962.142</u>
	<u>949.910.287</u>	<u>147.962.142</u>

Un resumen del movimiento de la provisión por garantía de indemnizaciones laborales se presenta a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos al inicio del año	104.975.812	104.716.913
Incluido en resultado del período -		
Apartado llevado a gasto	45.962.220	71.097.946
Corrección monetaria	-	(47.354.576)
Otros -		
Beneficios pagados	<u>(61.023.467)</u>	<u>(23.484.471)</u>
Pasivos al final del año	<u>89.914.565</u>	<u>104.975.812</u>

(a) Movimiento en el Pasivo por Beneficio Definido (indemnizaciones laborales)

El movimiento del pasivo por este concepto, se resume a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos al inicio del año	147.962.142	103.896.873
Incluido en resultado del período -		
Costo del servicio presente	41.047.327	29.097.009
Costo por intereses	19.235.078	9.343.841
Corrección monetaria	-	(45.497.866)
Incluido en otros resultados integrales -		
Pérdida actuariales de las obligaciones	784.375.597	61.103.784
Otros -		
Beneficios pagados	<u>(42.709.857)</u>	<u>(9.981.499)</u>
Pasivo al final del año	<u>949.910.287</u>	<u>147.962.142</u>

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(b) Suposiciones Actuariales

Las principales suposiciones actuariales, incluyen lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	20%	13%
Tasa de incremento de salarios	555%	100%
Tasa de inflación de largo plazo	15%	5%
Tasa de mortalidad	GAM 83	CSO 80
Edad máxima de permanencia en la empresa	<u>61 años</u>	<u>65 años</u>

(c) Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de estado consolidado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por retroactividad en los importes incluidos en la tabla a continuación.

	<u>1%</u>	<u>-1%</u>
Tasa de descuento	896.751.509	1.011.102.314
Tasa de incremento salarial	<u>1.013.217.910</u>	<u>894.383.765</u>

(23) Ingresos Diferidos

Los ingresos diferidos por ventas de inmuebles y oficinas, se componen de lo siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas de inmuebles y oficinas -		
Edificio Galipán	203.130.056	202.032.369
Proyecto Tolón II	16.988.278	16.154.966
Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita	14.323.413	12.495.170
Proyecto Residencias Mandala	3.162.500	3.017.500
Otros inmuebles	20.573.895	-
Otros ingresos diferidos	<u>131.201.932</u>	<u>32.582.065</u>
	<u>389.380.074</u>	<u>266.282.070</u>

Al 30 de septiembre de 2017, los ingresos diferidos por ventas incluyen la opción de compra venta de los apartamentos, oficinas y locales comerciales.

(24) Patrimonio

(a) Capital Social

Al 30 de septiembre de 2017, el capital social actualizado de Bs4.910.765.566 es equivalente al capital social nominal de Bs950.439.187 y está constituido por 950.439.187 acciones, Clase A y acciones Clase B, todas nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs1 cada una. Todas las acciones dan a sus titulares los mismos deberes y derechos, salvo el derecho exclusivo por parte de las acciones Clase A de: 1) Designar al Presidente de la Compañía; 2) Designar a los directores principales y sus suplentes; 3) Designar a los representantes judiciales de la Compañía. Este derecho exclusivo de las acciones Clase A se mantendrá siempre y cuando dichas acciones representen al menos 10% del capital social.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Las acciones Clase A corresponden a aquéllas existentes con anterioridad al 15 de octubre de 1996, y las Clase B a aquéllas emitidas en adelante. De acuerdo con la cláusula quinta del documento constitutivo y a los estatutos sociales del Grupo, en lo sucesivo cualquier acción proveniente de una nueva emisión será denominada Clase B, salvo las acciones que sean suscritas por los titulares de las acciones Clase A, las cuales mantendrán esta misma denominación.

El 14 de enero de 1998, el Grupo dio inicio a su programa ADR (American Depositary Receipts - ADRs), Nivel 1; cada ADR corresponde a 150 acciones y son cotizadas en los Estados Unidos de América. El Bank of New York actúa como agente para la custodia de las acciones a ser convertidas en ADR. Debido a la reconversión monetaria efectuada a partir del 1° de enero de 2008, la asamblea general extraordinaria de accionistas del 22 de noviembre de 2007, consideró y aprobó la modificación del valor nominal de las acciones para llevar la acción de su valor nominal de Bs10 a un valor nominal de Bs1.000, equivalentes a Bs1; por consiguiente, el Grupo modificó el valor de inscripción de los ADRs y en consecuencia, la cotización se inició con un precio de Bs50 por cada 50 acciones clase B.

El 22 de mayo de 2015 en acta de Junta Directiva, con base en la delegación otorgada por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de mayo de 2012, lo acordado en la Junta directiva de fecha 10 de octubre de 2014 y el acta de verificación de documentos emanada de la Superintendencia Nacional de Valores N° SNV-07-04-2015, se aprobó la redistribución de 5.801.234 acciones en tesorería, equivalentes a 5,1574% del capital del Grupo por Bs407.870.310 (Bs61.009.948 en valores nominales). El 20 de julio de 2015, en acta de Junta Directiva, se determinó el cronograma para iniciar el proceso de redistribución de éstas acciones en tesorería, estableciendo que el precio base será el vigente en la Bolsa de Valores Caracas, C. A., el día del inicio del derecho de participación en el proceso, teniendo derecho a adquirir las acciones aquellos accionistas inscritos en el Libro de Accionistas el día 3 de agosto de 2015, finalizada la fase de ofertas, el operador de valores autorizado fijó el precio a ser pagado, en base al precio promedio ponderado de las ofertas recibidas.

El 24 de mayo de 2016, la Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social de la Compañía por Bs144.738.146 mediante la emisión de 144.738.146 nuevas acciones nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs1 por acción, el mismo fue realizado mediante la capitalización de utilidades no distribuidas.

El 26 de mayo de 2017, la Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social de la Compañía por Bs693.203.109 mediante la emisión de 693.303.109 nuevas acciones nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs1 por acción, el mismo fue realizado mediante la capitalización de utilidades no distribuidas.

Al 30 de septiembre de 2017, están en circulación 950.439.187 (257.236.078 en 2016) acciones nominativas.

(b) Reservas de Valor Razonable

Al 30 de septiembre de 2017, las reservas del valor razonable corresponden a los cambios de valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, que se presentan medidas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(c) Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de Código de Comercio, la Compañía deben constituir una reserva legal equivalente a 5% de sus respectivos resultados anuales hasta alcanzar 10% del capital social. Los estatutos de la Compañía establecen un apartado de 10% de los resultados del periodo para constituir un fondo de reserva legal hasta alcanzar 50% del capital social y se continuará con un apartado de 5% hasta alcanzar 75% del capital social.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(d) Utilidades no Distribuidas

El Código de Comercio, la Ley de Mercado de Valores y las Normas de la Superintendencia Nacional de Valores, contienen disposiciones que regulan a la Compañía para la distribución de dividendos. Conforme a la Ley de Mercado de Valores, la Compañía está obligada a distribuir anualmente entre sus accionistas y en efectivo, no menos de 25% de su utilidad neta anual, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducido las reservas legales. Sin embargo, si el Grupo presentase déficit, las utilidades deberán ser destinadas a la compensación de este.

El 24 de mayo de 2016, la Asamblea Ordinaria de Accionistas decretó el pago de dividendos en efectivo por Bs120.535.049 equivalente a la utilidad neta distribuible al 30 de septiembre de 2015.

El 2 de diciembre de 2015, la Superintendencia Nacional de Valores mediante la providencia identificada con el N°072 autorizó la oferta pública de las acciones que corresponden al decreto de dividendos con fecha del 2 de mayo de 2014, y en consecuencia, este órgano aprobó el aumento de capital social del Grupo, mediante la emisión de 144.738.146 nuevas acciones nominativas.

El 17 de abril de 2015, la Asamblea Ordinaria de Accionistas decretó un dividendo en efectivo por Bs184.582.816 equivalente a 37,25% de la utilidad neta al 30 de septiembre de 2014.

El 4 de julio de 2013, la asamblea de accionistas aprobó un dividendo equivalente a 100% de la utilidad informada al 30 de septiembre de 2012, después de realizado el aporte a reserva legal: i) un dividendo en efectivo de Bs64.453.568, correspondiente a 25% de la utilidad causada en dicho ejercicio. ii) un dividendo en acciones por la cantidad de Bs64.550.791 (Bs36.283.114 en valores nominales), que corresponde a 75% de la utilidad. En junio de 2014, la Superintendencia Nacional de Valores autorizó la oferta pública de las acciones que corresponden al referido decreto de dividendos mediante la Resolución N° 0059 y, en consecuencia, la Compañía en octubre de 2014 en acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social correspondiente. Asimismo, se le informó a los accionistas, que en virtud de que 77,68% de las acciones clase B se encuentran dentro de un programa de ADRs que cotiza en la Bolsa de Nueva York, se propuso delegar y facultar a la junta directiva a objeto de solicitar ante la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI) la autorización para el otorgamiento de divisas, para satisfacer el pago del dividendo decretado a los accionistas que posean los ADRs.

Los estatutos sociales de la Compañía disponen, de acuerdo con el Artículo 117 de la Ley de Mercado de Valores, un apartado de 10% de las utilidades obtenidas para ser distribuido entre los miembros de la junta directiva de la Compañía. Durante año terminado el 30 de septiembre de 2016, la Compañía reconoció gastos por este concepto de Bs1.693.668.683 (Bs463.183.239 en 2016), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados en los gastos de administración y generales (véase la nota 27).

En asamblea de accionistas registrada el 11 de abril de 2014, se decidió dejar sin efecto el dividendo aprobado en asamblea de accionista del 17 de abril de 2013, producto de un error, y en su lugar aprobar un dividendo de Bs204.570.132 (en bolívares constantes), por lo cual se efectuó una corrección de los dividendos decretados a las participaciones no controladoras de Bs26.151.342 (en bolívares constantes).

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

El siguiente es un resumen de los dividendos decretados correspondiente a las participaciones no controladoras (en bolívares constantes):

Fecha de Acta de Asamblea	Subsidiaria	Decreto de dividendo en bolívares históricos	Decreto de dividendos en bolívares constantes	% Participación	Dividendo de participaciones no controladoras
30 de septiembre de 2017 -					
15 de noviembre de 2016	Desarrollos Extrados, C. A.	131.380.205	131.380.205	37,09	48.728.918
					<u>48.728.918</u>
30 de septiembre de 2016 -					
29 de abril de 2016	C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	24.399.352	24.399.352	1,4478	353.254
					<u>353.254</u>

Aumento del Capital Social de la Subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A.

El 2 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas se decidió efectuar un aumento de capital social en la subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A. de Bs29.541.434 (valores nominales) a Bs30.519.434 (valores nominales), mediante la emisión de 978.000.000 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de Bs0,001 cada una, estas acciones fueron suscritas y pagadas por Edificaciones MPR 8206, C.A., con lo cual la participación no controladora aumenta de 35,01% a 37,09%, lo que es equivalentes a Bs47.792.595.

(25) Utilidad Neta por Acción

El cálculo del resultado por acción, se efectuó con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, como sigue (en bolívares constantes):

	2017	2016
Utilidad atribuible a los accionistas	12.528.168.691	3.039.278.567
Número promedio ponderado de acciones en circulación	950.439.187	257.236.078
Utilidad neta por acción	<u>13,18</u>	<u>11,82</u>

(a) Promedio Ponderado del Número de Acciones Ordinarias

	Nota	2017	2016
Acciones comunes emitidas al 1° de octubre de 2016		257.236.078	112.497.932
Efecto de las acciones emitidas en el año	24 (a)	693.203.109	144.738.146
Promedio ponderado del número de acciones al 30 de septiembre de 2017		<u>950.439.187</u>	<u>257.236.078</u>

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(26) Impuestos

(a) Impuestos Reconocidos en el Resultado del Período

El siguiente es un resumen de gasto de impuesto reconocido en el resultado del período:

	2017	2016
Gasto de impuesto corriente:		
Año corriente	1.916.485.962	537.324.153
Ajustes de periodos anteriores	(359.504.306)	(149.483.106)
	1.556.981.656	387.841.047
Gasto de impuesto diferido	2.225.355.413	2.240.505.493
	3.782.337.069	2.628.346.540

La Compañía y sus subsidiarias presentan sus declaraciones de impuesto en forma individual, de acuerdo con la legislación vigente en Venezuela, en la cual no está permitido consolidar para efectos fiscales. Considerando esta situación, el gasto de impuesto sobre la renta y la tasa efectiva de impuesto indicada anteriormente han sido calculados a los fines de presentar los estados financieros consolidados, sin embargo, las tasas efectivas de impuesto arriba indicadas no reflejan necesariamente la carga fiscal de cada una de las entidades si consideráramos su cierre individual.

Los períodos contables de algunas de las subsidiarias difieren del cierre contable de FVI. Para efectos de consolidación, se efectúa un cierre contable de las subsidiarias al 30 de septiembre.

(b) Importes Reconocidos en Otros Resultados Integrales

	2017			2016		
	Antes de impuesto	Beneficio fiscal	Neto de impuesto	Antes de impuesto	Beneficio fiscal	Neto de impuesto
Remediación de pasivos por beneficios definidos	(784.375.597)	266.687.703	(517.687.894)	(61.103.784)	20.782.882	(40.320.902)

(c) Conciliación de la Tasa Impositiva Efectiva

La siguiente es la conciliación entre la tasa nominal y la tasa efectiva de impuesto:

	2017	2016
	%	%
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	34,00	34,00
Ajuste regular por inflación y otras diferencias permanentes	(12,10)	11,11
Tasa efectiva de impuesto	21,90	45,11

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

Notes de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre 2017

(d) *Movimiento en Saldos de Impuesto Diferido*

El gasto de impuesto diferido reconocido durante, se origina por el efecto impositivo de las siguientes partidas (en miles de bolívares constantes):

	Saldo al 30 de septiembre de 2016	Beneficio (gasto) reconocido en resultado	Reconocimiento en otros resultados integrales	Efecto de actualización	Saldo al 30 de septiembre de 2017	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Efectos y cuentas por pagar	34.159.736	(34.159.736)	-	-	-	-	-
Tributos por pagar	858.487	4.879.155	-	-	5.737.642	914.092	4.823.550
Gastos acumulados	17.509.954	(17.509.954)	-	-	-	-	-
Ingresos diferidos	652.736	(652.736)	-	-	-	-	-
Diferencia de bases de activos no monetarios	(1.958.741.840)	39.236.870	-	-	(1.919.504.971)	(9.164.585)	(1.910.340.386)
Efectos y cuentas por cobrar	(862.797.275)	862.797.275	-	-	-	-	-
Diferencia en cambio	-	(3.110.613.887)	-	-	(3.110.613.886)	34.346.401	(3.144.960.287)
Gastos pagados por anticipados	(30.667.580)	30.667.580	-	-	-	-	-
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	30.630.786	-	266.887.703	-	297.318.489	-	297.318.489
	(2.768.394.996)	(2.225.355.413)	266.887.703	-	(4.727.062.706)	26.095.908	(4.753.158.614)
	Saldo al 30 de septiembre de 2015	Beneficio (gasto) reconocido en resultado	Reconocimiento en otros resultados integrales	Efecto de actualización	Saldo al 30 de septiembre de 2016	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Efectos y cuentas por pagar	40.454.423	11.666.604	-	(17.961.291)	34.159.736	122.706	34.037.030
Tributos por pagar	75.102.244	(147.325)	-	(74.096.432)	858.487	-	858.487
Gastos acumulados	1.783.906	(25.235.547)	-	40.961.595	17.509.954	-	17.509.954
Anticipos recibidos	21.647.704	(12.429.696)	-	(9.218.008)	-	-	-
Ingresos diferidos	8.632.739	(4.289.971)	-	(3.690.032)	652.736	-	652.736
Prestaciones sociales	(79.710.645)	45.768.321	-	33.942.324	-	-	-
Diferencia de bases de activos no monetarios	(149.260.712)	(1.915.185.809)	-	105.704.681	(1.958.741.840)	-	(1.958.741.840)
Pérdidas acumuladas por compensar	151.235.976	(66.836.792)	-	(64.399.184)	-	-	-
Efectos y cuentas por cobrar	-	(205.205.125)	-	(657.592.150)	(862.797.275)	-	(862.797.275)
Diferencia en cambio	(1.177.603.161)	-	-	1.177.603.161	-	-	-
Gastos pagados por anticipados	(4.102.110)	(28.972.107)	-	2.406.637	(30.667.580)	-	(30.667.580)
Impuestos municipales	17.520.271	(19.638.046)	-	2.117.775	-	-	-
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	34.201.851	-	20.782.882	(24.353.947)	30.630.786	-	30.630.786
	(1.060.097.514)	(2.240.505.493)	20.782.882	511.425.129	(2.768.394.996)	122.706	(2.788.517.702)

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(27) Gastos por Naturaleza

Un resumen de los gastos por naturaleza, es el siguiente (en bolívares constantes):

	Nota	2017	2016
Costos de inmuebles vendidos		23.663.817	2.349.831.289
Costos estacionamiento		1.585.861.520	258.816.461
Costos operaciones, mantenimiento		1.930.385.203	591.851.289
Depreciación de propiedades de inversión	16	38.524.271	66.582.785
Depreciación de propiedades, planta y equipos	17	425.136.590	315.850.388
Participación estatutaria	24	1.693.668.683	463.183.239
Gastos de personal		1.662.044.501	418.941.233
Gastos administrativos		1.125.183.275	247.930.676
Honorarios profesionales		326.340.578	72.765.059
Arrendamientos		1.141.081.764	197.442.285
Gasto de seguro		113.213.725	28.958.569
Gasto de publicidad		64.402.517	11.134.806
Impuestos y tasas		255.986.657	69.525.258
Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física (LODAFEF)	29 (c)	18.291.520	7.453.052
Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e innovación (LOCTI)	29 (a)	11.005.247	11.030.125
Ley Orgánica de Drogas	29 (b)	8.751.416	388.710
Otros		79.734.246	240.518.628
		<u>10.503.275.530</u>	<u>5.352.203.852</u>

Los gastos de personal, se resumen como sigue (en bolívares constantes):

	Nota	2017	2016
Sueldos y salarios		402.907.710	124.993.375
Utilidades		287.921.359	63.651.290
Vacaciones y bono vacacional		66.463.417	15.730.200
Incentivos y bonificaciones		91.727.107	12.397.439
Ticket alimentación		383.206.629	54.520.611
Contribuciones sociales		50.507.793	14.888.322
Indemnizaciones laborales	22	45.962.220	71.097.946
Seguro		197.673.338	33.766.177
Otros		135.674.928	27.895.873
		<u>1.662.044.501</u>	<u>418.941.233</u>

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(28) Contingencias

Impuesto sobre la Renta

El 6 de diciembre de 1999, la gerencia de la Compañía presentó un recurso jerárquico contra la Resolución SAT-GRTI-RC-DSA-99-I-00573, del Servicio Nacional Integrado de Administración Tributaria (SENIAT), por el rechazo de aproximadamente Bs871.500 de costos y gastos no admisibles por falta de retención, costos y gastos sin comprobación y el incumplimiento de deberes formales. El rechazo de este gasto origina impuestos por aproximadamente Bs271.600. Cada uno de los argumentos sostenidos en dicha acta fiscal fue rechazado y desvirtuado en el recurso jerárquico presentado, salvo la eliminación de Bs109.000 correspondientes a gastos del período anual 1996, lo cual representaría una contingencia máxima de Bs37.060. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales, se encuentran a la espera de la decisión sobre el recurso jerárquico, la cual se estima debe ser favorable para la Compañía.

Impuesto sobre Actividades Económicas

En marzo de 1995 se introdujo una solicitud de corrección sobre la declaración de ingresos brutos correspondiente al año 1993, en virtud de que por error en la elaboración de dicha declaración se incluyeron ingresos no gravables, lo cual habría representado Bs4.300.000. A pesar de que dicha solicitud ha sido ratificada, aún no existe respuesta de la autoridad municipal, la cual la gerencia y sus asesores legales estiman debe ser positiva para la Compañía.

En septiembre de 1999, la gerencia del Grupo presentó un recurso jerárquico contra la Resolución DRM-DAR-0740-0370-99 del 13 de julio de 1999, por el rechazo de Bs87.063.094, alegando que en dicha acta fiscal se computan como gravables ingresos no derivados de su actividad comercial, lo cual no se corresponde con el concepto del impuesto sobre patente de industria y comercio. La gerencia de la Compañía, se encuentra a la espera de la decisión de la Dirección de Rentas de la Alcaldía de Chacao.

En enero de 2011, la Subsidiaria Lopco de Venezuela, C. A. presenta un procedimiento administrativo DAT/AP-001-2011 de la Dirección de Administración Tributaria del Municipio Chacao, por el cobro de los montos reclamados en al Acta Fiscal D.A.T.-G.A.F. 1002-289-2009 del 27 de julio de 2009 por Bs4.865.137, relacionada con una reclamación por Impuestos sobre Actividades Económicas, por los años 2005, 2006, 2007 y 2008. La Subsidiaria presentó una solicitud de nulidad absoluta con base en que se pretende incluir como parte de la base de cálculo de dicho impuesto, ingresos que no provienen de operaciones habituales y alegando una declaratoria de nulidad dictada por el alcalde a favor de la Subsidiaria en un caso similar; sin embargo, la decisión fue contraria a lo solicitado. Por tal motivo, en noviembre de 2011 se presentó un Recurso Contencioso de Nulidad con Medida Cautelar de Amparo Constitucional. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales consideran que el recurso ejercido tiene fundados argumentos para proceder.

En agosto de 2011, la subsidiaria consolidada C. A. de Inmuebles y Valores Caracas presentó ante la Dirección de Administración Tributaria de la Alcaldía de Chacao un escrito de descargos sobre el acta fiscal de determinación tributaria sobre base cierta identificada con el N° D.A.T.-G.A.F: 268-131-2008, mediante la cual se formula reparo fiscal por la cantidad de Bs229.078. por la supuesta disminución de ingresos tributarios durante los ejercicios fiscales 2007, 2008, 2009 y 2010 relacionados con la declaración y pago del impuesto sobre actividades económicas de industria, comercio, servicios y/o índole similar. La Compañía sostiene que los ingresos en cuestión no son gravables por dicho impuesto, por tratarse de venta de activos fijos no recurrentes, por lo que los asesores legales consideran que los argumentos esgrimidos deben proceder.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

Antejuicio Administrativo con Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC)

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 la subsidiaria C. A. de Inmuebles y Valores Caracas mantiene un interés de 50% y asumió la operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt. El 13 de noviembre de 2007, el Ministerio del Poder Popular para la Cultura, emitió la Providencia N° 036/07, publicada en la Gaceta Oficial N° 38.816 del 22 de noviembre de 2007, declarando responsable a ITC por haber infringido presuntamente el Artículo 32 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente los bienes que forman parte del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila, sin haber solicitado y obtenido previamente la autorización del Instituto del Patrimonio Cultural. Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 47 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural y en concordancia con lo estipulado en el Artículo 1 de la Ley que establece el factor cálculo de contribuciones, garantías, sanciones, beneficios procesales o de otra naturaleza en leyes vigentes, se impone una multa de 1.000 U.T., esto sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas que puedan existir. El 28 de enero de 2008, ITC, 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 N° 036/07.

Asimismo, la providencia mencionada ordena a ITC la inmediata reconstrucción y restauración del Conjunto Arquitectónico y Paisajístico ubicado en el Parque Nacional El Ávila, bajo la dirección y supervisión del Instituto del Patrimonio Cultural, obras que incluyen las demoliciones de los agregados realizados por ITC; además de las intervenciones restaurativas de todas las áreas del complejo, incluyendo aquellas que fueron desatendidas y el pertinente proyecto, valorados de conformidad con las estimaciones hechas por la Dirección de Protección Integral del Instituto del Patrimonio Cultural, mediante memorando signado con el número 535-2007 del 19 de octubre de 2007 en aproximadamente Bs131.000.000 (en valores nominales). La Compañía y sus asesores legales consideran que estos asuntos serán resueltos a su favor, por lo que los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen los efectos que pudieran resultar de su resolución final.

(29) Otras Leyes y Regulaciones

(a) Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial

El Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, se publicó el decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, la cual rige las condiciones y procedimiento para regular y controlar la relación entre el arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial. Entre otros aspectos esta Ley establece:

- Se prohíbe cobrar cánones de arrendamiento que no sean aquellos según los métodos que el Decreto Ley ofrece.
- Los depósitos en garantía en dinero y/o fianzas de fiel cumplimiento, estas no podrán exceder el equivalente a tres meses de canon de arrendamiento establecido.
- Se establece los plazos que tendrá derecho el arrendatario, si desea optar a la prórroga legal que será obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, esta prórroga dependerá de la duración de la relación arrendaticia.
- El valor del inmueble para el momento de la transacción se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

- Se fija el canon de arrendamiento de los inmuebles bajo los siguientes métodos:
 - Canon de arrendamiento fijo, según el cual se toma como base el valor actualizado del inmueble, dividido entre 12 meses y entre el área del arrendamiento, obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área arrendada y por el porcentaje de rentabilidad anual establecido, podrá ser como máximo 20% solo para el primer año.
 - Canon de arrendamiento variable con base en porcentaje de ventas: se establecerá como referencia un monto bruto de ventas por el arrendatario, expresadas en la declaración regular de impuesto al valor agregado correspondiente al mes inmediatamente anterior. El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas será definido por las partes y oscilará entre 1% y 8%, quedando claramente establecido en el contrato. Para los casos de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes podrán convenir porcentajes entre 8% y 15%.
 - Canon de arrendamiento mixto compuesto por porción fija más porcentaje de ventas: la porción fija no podrá ser superior a 50% de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo. El porcentaje de ventas en ningún caso será superior al 8%, según lo establecido el canon de arrendamiento variable.
- Los cánones de arrendamiento de los inmuebles, serán revisados cuando hubiera transcurrido un año después de la firma el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo "Bienes y servicios diversos" considerado en el INPC del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el BCV.

(b) Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación

El 16 de diciembre de 2010, se publicó en la Gaceta Oficial N° 39.575 la Ley de Reforma de la Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación, la cual entró en vigencia a partir de su publicación. Esta reforma establece, entre otras cosas, que todos los aportes deben ser consignados ante el Fondo Nacional para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación (FONACIT); por lo tanto, no se permitirá el descuento de los proyectos de inversión en ciencia y tecnología realizados por la Compañía.

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía ejecutó proyectos destinados a la innovación y mejoramiento de la calidad de sus servicios a través de la actualización tecnológica y el desarrollo del talento humano por Bs11.005.247 (Bs11.030.125 en 2016).

(c) Ley Orgánica de Drogas

El 15 de diciembre de 2010, fue publicada en la Gaceta Oficial la Ley Orgánica de Drogas (LOD), la cual tiene como objetivo regular todo lo atinente tanto a la prevención integral del consumo de drogas, como la prevención del tráfico ilícito de estas. La mencionada ley entró en vigencia a partir de su fecha de publicación.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2017, el Grupo efectuó pagos por este concepto por Bs8.751.416 (Bs388.710 en 2016) el cual se encuentra formando parte de los gastos de administración y generales.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(d) Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física (LODAFEF)

En la Gaceta Oficial, del 23 de agosto de 2011, fue publicada la LODAFEF que establece en su Artículo 68 un aporte a cargo de las empresas y otras organizaciones públicas y privadas que realicen actividades económicas con fines de lucro, que será ingresado al Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte.

Este aporte se estableció en el equivalente a 1% sobre la utilidad neta contable, siempre que esta supere las 20.000 U.T., previéndose expresamente que este aporte no constituirá un desgravamen al impuesto sobre la renta. Al 30 de septiembre de 2017, el Grupo causó gastos por Bs18.291.520 (Bs7.453.052 en 2016), el cual se encuentra formando parte de los gastos de administración y generales.

(e) Extensión de Inamovilidad Laboral

En la Gaceta Oficial del 28 de diciembre de 2015, fue publicada la Ley de Inamovilidad Laboral, en el cual se decretó la inamovilidad de los trabajadores por un lapso de tres años, contados a partir de la fecha de su publicación.

(30) Eventos Subsecuentes

(a) Cambio de Denominación Social y Objeto Social de la subsidiaria C. A. de Inmuebles y Valores Caracas a INVACA

En Asamblea General Extraordinaria de Accionista del 11 de octubre de 2017, se acordó modificar la denominación social de la Compañía de C. A. de Inmuebles y Valores Caracas a INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A., y se aprobó la modificación del objeto social de la Compañía, en los siguientes términos:

- "La sociedad tendrá por objeto la adquisición y enajenación por cualquier medio, así como la administración y explotación de bienes inmuebles y títulos valores. Este objeto incluye:
(i) el diseño, ejecución y administración de proyectos inmobiliarios y de inversión; y,
(ii) la promoción y constitución de toda clase de sociedades mercantiles dentro y fuera del territorio nacional. En ejecución de su objeto podrá celebrar toda clase de contratos civiles; mercantiles y administrativos, con entes públicos y privados, nacionales o extranjeros."

(b) Convenio Cambiario N° 39 Normas que Regirán las Operaciones de Monedas Extranjeras en el Sistema Financiero Nacional

El 26 de enero de 2018, el Ejecutivo Nacional y el BCV, mediante Gaceta Oficial N° 41.329, el Convenio Cambiario N° 39, el cual establece las normas que regirán las operaciones de monedas extranjeras en el sistema financiero nacional. El referido convenio cambiario contiene las disposiciones que regulan las operaciones en el Sistema de Tipo de Cambio Complementario Flotante de Mercado (DICOM), las operaciones cambiarias al menudeo y las operaciones de negociación en moneda nacional de títulos en moneda extranjera emitidos por el sector privado, así como otros aspectos vinculados a la materia cambiaria. Algunos de los cambios más relevantes al régimen cambiario incorporados se presentan a continuación:

- Las subastas llevadas a cabo a través del Sistema de DICOM, podrán ser realizadas por personas naturales y jurídicas del sector privado que deseen presentar sus posturas de oferta y demanda, en cualquier moneda extranjera.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

- Las subastas de moneda extranjera corresponden a un sistema de flotación, de tipo americana, abierta al sector privado, en la que demandantes y oferentes participan sin más restricciones que el cumplimiento de las condiciones establecidas en su convocatoria, adjudicando moneda extranjera y bolívares, según corresponda. Las subastas operarán automatizadamente realizando el cruce entre las posturas de oferta y demanda realizadas.
- Se deroga el Convenio Cambiario N° 38, salvo el artículo 7; el Convenio Cambiario N° 35; así como todas aquellas disposiciones en cuanto colidan con lo establecido en este convenio, incluyendo cualquier Resolución, Providencia o acto administrativo de contenido normativo, que haya sido dictado en ejecución de los Convenios Cambiarios derogados.
- El Sistema de DICOM, será administrado, regulado y dirigido por el Comité de Subastas, a que se contrae el Convenio Cambiario N° 38. El Comité de Subastas, al cierre de cada acto, ejecutará el proceso de adjudicación y notificará los resultados, según los términos de la convocatoria, indicando la cantidad adjudicada en moneda extranjera.

Al 29 de mayo de 2018, el tipo de cambio DICOM publicado por el BCV fue de Bs78.750 por US\$1. La Compañía se encuentra analizando los posibles impactos que este nuevo convenio cambiario tendrá sobre sus operaciones y sobre sus estados financieros.

(c) Reconversión Monetaria

En la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 41.366 del 22 de marzo de 2018, fue publicado el Decreto N° 3.332 mediante el cual se decreta la Reconversión Monetaria. Algunos de los asuntos más relevantes se presentan a continuación:

- A partir del 4 de junio de 2018 la unidad del sistema monetario de la República Bolivariana de Venezuela se expresará en el equivalente a mil Bolívares (Bs.1.000) actuales, el Bolívar resultante de dicha reconversión seguirá representándose con el símbolo "Bs." y será divisible en cien (100) céntimos. Así las cosas, todo importe expresado en moneda nacional antes de dicha fecha, deberá ser convertido en la nueva unidad, dividiendo entre mil (1.000).
- Las obligaciones pactadas, los precios de los bienes y servicios, los salarios y demás prestaciones de carácter social, los tributos así como todas las sumas expresadas en moneda nacional en estados financieros u otros documentos contables y cualquier operación o referencia expresada en moneda nacional deberán indicarse conforme al bolívar reexpresado. Asimismo, como resultado del proceso de reconversión monetaria, todas las obligaciones de pago en moneda nacional deberán ser honradas mediante la entrega, por su valor nominal, de los signos monetarios que representen al bolívar reexpresado.
- Entre las disposiciones transitorias consagradas en el decreto, destaca lo estipulado en la primera de ellas según la cual a partir del 4 de junio de 2018 "los billetes y monedas metálicas emitidos por el Banco Central de Venezuela, representativos de la unidad monetaria que se reexpresa (...) quedarán desmonetizados", vale decir, se le revoca el curso legal que le fuera otorgado a las especies monetarias.
- A partir del 1° de mayo de 2018 y hasta que el Banco Central de Venezuela disponga, los instrumentos por los cuales se ofertan los precios de bienes y servicios así como otros que expresen importes monetarios, emplearán en su referencia tanto la unidad de cuenta previa a la reexpresión a la que se contrae el Artículo 1° del Decreto de Reconversión Monetaria, como la resultante de esta dicha reexpresión.

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(d) Memorandum de Entendimiento con Mantex, S. A.

El 20 de abril de 2018, entre la Compañía y Mantex, S. A. se firmó un "Memorandum de Entendimiento", el cual una vez cumplido las condiciones establecidas en dicho memorándum, permitirá a la Compañía adquirir los inmuebles: Centro Comercial Metrópolis Valencia, que opera en la ciudad de Valencia; Centro Comercial Barquisimeto Metrópolis, que opera en la ciudad de Barquisimeto; Centro Comercial Metrosol Maracaibo, que opera en la ciudad de Maracaibo, propiedad todos de Mantex, S. A. o bien todas las acciones de la sociedad a la cual los referidos activos fueron aportados a fin de concretar esta operación.

Este Memorandum de Entendimiento, no constituye un acuerdo definitivo alguno, sino que reviste un carácter preliminar pues se encuentra sujeto a las siguientes condiciones:

- El acuerdo definitivo de las partes acerca de la venta y transferencia de los Centros Comerciales de Mantex, S. A. o de todas las acciones de la sociedad a la que éstas fueron aportadas a la Compañía, a cambio de un número de nuevas acciones de la Compañía, previo acuerdo de las partes.
- El acuerdo definitivo y vinculante acerca de la nueva estructura administrativa y operativa de la Compañía
- La definición de las partes del plan de negocio a ser ejecutado por la Compañía en el cumplimiento del acuerdo alcanzado, que incluirá la determinación de los recursos requeridos para ello y los mecanismos de financiamiento a ser empleados.
- La aprobación de los acuerdos definitivos arriba referidos, por la junta directiva del FVI Fondo de Valores Inmobiliarios; S.A.C.A., la Compañía y Mantex, S. A., previo el cumplimiento de lo previsto en sus respectivos documentos constitutivos y estatutos, y,
- La autorización por parte de la SUNAVAL del aumento de capital requerido por la Compañía para completar la operación.

(31) Conciliación entre la Información Financiera expresada en Moneda Histórica y los Estados Financieros Consolidados Expresados en Moneda Constante

A continuación se presenta un resumen de los ajustes reconocidos en los estados financieros consolidados de El Grupo para que los mismos estén expresados en términos de la unidad de medida corriente al 30 de septiembre de 2017, según se explica en la nota 2(b):

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.
Y SUBSIDIARIAS
Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(a) Situación Financiera Consolidada al 30 de septiembre de 2017

	Información financiera expresada en bolívares históricos	Ajuste por inflación		Información financiera expresada en bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.534.893.253	-	-	7.534.893.253
Inversiones disponibles para la venta	8.396.809.189	-	-	8.396.809.189
Documentos y cuentas por cobrar	7.840.097.208	-	-	7.840.097.208
Anticipos a contratistas	2.217.706.702	-	-	2.217.706.702
Gastos pagados por anticipado	1.439.931.626	-	-	1.439.931.626
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	58.383.687	560.814.622	-	619.198.309
Total activos corrientes	27.487.821.665	560.814.622	-	28.048.636.287
Activos no corrientes:				
Documentos y cuentas por cobrar	32.518.841	63.251.500	-	95.770.341
Inversiones disponibles para la venta	16.857.035.210	-	-	16.857.035.210
Inventario de inmuebles en desarrollo	1.341.387	6.597.068	-	7.938.455
Propiedades de inversión	14.840.598.359	5.382.364.121	-	20.222.960.480
Propiedades, planta y equipo	1.243.578.630	7.895.650.097	-	9.139.226.727
Depósitos dados en garantía	449.769	-	-	449.769
Plusvalía	9.267.523	786.913.433	-	796.180.956
Impuesto diferido	26.095.908	-	-	26.095.908
Total activos no corrientes	33.010.881.627	14.134.776.219	-	47.145.657.846
Total activos	60.498.703.292	14.695.590.841	-	75.194.294.133
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	12.484.899.249	-	-	12.484.899.249
Cuentas por pagar	1.967.485.911	-	-	1.967.485.911
Impuesto sobre la renta por pagar	1.627.185.655	-	-	1.627.185.655
Gastos acumulados	3.531.037.963	-	-	3.531.037.963
Anticipos recibidos de clientes	187.927.920	-	-	187.927.920
Beneficios a los empleados	449.439.307	-	-	449.439.307
Total pasivos corrientes	20.247.975.005	-	-	20.247.975.005
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	9.961.526.502	-	-	9.961.526.502
Cuentas por pagar	135.876.497	-	-	135.876.497
Beneficios a los empleados	949.910.287	-	-	949.910.287
Ingresos diferidos	184.056.210	-	205.323.864	389.380.074
Impuesto diferido	4.753.158.614	-	-	4.753.158.614
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	1.238.112.865	-	-	1.238.112.865
Total pasivos no corrientes	17.220.640.975	-	205.323.864	17.425.964.839
Total pasivos	37.468.615.980	-	205.323.864	37.673.939.844
Patrimonio:				
Capital social	950.439.187	-	3.960.326.379	4.910.765.566
Prima en emisión de acciones	1.275.469.526	-	7.539.041.527	8.813.511.053
Acciones en tesorería	(1.100)	-	(277)	(1.377)
Otras reservas	(577.133.107)	27.614.330	-	(604.747.437)
Utilidades retenidas -				
Reserva legal	1.474.596.413	-	980.786.370	2.455.382.783
Utilidades no distribuidas	18.479.889.139	-	227.594.947	18.707.484.086
Total utilidades retenidas	19.954.485.552	-	1.208.381.317	21.162.866.869
Total patrimonio atribuible a los accionistas	21.603.260.058	(27.614.330)	12.706.748.946	34.282.394.674
Participaciones no controladoras	1.426.827.254	-	1.811.132.381	3.237.959.615
Total patrimonio	23.030.087.312	(27.614.330)	14.517.881.307	37.520.354.289
Total pasivos y patrimonio	60.498.703.292	(27.614.330)	14.723.205.171	75.194.294.133

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.
Y SUBSIDIARIAS**
Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(b) Resultados Consolidados al 30 de septiembre de 2017

	Información financiera expresada en bolívares históricos	Ajusto por inflación		Información financiera expresada en bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Ventas netas:				
Arrendamientos	9.726.581.205	-	-	9.726.581.205
Servicios	2.337.673.056	-	-	2.337.673.056
Estacionamientos	1.711.847.163	-	-	1.711.847.163
Inmuebles vendidos	54.000.000	-	-	54.000.000
Total ventas netas	13.830.101.424	-	-	13.830.101.424
Costos de ventas:				
Arrendamientos	(2.606.561.595)	329.801.400	-	(2.936.362.995)
Servicios	(607.231.142)	-	-	(607.231.142)
Estacionamientos	(1.585.011.602)	849.918	-	(1.585.861.520)
Inmuebles vendidos	(20.862.234)	2.801.583	-	(23.663.817)
Total costo de ventas	(4.819.666.573)	333.452.901	-	(5.153.119.474)
Resultado de actividades operativas	9.010.434.851	333.452.901	-	9.676.981.950
Gastos de actividades operativas:				
Administración y generales	(5.383.088.905)	32.932.849	-	(5.350.156.056)
Utilidad en operaciones	3.627.345.946	300.520.052	-	3.326.825.894
Ingreso (costo) financiero:				
Ingresos financieros	927.802.846	-	-	927.802.846
Egresos financieros	(3.528.348.272)	-	-	(3.528.348.272)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	16.546.683.629	-	-	16.546.683.629
Total ingreso financiero	13.946.138.203	-	-	13.946.138.203
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	17.573.484.149	300.520.052	-	17.272.964.097
Gasto de impuesto sobre la renta:				
Corriente	(1.556.981.656)	-	-	(1.556.981.656)
Diferido	(2.225.355.413)	-	-	(2.225.355.413)
Total gasto de impuesto sobre la renta	(3.782.337.069)	-	-	(3.782.337.069)
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	13.791.147.080	300.520.052	-	13.490.627.028
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	(1.015.935.926)	-	53.477.589	(962.458.337)
Utilidad neta atribuible a los accionistas	12.775.211.154	300.520.052	53.477.589	12.528.168.691

(c) Resultado Integral Consolidado al 30 de septiembre de 2017

	Información financiera expresada en bolívares históricos	Ajusto por inflación		Información financiera expresada en bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	13.791.147.080	300.520.052	-	13.490.627.028
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas a garantía neta en períodos subsecuentes -				
Remediciones por pasivos por beneficios definidos	(784.375.597)	-	-	(784.375.597)
Impuesto diferido asociado	266.687.703	-	-	266.687.703
Total otros resultados integrales, netos	(517.687.894)	-	-	(517.687.894)
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras, neta	13.273.459.186	300.520.052	-	12.972.939.134
Utilidad integral atribuible a participaciones no controladoras	(1.015.935.926)	-	53.477.589	(962.458.337)
Utilidad integral, neta	12.257.523.260	300.520.052	53.477.589	12.010.480.797

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.
Y SUBSIDIARIAS**
Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(a) Situación Financiera Consolidada al 30 de septiembre de 2016

	Información financiera expresada en bolívares históricos	Ajuste por inflación		Información financiera expresada en bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.937.127.928	-	-	2.937.127.928
Inversiones disponibles para la venta	615.184.976	-	-	615.184.976
Documentos y cuentas por cobrar	4.449.892.476	-	-	4.449.892.476
Anticipos a contratistas	617.208.385	-	-	617.208.385
Gastos pagados por anticipado	549.226.720	16.563.917	-	564.790.637
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	46.198.017	562.349.796	-	608.547.813
Total activos corrientes	9.213.839.502	578.913.713	-	9.792.752.215
Activos no corrientes:				
Documentos y cuentas por cobrar	32.480.986	63.289.355	-	95.770.341
Inversiones disponibles para la venta	4.178.455.166	148.126	-	4.178.603.292
Inventario de inmuebles en desarrollo	1.341.387	6.597.069	-	7.938.455
Propiedades de inversión	7.112.640.379	5.411.821.698	-	12.524.462.077
Propiedades, planta y equipo	593.066.841	8.144.946.363	-	8.738.013.204
Depósitos dados en garantía	412.769	-	-	412.769
Plusvalía	9.267.523	786.913.433	-	796.180.956
Impuesto diferido	122.706	-	-	122.706
Total activos no corrientes	11.927.787.757	14.413.716.043	-	26.341.503.800
Total activos	21.141.626.259	14.992.629.756	-	36.134.256.015
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	1.985.946.468	-	-	1.985.946.468
Cuentas por pagar	1.180.663.106	-	-	1.180.663.106
Impuesto sobre la renta por pagar	359.481.818	-	-	359.481.818
Gastos acumulados	1.157.931.742	-	-	1.157.931.742
Anticipos recibidos de clientes	38.079.658	-	-	38.079.658
Beneficios a los empleados	169.659.003	-	-	169.659.003
Total pasivos corrientes	4.892.661.795	-	-	4.892.661.795
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	3.183.170.391	-	-	3.183.170.391
Cuentas por pagar	9.142.385	-	-	9.142.385
Beneficios a los empleados	147.962.142	-	-	147.962.142
Ingresos diferidos	43.601.462	-	222.680.608	266.282.070
Impuesto diferido	2.768.517.702	-	-	2.768.517.702
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	270.374.902	-	-	270.374.902
Total pasivos no corrientes	6.422.769.994	-	222.680.608	6.645.449.592
Total pasivos	11.315.430.779	-	222.680.608	11.538.111.387
Patrimonio:				
Capital social	257.236.078	-	3.960.326.379	4.217.562.457
Prima en emisión de acciones	1.275.469.526	-	7.538.041.527	8.813.511.053
Acciones en tesorería	(545)	277	-	(822)
Otras reservas	(59.445.213)	27.614.330	-	(87.059.543)
Utilidades retenidas -				
Reserva legal	537.815.459	-	980.786.370	1.518.601.829
Utilidades no distribuidas	7.334.662.609	-	474.636.849	7.809.299.458
Total utilidades retenidas	7.872.478.068	-	1.455.423.219	9.327.901.287
Total patrimonio atribuible a los accionistas	9.345.737.914	(27.614.607)	12.953.791.125	22.271.914.432
Participaciones no controladoras	480.457.566	-	1.843.772.630	2.324.230.196
Total patrimonio	9.826.195.480	(27.614.607)	14.797.563.755	24.596.144.628
Total pasivos y patrimonio	21.141.626.259	(27.614.607)	15.020.244.363	36.134.256.015

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

Notas de los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(b) Resultados Consolidados al 30 de septiembre de 2016

	Información financiera expresada en bolívares históricos	Ajuste por inflación		Información financiera expresada en bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Ventas netas:				
Arrendamientos	2.306.709.537	-	49.633.884	2.356.343.421
Servicios	584.426.833	-	12.575.217	597.002.050
Estacionamientos	241.614.040	-	5.198.853	246.812.893
Inmuebles vendidos	4.925.159.231	-	105.975.538	5.031.134.769
Total ventas netas	8.057.909.641	-	173.383.492	8.231.293.133
Costos de ventas:				
Arrendamientos	(906.274.779)	295.169.221	-	(1.201.444.000)
Servicios	(82.842.469)	1.782.536	-	(84.625.005)
Estacionamientos	(253.364.766)	5.451.695	-	(258.816.461)
Inmuebles vendidos	(187.691.437)	2.162.139.852	-	(2.349.831.289)
Total costo de ventas	(1.430.173.451)	2.464.543.304	-	(3.894.716.755)
Resultado de actividades operativas	6.627.736.190	2.464.543.304	173.383.492	4.336.576.378
Gastos de actividades operativas:				
Administración y generales	(1.391.199.120)	66.287.977	-	(1.457.487.097)
Utilidad en operaciones	5.236.537.070	2.530.831.281	173.383.492	2.879.089.261
Ingreso (costo) financiero:				
Ingresos financieros	306.210.122	-	6.567.263	311.777.385
Egresos financieros	(441.068.915)	9.490.559	-	(450.559.474)
Diferencia en cambio	2.281.506.412	-	49.091.584	2.330.597.996
Resultado por posición monetaria	-	-	755.282.279	755.282.279
Total ingreso financiero	2.145.647.619	9.490.559	810.941.126	2.947.098.186
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	7.382.184.689	2.540.321.840	984.324.618	5.826.187.467
Gasto de impuesto sobre la renta:				
Corriente	(379.671.585)	8.169.462	-	(387.841.047)
Diferido	(2.193.311.611)	47.193.882	-	(2.240.505.493)
Total gasto de impuesto sobre la renta	(2.572.983.196)	55.363.344	-	(2.628.346.540)
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	4.809.201.493	2.595.685.184	984.324.618	3.197.840.927
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	(337.429.630)	-	178.867.270	(158.562.360)
Utilidad neta atribuible a los accionistas	4.471.771.863	2.595.685.184	1.163.191.888	3.039.278.567

(c) Resultado Integral Consolidado al 30 de septiembre de 2016

	Información financiera expresada en bolívares históricos	Ajuste por inflación		Información financiera expresada en bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	4.809.201.493	1.611.360.566	-	3.197.840.927
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas a ganancia neta en periodos subsecuentes -				
Remediones por pasivos por beneficios definidos	(61.103.784)	-	-	(61.103.784)
Impuesto diferido asociado	20.782.882	-	-	20.782.882
Total otros resultados integrales, netos	(40.320.902)	-	-	(40.320.902)
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras, neta	4.768.880.591	1.611.360.566	-	3.157.520.025
Utilidad integral atribuible a participaciones no controladoras	(337.429.630)	-	178.867.270	(158.562.360)
Utilidad integral, neta	4.431.450.961	1.611.360.566	178.867.270	2.998.957.665

6.3 Estados Financieros Auditados al 30 de septiembre de 2016 y al 30 de septiembre de 2015.



Rodríguez Velázquez & Asociados
Avenida Francisco de Miranda, Torre KPMG
Chacao – Caracas, 1060-A
Apartado 5972 – Caracas 1010-A, Venezuela
Teléfono: 58 (212) 277.78.11 (Master)
Fax: 58 (212) 263.38.27
kpmg.com/ve

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 auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2016 y los estados consolidados de resultados y resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año entonces terminado; y las notas que contienen un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa. Los estados financieros consolidados han sido preparados por la gerencia aplicando las disposiciones sobre información financiera establecidas por la Superintendencia Nacional de Valores.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros Consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas por la Superintendencia Nacional de Valores, y por el control interno que la gerencia determine que es necesario para la preparación de estos estados financieros consolidados, para que estén libres de incorrección material 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las 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 estén libres de incorrección material.

Una auditoría implica efectuar 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 proveer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de la Compañía F.V.I Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y Subsidiarias, al 30 de septiembre de 2016 están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas por la Superintendencia Nacional de Valores.

Bases de Preparación

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros consolidados, la cual describe las bases de preparación. Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Compañía para satisfacer requerimientos de la Superintendencia Nacional de Valores, tomando en consideración que con base en la Circular N° 744 del 27 de julio de 2016, las cifras en los estados financieros consolidados han sido ajustadas por inflación utilizando el último Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV), que corresponde a diciembre de 2015.

Énfasis en Asuntos

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

- Como se explica más ampliamente en la nota 11 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 N° 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 U.T. 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 N° 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.

Rodríguez Velázquez & Asociados



Yanely Rodríguez Contreras
Contador Público
C.P.C. N° 32.412
S.N.V. 109-25-10-2013

5 de mayo de 2017
Caracas, Venezuela

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

30 de septiembre de 2016, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2015

(Expresados en bolívares constantes)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 9	2.661.544.618	1.042.123.629
Inversiones disponibles para la venta	7 y 10	890.768.286	8.895.432
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	7 y 10	-	8.243.950.324
Documentos y cuentas por cobrar	7 y 11	4.449.892.476	3.700.710.355
Anticipos a contratistas	12	617.208.385	195.139.448
Gastos pagados por anticipado	13	620.077.972	427.333.281
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	15	608.547.813	592.580.781
Total activos corrientes		<u>9.848.039.550</u>	<u>14.210.733.250</u>
Activos no corrientes:			
Documentos y cuentas por cobrar	7 y 11	95.770.341	170.249.146
Inversiones disponibles para la venta	7 y 10	4.178.603.292	332.943.827
Inventario de inmuebles en desarrollo	15	7.938.455	43.191.344
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10	-	7.611.347.369
Propiedades de inversión, neto	16	12.524.462.077	2.982.497.697
Propiedades, instalaciones y equipo, neto	17	8.738.013.204	8.793.183.058
Depósitos dados en garantía	7	412.769	7.678.841
Plusvalía	18	796.180.956	796.180.956
Impuesto diferido	26	122.706	41.286.295
Total activos no corrientes		<u>26.341.503.800</u>	<u>20.778.558.533</u>
Total activos		<u><u>36.189.543.350</u></u>	<u><u>34.989.291.783</u></u>

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

Estados Consolidados de Situación Financiera, Continuación

30 de septiembre de 2016, con cifras correspondientes al 30 de septiembre de 2015

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2016	2015
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	19	1.986.946.468	6.126.197.416
Cuentas por pagar	20	1.189.805.491	933.405.425
Impuesto sobre la renta por pagar	26	414.769.153	176.411.212
Gastos acumulados	21	1.157.831.742	1.727.003.478
Anticipos recibidos de clientes		38.079.658	29.831.410
Beneficios laborales	22	169.659.003	163.058.955
Total pasivos corrientes		<u>4.957.091.515</u>	<u>9.155.907.896</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	19	3.183.170.391	2.585.711.129
Cuentas por pagar	20	-	1.582.606
Obligaciones por beneficios post-empleo	22	147.962.142	103.896.873
Ingresos diferidos	23	266.282.070	303.540.220
Impuesto diferido	26	2.768.517.702	1.101.383.809
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		270.374.902	177.755.844
Total pasivos no corrientes		<u>6.636.307.207</u>	<u>4.273.870.481</u>
Total pasivos	30	<u>11.593.398.722</u>	<u>13.429.778.377</u>
Patrimonio:			
Capital social	24	4.217.562.457	4.072.824.311
Prima en emisión de acciones		8.813.511.053	8.813.511.053
Acciones en tesorería		(822)	(322)
Otras reservas	10, 22 y 26	(87.059.543)	(46.738.641)
Utilidades retenidas -			
Reserva legal		1.518.601.829	1.180.904.195
Utilidades no distribuidas		7.809.299.458	5.372.991.720
Total utilidades retenidas		<u>9.327.901.287</u>	<u>6.553.895.915</u>
Total patrimonio atribuible a los accionistas		22.271.914.432	19.393.492.316
Participaciones no controladoras		2.324.230.196	2.166.021.090
Total patrimonio	30	<u>24.596.144.628</u>	<u>21.559.513.406</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>36.189.543.350</u>	<u>34.989.291.783</u>

Las notas 1 a 31 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

Año terminado el 30 de septiembre 2016, con cifras correspondientes del año 2015

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2016	2015
Ventas netas:			
Arrendamientos	17	2.356.343.421	2.059.639.611
Servicios		597.002.050	911.137.842
Estacionamientos		246.812.893	314.466.392
Inmuebles vendidos		5.031.134.769	5.303.254.300
Total ventas netas		<u>8.231.293.133</u>	<u>8.588.498.145</u>
Costos de ventas:			
Arrendamientos		(1.201.444.000)	(1.435.828.130)
Servicios		(84.625.005)	(132.652.523)
Estacionamientos		(258.816.461)	(329.941.708)
Inmuebles vendidos		(2.349.831.289)	(2.217.630.447)
Total costo de ventas	27	<u>(3.894.716.755)</u>	<u>(4.116.052.808)</u>
Utilidad bruta		<u>4.336.576.378</u>	<u>4.472.445.337</u>
Gastos de actividades operativas:			
Administración y generales	27	(1.457.487.097)	(1.059.719.967)
Utilidad en operaciones		<u>2.879.089.281</u>	<u>3.412.725.370</u>
Ingreso (costo) financiero:			
Ingresos financieros	10	311.777.385	2.144.892.076
Egresos financieros	19	(450.559.474)	(1.299.432.381)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	8	2.330.597.996	942.669.081
Resultado por posición monetaria	28	755.282.279	(1.949.447.259)
Total ingreso (costo) financiero		<u>2.947.098.186</u>	<u>(161.318.483)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>5.826.187.467</u>	<u>3.251.406.887</u>
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	26	(387.841.047)	(245.725.671)
Diferido		(2.240.505.493)	(1.247.142.919)
Total gasto de impuesto sobre la renta		<u>(2.628.346.540)</u>	<u>(1.492.868.590)</u>
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras		3.197.840.927	1.758.538.297
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		(158.562.360)	(132.596.252)
Utilidad neta atribuible a los accionistas		<u>3.039.278.567</u>	<u>1.625.942.045</u>
Utilidad neta por acción	25	<u>11,82</u>	<u>14,45</u>

Las notas 1 a 31 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

Año terminado el 30 de septiembre 2016, con cifras correspondientes del año 2015

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2016	2015
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras		3.197.840.927	1.758.538.297
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes -			
Cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	22	(61.103.784)	(28.505.344)
Impuesto diferido generado por cambios en el valor no razonable de las mediciones actuariales	26	20.782.882	9.691.816
Partidas que serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes:			
Cambios en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta		-	(52.828)
Total otros resultados integrales		(40.320.902)	(18.866.356)
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras		3.157.520.025	1.739.671.941
Pérdida integral atribuible a participaciones no controladoras		(158.562.360)	(132.596.252)
Utilidad integral		2.998.957.665	1.607.075.689

Las notas 1 a 31 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 30 de septiembre 2016, con cifras correspondientes del año 2015
(Expresados en bolívares constantes)

Nota	Atribuidos a los accionistas										
	Capital en acciones	Prima en emisión de acciones	Acciones en cobranza	Reservas de valor razonable	Otras reservas	Impuesto diferido por modificaciones actuariales	Reserva legal	Unidades recibidas no distribuidas	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldo el 30 de septiembre de 2014	3,960,521,915	8,813,511,053	(775,636,482)	115,587	(42,406,865)	14,417,993	1,002,672,563	4,222,166,520	5,224,839,083	2,071,948,618	19,317,311,902
Resultados integrales del año	-	-	-	(52,828)	(28,505,344)	9,691,816	-	1,625,942,045	1,625,942,045	132,396,252	1,758,338,297
Otros resultados integrales	-	-	-	(52,828)	(28,505,344)	9,691,816	-	1,625,942,045	1,625,942,045	132,396,252	(19,866,258)
Total resultados integrales	-	-	-	(52,828)	(28,505,344)	9,691,816	-	1,625,942,045	1,625,942,045	132,396,252	1,738,471,941
Contribuciones y distribuciones	-	-	725,636,160	-	-	-	-	(112,302,396)	(112,302,396)	-	725,636,160
Rescisión de posiciones en coexistencia	112,302,396	-	-	-	-	-	178,231,632	(178,231,632)	-	-	-
Pago de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	(184,582,817)	(184,582,817)	(173,550,931)	(308,133,748)
Aportado para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,027,151	85,027,151
Aumento de capital social de la subsidiaria Desarrolla Entrados, C. A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo el 30 de septiembre de 2015	4,072,824,311	8,813,511,053	(322)	62,759	(70,911,269)	24,109,609	1,180,904,195	5,372,991,720	6,553,895,915	2,166,021,090	21,559,513,406
Resultados integrales del año	-	-	-	-	(61,103,744)	20,782,882	-	3,039,278,587	3,039,278,587	158,562,360	3,197,840,947
Unidades netas	-	-	-	-	(61,103,744)	20,782,882	-	3,039,278,587	3,039,278,587	158,562,360	(40,330,902)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(61,103,744)	20,782,882	-	3,039,278,587	3,039,278,587	158,562,360	3,157,508,045
Total resultados integrales	-	-	-	-	(61,103,744)	20,782,882	-	3,039,278,587	3,039,278,587	158,562,360	3,117,000,143
Contribuciones y distribuciones	-	-	(500)	-	-	-	-	(144,738,146)	(144,738,146)	-	(500)
Rescisión de posiciones en reservas	144,738,146	-	-	-	-	-	337,697,634	(337,697,634)	-	-	-
Pago de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	(120,532,049)	(120,532,049)	(353,254)	(120,885,303)
Aportado para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social de la subsidiaria Desarrolla Entrados, C. A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo el 30 de septiembre de 2016	4,217,562,457	8,813,511,053	(822)	62,759	(132,016,993)	44,892,691	1,518,601,829	7,809,298,458	9,327,901,287	2,324,240,196	24,596,144,636

Las notas 1 a 31 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 Flujo de Efectivo

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

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2015	2015
Flujos de efectivo proveniente de las actividades operacionales:			
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras		3.197.840.927	1.758.538.295
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		<u>(158.562.360)</u>	<u>(132.596.252)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas		<u>3.039.278.567</u>	<u>1.625.942.043</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales -			
Depreciación de propiedades de inversión	16	66.582.785	88.379.779
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipo	17	315.850.388	339.148.305
Ganancia en venta de propiedades, instalaciones y equipo	17	26.713.402	(291.056.306)
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de inversión		7.092.948.512	8.907.621.096
Efecto de actualización sobre partidas de actividades de financiamiento		<u>(3.815.064.289)</u>	<u>(7.362.317.056)</u>
Reservas de valor razonable		-	(52.828)
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos		(61.103.784)	(28.505.344)
Impuesto diferido		1.759.711.150	895.887.567
Aumento (disminución) en:			
Documentos y cuentas por cobrar			
Anticipos a contratistas		(750.049.493)	(680.893.415)
Gastos pagados por anticipado		(422.068.937)	158.731.364
Inventario de inmuebles disponibles para la venta		(192.744.691)	47.251.367
Depósitos dados en garantía		(15.967.032)	1.491.975.487
Depósitos dados en garantía		7.266.072	(6.822.330)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar			
Impuesto sobre la renta		663.358.019	(129.354.554)
Gastos acumulados		247.312.457	67.706.709
Anticipos recibidos de clientes		(569.171.736)	720.126.059
Obligación por garantía de prestaciones sociales		8.248.248	(400.827.703)
Obligaciones por beneficios post-empleo		6.600.048	28.999.208
Ingresos diferidos		44.065.269	(1.051.983)
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		<u>(37.258.150)</u>	<u>(245.269.718)</u>
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		61.988.272	19.611.443
Total ajustes		<u>4.437.216.510</u>	<u>3.619.287.147</u>
Intereses pagados		(408.540.559)	(472.105.572)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(8.954.516)</u>	<u>(90.336.631)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades operativas		<u>7.217.562.362</u>	<u>4.815.383.239</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones disponibles para la venta		(9.297.461.974)	(50.184.911)
Adquisición de inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	(6.846.615.485)
Disminución de la venta de inversiones disponibles para la venta		2.072.063.535	191.384.464
Proveniente de la venta de inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	1.574.210.861
Adiciones a inventario de inmuebles en desarrollo		-	(26.404.804)
Adiciones a propiedades de inversión	16	(127.405.379)	(22.958.242)
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipo	17	(297.609.108)	(315.715.316)
Proveniente de la cesión de inmuebles en desarrollo		10.215.172	311.627.906
Proveniente de la venta de propiedades, instalaciones y equipo		1.779.073.515	334.312.560
Proveniente de la venta de propiedades de inversión		35.252.889	-
Intereses cobrados		<u>75.346.177</u>	<u>245.712.707</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(5.750.525.173)</u>	<u>(4.604.630.260)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Adquisición de Acciones en tesorería		(500)	725.636.158
Pagos de dividendos		-	(234.652.946)
Dividendos decretados		(120.888.303)	(308.133.748)
Corrección de dividendos decretados a las participaciones no controladoras		-	85.027.151
Proveniente de préstamos y obligaciones financieras		3.729.438.867	4.343.268.285
Pagos de préstamos y obligaciones financieras		<u>(3.456.166.264)</u>	<u>(4.620.606.126)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>152.383.800</u>	<u>(9.461.226)</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		1.619.420.989	201.291.753
Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año		<u>1.042.123.629</u>	<u>840.831.876</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>2.661.544.618</u>	<u>1.042.123.629</u>

Las notas 1 a 3f que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(1) Entidad de Reporte

El F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (en adelante La Compañía o FVI) fue constituido el 12 de marzo de 1992, con el objetivo principal de comprar, vender, permutar, administrar y arrendar bienes inmuebles; asimismo, participar en la construcción de proyectos inmobiliarios de todo tipo, bien bajo el régimen de propiedad horizontal o bajo la forma de tiempo compartido o multipropiedad. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2016, integran a la Compañía y subsidiarias (en conjunto el FVI e individualmente entidades del FVI) y el interés del FVI en sus asociadas.

Las subsidiarias más importantes tienen el objetivo principal de desarrollar y ejecutar inversiones mobiliarias e inmobiliarias; promover, operar y/o administrar centros de esparcimiento, comercio y estacionamiento y vender, comercializar, administrar y/o operar franquicias.

FVI se encuentra domiciliada en la República Bolivariana de Venezuela, y tiene su sede principal en la Torre El Samán, avenida Venezuela, El Rosal, Caracas.

El 27 de noviembre de 1996, mediante la Resolución N° 324-96, la Superintendencia Nacional de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) inscribió en el Registro Nacional de Valores, el acuerdo del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, C. A. del 15 de octubre de 1995, en la cual se aprobó que la Compañía continuara bajo la forma de Sociedad Anónima de Capital Autorizado (S.A.C.A.). En consecuencia, la Compañía está regulada por la normativa de la Superintendencia Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores (antes Ley de Mercado de Capitales), modificándose su denominación a F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

Las acciones de la Compañía están inscritas en la Bolsa de Valores de Caracas; en consecuencia, sus actividades están reguladas por las normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SNV) y por la Ley de Mercado de Valores (véase la nota 5).

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía posee 422 empleados (463 en 2015).

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados de los cuales estas notas forman parte, han sido preparados para satisfacer requerimientos de la Superintendencia Nacional de Valores de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecida por la Superintendencia Nacional de Valores, los cuales comprenden:

- Resolución N° 254 del 12 de diciembre de 2008, emitida por la Comisión Nacional de Valores [actual Superintendencia Nacional de Valores (SNV)], en la cual se establece que las sociedades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercados de Capitales deberán preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en forma obligatoria a partir de los ejercicios económicos que se inician el 1° de enero de 2011 o fecha inmediata posterior, como única forma de presentación contable.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

- Circular N° 0744 del 27 de julio de 2016, según la cual los estados financieros a partir del 1° de enero de 2016 deben ajustarse por inflación con base en el último índice publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados no estaban disponibles los índices nacionales de precios al consumidor (INPC) emitidos por el BCV correspondientes a los meses comprendidos entre enero y septiembre de 2016. Tomando en consideración que con base en la mencionada Circular N° 744, las cifras en los estados financieros consolidados han sido ajustadas por inflación utilizando el último Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV), que corresponde a diciembre de 2015.

Los estados financieros consolidados del año terminado el 30 de septiembre de 2016, preparados según lo descrito en esta declaración de conformidad, lo cual califica como un marco de información financiera de cumplimiento, han sido autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 5 de mayo de 2017. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas pudiese realizar cualquier modificación sobre estos estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2015 fueron sometidos a la Asamblea de Accionistas el 29 de abril de 2016, donde fueron aprobados sin modificación alguna.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, ajustado por los efectos de la inflación, de acuerdo con lo indicado en la nota 2(c), excepto por las siguientes partidas que han sido medidas usando una base alternativa a la fecha del estado consolidado de situación financiera:

<u>Partida</u>	<u>Base de medición</u>
Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable
Pasivo por beneficios definidos	Limitado según se explica en la nota 3 (h)

Los métodos usados para medir los valores razonables son discutidos en cada una de las notas relacionadas y en la nota 3.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus notas están presentados en bolívares constantes, unidad de medida corriente. La gerencia de la Compañía ha determinado que el bolívar (Bs) representa su moneda funcional, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC 21) Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Para determinar su moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico de las operaciones realizadas por la Compañía es el del mercado nacional y que los flujos son generados y liquidados en bolívares; adicionalmente, los ingresos, los costos y los gastos están denominados mayormente en bolívares. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del bolívar se consideran realizadas en moneda extranjera.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Los registros contables de la Compañía son mantenidos en bolívares nominales. Las cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, ajustándolos para presentar los efectos de la inflación, dado que la NIC 29 *Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias* establece que los estados financieros de la entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, se presentan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha a la cual se informa.

Tanto la información comparativa del período anterior, exigida por la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, como cualquier otra información referente a períodos precedentes, también deben presentarse en términos de la unidad de medida corriente a la fecha a la cual se informa.

La Compañía re-expresó sus estados financieros consolidados en términos de bolívares de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2015, utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el área metropolitana de Caracas hasta el 31 de diciembre de 2007, y el INPC a partir de enero de 2008, ambos índices publicados por el BCV.

Los principales índices utilizados fueron los siguientes:

	Índice acumulado	Variación %
INPC al 31 de diciembre de 2015	2357,90	77,91
INPC al 30 de septiembre de 2015 (estimado)	1325,34	84,17
INPC al 30 de septiembre de 2014	719,63	62,70

El resultado monetario es la diferencia entre la posición monetaria neta real al cierre de cada período y la posición monetaria neta estimada; esta última se determina ajustando la posición monetaria neta al comienzo del período por el factor que se deriva de los INPC respectivos, más el movimiento neto de las partidas que la afectan, actualizadas hasta la fecha de los estados financieros consolidados. El resultado monetario, representa la consecuencia por exposición a la inflación, por la tenencia de pasivos o activos monetarios durante períodos inflacionarios, ya que en el tiempo los pasivos monetarios pueden liquidarse con bolívares de menor valor adquisitivo (ganancia), mientras que los activos monetarios disminuyen de valor en términos reales (pérdida). Se presenta formando parte del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(d) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con NIIF, requiere que la gerencia efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos presentados de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. La Compañía aplica sus mejores estimaciones y juicios; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de esos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas regularmente y los efectos de la revisión, si los hubiera, son reconocidos en el período actual y prospectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad que tienen un efecto importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 10 - Inversiones.
- Nota 15 - Inventario de inmuebles disponibles para la venta y en desarrollo.
- Nota 16 - Propiedades de inversión.
- Nota 17 - Propiedades, instalaciones y equipos.

Supuestos e Incertidumbre en las Estimaciones

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el próximo período anual se incluye en las siguientes notas:

- Nota 19 - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves;
- Nota 26- Reconocimiento de activos por impuesto diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las partidas tributarias acumuladas en periodos anteriores;
- Nota 29 – Reconocimiento y medición de provisiones y contingencias; supuestos claves relacionados con la probabilidad y magnitud de una salida de recursos económicos;

Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren de la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía cuenta con un control establecido en relación con la medición de los valores razonables cuyo objetivo general es revisar todas las mediciones significativas del valor razonable.

Se revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el que deberían clasificarse esas valoraciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio. Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 7 Instrumentos financieros.
- Nota 10 Inversiones.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas uniformemente en la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados:

(a) Bases de Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de éste. La Compañía controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la partida y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Transacciones Eliminadas en la Consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades del FVI, así como cualquier ingreso o gasto no realizado originado en transacciones entre las entidades del FVI, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades, cuya inversión se contabiliza por el método de la participación, son eliminadas contra la

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

inversión hasta el monto de la participación en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero únicamente en la medida que no haya evidencia de deterioro.

Participaciones no Controladoras

La Compañía mide cualquier participación no controladora como la participación proporcional de los activos netos identificables de la empresa adquirida a la fecha de adquisición.

Los ajustes a las participaciones no controladoras surgidos de transacciones que no involucren la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio, basados en un monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

Pérdida de Control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si la Compañía retiene alguna participación en la ex-subsidiaria, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierde el control.

Participaciones en Inversiones Contabilizadas bajo el Método de la Participación

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía tiene influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operaciones. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que la Compañía tiene control conjunto, mediante el cual la Compañía tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en negocios conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Compañía en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

Los períodos contables de algunas de las Subsidiarias difieren del cierre contable del FVI. Para efectos de consolidación, se efectúa un cierre contable al 30 de septiembre de las Subsidiarias.

Combinaciones de Negocios

La Compañía contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando se transfiere el control a la Compañía. La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del año.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Los costos de transacciones se registran como gastos cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente por pagar es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente está clasificada como patrimonio no debe medirse nuevamente y su liquidación posterior debe contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

Si se requiere intercambiar las concesiones de pago basado en acciones por concesiones mantenidas por los empleados de la empresa adquirida, una parte o todo el monto de las concesiones de reemplazo de la adquiriente se incluyen en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Esta determinación se basa en el valor de mercado de las concesiones de reemplazo comparado con el valor de mercado de las concesiones de la adquirida y el nivel hasta el que las concesiones de reemplazo se relacionan con el servicio previo a la combinación.

(b) *Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera*

Transacciones en Monedas Distintas al Bolívar

Las transacciones en moneda extranjera (cualquier moneda distinta a la moneda funcional) se convierten a la respectiva moneda funcional de las entidades de la Compañía, utilizando la tasa de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha del estado consolidado de situación financiera, se convierten a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a esa fecha. Las ganancias o pérdidas en cambio que se generen como resultado de lo anterior se reconocen en el estado de resultados consolidado y se presentan formando parte del ingreso (costo) financiero, neto, en el estado consolidado de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios, denominados en moneda extranjera que se presentan al valor razonable, son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las demás partidas no monetarias en moneda extranjera que se miden al costo histórico se convierten a la tasa de cambio a la fecha de la transacción.

(c) *Equivalentes de Efectivo*

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas las inversiones en valores altamente líquidos, con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo corresponden a certificados de depósito y colocaciones bancarias en instituciones financieras e inversiones en portafolios de carteras administradas con casas de bolsa (véase la nota 9).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(d) *Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta*

El inventario de inmuebles se mide al costo histórico de adquisición o construcción, actualizada en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2016 o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El costo del inventario incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses por financiamiento.

(e) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo histórico de adquisición, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2016 y posteriormente, al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como también, cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio.

Todos los desembolsos relacionados con la construcción o adquisición de propiedades de inversión durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listos para su uso se transfieren a propiedades de inversión.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de una propiedad de inversión se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo, y el importe neto en libros del activo y se reconoce en los resultados consolidados del período.

Cuando el uso de una propiedad de inversión cambia, como en el caso en que es reclasificada a propiedades, planta y equipo o a inventario de inmuebles, su importe en libros a la fecha de la reclasificación se convierte en el costo inicial.

(f) *Propiedades, Planta y Equipo*

Reconocimiento y Medición

Las propiedades, planta y equipo son medidos al costo histórico de adquisición actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2016, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de dichos activos.

El costo por financiamiento de proyectos que requieren altas inversiones y el incurrido por financiamientos específicos de proyectos se reconocen como parte de las propiedades, instalaciones y equipo cuando son atribuibles directamente a la construcción o adquisición de un activo apto. La capitalización de estos costos es suspendida durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de las actividades de construcción y su capitalización finaliza cuando se han completado, substancialmente, las actividades necesarias para la puesta en servicio del activo.

Un activo se considera apto, cuando requiere necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio; también incluye el costo de desmantelamiento y remoción en el lugar donde es construido.

Todos los desembolsos relacionados con la construcción o adquisición de propiedades, planta y equipo durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listos para su uso, se transfieren al componente respectivo de propiedades, planta y equipo y se comienzan a depreciar o amortizar.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de un activo de propiedades, planta y equipo, se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo y el importe neto en libros del activo y es reconocida en los resultados del período.

Costos Posteriores

Los costos posteriores se capitalizan sólo si es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

Depreciación

Las propiedades, planta y equipo se deprecian utilizando el método de línea recta con base en una vida útil de 40 años para los centros comerciales y entre tres y cinco años para los demás componentes.

Cuando una parte significativa de un activo de propiedades, planta y equipo posee una vida útil diferente, se contabiliza de forma separada como un componente importante del activo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El método de depreciación y las vidas útiles promedio de propiedades, planta y equipo se revisan anualmente para cada período presentado.

	<u>En años</u>
Centros comerciales	40
Mobiliario de oficina	3 - 5
Equipos	5
Instalaciones	2 - 5
Vehículos	<u>4 - 5</u>

(g) Arrendamientos

Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento

Cuando suscribe un contrato, la Compañía se determina si ese corresponde a o contiene un arrendamiento.

En el momento de la suscripción o reevaluación del contrato, la Compañía separa los pagos y otras contraprestaciones requeridas por el contrato en los que corresponden al arrendamiento y los que se relacionan con los otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si la Compañía concluye que para un arrendamiento financiero no es práctico separar los pagos de manera fiable, se reconoce un activo y un pasivo por un monto igual al valor razonable del activo subyacente. Posteriormente, el pasivo se reduce a medida que se hacen los pagos y se reconoce un cargo financiero imputado sobre el pasivo usando la tasa de interés incremental.

Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende de si la Compañía asume substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad en caso contrario se clasifican como operativos. Los activos arrendados se miden inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por el arrendamiento. Posterior al reconocimiento inicial, los activos se contabilizan de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y no se reconocen en el estado consolidado de situación financiera.

La Compañía mantiene arrendamientos de activos que son clasificados como arrendamientos operativos, y no son reconocidos en los estados consolidados de situación financiera.

Pagos de Arrendamientos

Los pagos realizados bajo un arrendamiento de activo operacional se reconocen en el estado consolidado de resultados bajo el método de línea recta, durante el período de arrendamiento.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(h) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación de pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja en Cuentas

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la contratación cuando la entidad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja en cuentas a un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando se transfiere el derecho contractual a recibir los flujos de efectivo en una transacción en la cual son transferidos substancialmente todos los derechos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Cualquier interés sobre el activo financiero transferido que es retenido o generado por la Compañía, es reconocido como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financieros será objeto de compensación, de manera que se presenten en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando la Compañía tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

Activos Financieros no Derivados - Medición

Préstamos y Cuentas por Cobrar y Activos Financieros Mantenidos hasta su Vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Estos activos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo directamente atribuible a la transacción. Posterior al reconocimiento inicial se miden al valor razonable y los cambios en el valor razonable distintos a pérdidas por deterioro y diferencias en cambio sobre títulos de deuda se reconocen en otros resultados integrales y se presentan en el patrimonio como reserva por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros disponibles para la venta. Cuando se da de baja en cuentas a la inversión, la ganancia o pérdida reconocida en el patrimonio es reclasificada a los resultados del período.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados

Los activos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados son clasificados como tales, o como disponibles para la venta en el reconocimiento inicial. Los costos directamente atribuibles a la transacción son reconocidos en los resultados cuando se incurren. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se contabilizan a su valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en los resultados.

Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Capital Social

Acciones Comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto fiscal.

Acciones en Tesorería

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el monto de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles, neto de cualquier efecto fiscal, se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería. Cuando las acciones propias son vendidas o posteriormente remitidas, el importe recibido es reconocido como un incremento en el patrimonio y la ganancia o pérdida de la transacción es presentada en primas de emisión.

Instrumentos Financieros Derivados

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía no efectuó transacciones con instrumentos financieros derivados. Asimismo, no emiten ni mantienen en su poder instrumentos financieros derivados para fines de comercialización o especulación.

(i) **Deterioro**

Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, es evaluado en cada fecha del reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte del deudor.
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo en términos que el Grupo no considere en otras circunstancias.
- Indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota.
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios o emisores.
- Desaparición de un mercado activo para un instrumento.
- Datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluirá un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Grupo considera que una reducción de 20% es significativa y un período de nueve meses es prolongado.

Activos Financieros Medidos al Costo Amortizado

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y partidas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía usa la información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la gerencia en relación con si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. El interés sobre el activo deteriorado

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Las pérdidas por deterioro en activos financieros disponibles para la venta se reconocen reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva de valor razonable a resultados. El importe reclasificado será la diferencia entre el costo de adquisición (neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo) y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período. Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta se incrementase, y este incremento pudiese ser objetivamente relacionado con un suceso ocurrido después de que la pérdida por deterioro de valor fuese reconocida en el resultado del período, tal pérdida se reversará en resultados del período; de no ser así, se reversa en otros resultados integrales.

Inversiones Reconocidas Bajo el Método de la Participación

Una pérdida por deterioro relacionada con una inversión reconocida bajo el método de la participación se mide comparando el importe recuperable de la inversión con su importe en libros. La pérdida por deterioro se reconoce en resultados y es reversada si ha habido un cambio favorable en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo los inventarios y el impuesto diferido, es revisado en cada fecha de los estados consolidados de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen indicios, se estima el importe recuperable del activo. El importe recuperable de un activo o UGE es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso se descuentan, a su valor presente, los flujos de efectivo futuros netos que se espera sean generados por los activos, usando una tasa de descuento antes del impuesto que refleja la percepción actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. El deterioro es determinado por la Compañía y subsidiarias con base en las UGE, de acuerdo con sus segmentos de negocio, ubicaciones geográficas y el uso final de la producción generada por cada una de ellas. Una UGE es el grupo de activos identificable más pequeño que genera flujos de efectivo en forma sustancialmente independiente de otros activos o grupos de activos. Para propósitos de evaluación del deterioro, la plusvalía adquirida durante una combinación de negocios es asociada a las UGE que se espera se vean beneficiadas de las sinergias de la combinación.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año. Las pérdidas por deterioro reconocidas en relación con las UGE son reducidas en primer lugar de cualquier plusvalía asociada a estas unidades y luego se reduce el importe en libros de otros activos de la unidad sobre la base de prorrateo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Las pérdidas por deterioro se reversan únicamente si la reversión está relacionada con un cambio en las estimaciones utilizadas después de que la pérdida por deterioro fue reconocida; estas reversiones no excederán el importe según libros de los activos netos de depreciación o amortización que habría sido determinado si el deterioro nunca se hubiese reconocido.

La gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros; asimismo, con base en su plan de negocio, considera que no existen eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el importe en libros de los activos podría no ser recuperable, sin existir un deterioro en el valor según libros de estos activos.

(j) **Beneficios a los Empleados**

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo, como bonificaciones de los empleados, vacaciones y otros beneficios, son contabilizadas como gastos en resultados en la medida en que el servicio relacionado es provisto por el trabajador.

Planes de Contribuciones Definidos

Prestaciones Sociales

Las obligaciones por prestaciones sociales de los trabajadores en Venezuela, se establecen de acuerdo con la legislación laboral. La Compañía no posee una cartera específica de activos para garantizar el cumplimiento con la obligación del beneficio definido de prestaciones sociales, por lo cual no existen cálculos de valor razonable sobre activos.

La obligación neta de la Compañía, con respecto a los beneficios por garantía de prestaciones sociales, está definida en la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras (LOTTT), la cual entró en vigencia a partir de mayo de 2012, con carácter retroactivo y con características de un plan de beneficios definidos de conformidad con la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*.

De acuerdo con la LOTTT, se establece el pago del derecho a las prestaciones sociales de forma proporcional al tiempo de servicio, calculado con el salario devengado por el empleado al finalizar la relación laboral.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para terminar con el contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos injustificados, de acuerdo con lo establecido en la LOTTT, son reconocidas como gastos cuando se termina la relación contractual.

La Compañía no posee un plan de pensiones u otros programas de beneficios post-retiro para su personal.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(k) Provisiones

Una provisión se reconoce si, como resultado de un evento pasado, la Compañía ha incurrido en una obligación presente, legal o implícita, de la que se puede hacer un estimado fiable y sea probable que se requiera un desembolso futuro para pagarla. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, la provisión es determinada aplicando una tasa de descuento asociada al plazo estimado de pago, si el plazo puede ser razonablemente estimado, al igual que el riesgo asociado con dichas obligaciones.

Asuntos Legales

Las provisiones por litigios y demandas se registran en el caso de que existan acciones legales, investigaciones gubernamentales, diligencias u otras acciones legales que se encuentren pendientes o sean susceptibles de ser interpuestas en el futuro contra la Compañía, relacionadas con hechos ocurridos en el pasado, con respecto a los que sea probable un desembolso de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y de la que sea posible hacer un estimado fiable.

(l) Ingresos Diferidos

La Compañía presenta como ingresos diferidos los montos correspondientes a las opciones de compraventa de los apartamentos y oficinas que se encuentran en etapa de desarrollo y los ingresos por publicidad diferidos representados por el alquiler de espacios publicitarios en los centros comerciales, entre otros. Los ingresos diferidos se presentan al costo actualizado utilizando el coeficiente derivado del INPC desde su fecha de reconocimiento.

(m) Patrimonio

El capital social, las acciones en tesorería, la prima en emisión de acciones y las utilidades retenidas, se presentan actualizados al 30 de septiembre de 2016, utilizando el coeficiente derivado del INPC desde la fecha de aporte, de adquisición o de generación.

(n) Utilidad por Acción

La utilidad por acción se presenta en utilidades por acciones básicas y diluidas (GPA) de sus acciones ordinarias. Las GPA básicas se calculan dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Compañía por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por las acciones propias mantenidas. Las GPA diluidas se calculan ajustando el resultado atribuible a los accionistas ordinarios y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, ajustado por las acciones propias mantenidas, para efectos de todas las acciones potencialmente diluibles que comprenden notas convertibles y opciones de compra de acciones concedidas a empleados.

(o) Reconocimientos de Ingresos y Gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y que se pueda hacer un estimado fiable, al igual que sus costos relacionados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de las propiedades de inversión y centros comerciales son reconocidos en los resultados consolidados mensualmente, utilizando el método de línea recta y de acuerdo con los términos de los contratos.

Ventas de Inmuebles

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se reconocen en los resultados consolidados con base en el precio de la venta al momento de traspasarse el derecho y los riesgos derivados de la propiedad de los activos; en el costo de venta se registra el importe en libros del activo al momento de la venta. Los ingresos por intereses provenientes de la venta de inmuebles a plazo son registrados conforme son devengados.

Prestación de Servicios

Los ingresos por estacionamiento son reconocidos en los resultados consolidados del período sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos para puestos fijos y puestos corporativos, y con base en las tarifas de estacionamiento por uso ordinario.

Los ingresos por servicios provenientes de intermediación en la venta y arrendamiento de inmuebles, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y venta de franquicias, entre otros, son reconocidos en los resultados consolidados del período conforme son prestados los mismos.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros en la medida en que dichos beneficios económicos futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como un activo. Se reconoce también un gasto en los resultados consolidados del período en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

(p) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos (incluidos los activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, ganancias de valor razonable en activos financieros a valor razonable con cambios en resultado, ganancias en la revalorización a valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida en una combinación de negocios y las ganancias en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultado y las reclasificaciones de las ganancias reconocidas anteriormente en otro resultado integral. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos, la que en el caso de los instrumentos citados corresponde a la antigua fecha de pago de dividendos.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones, pérdidas por venta de activos financieros disponibles para la venta, dividendos en acciones preferentes clasificadas como pasivos, pérdidas de valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros (distintas a los deudores comerciales) y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultados y las reclasificaciones de los montos reconocidos anteriormente en otro resultado integral.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos financieros y pasivos financieros son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

(q) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. Se reconoce en los resultados de cada año, excepto cuando se refiere a partidas que deben reconocerse como otros resultados integrales.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos por:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias asociadas y en negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán reversadas en el futuro; y
- las diferencias temporarias imposables que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuesto diferido por las pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales y las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que puedan ser utilizadas. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios de impuestos relaciones sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponibles suficientes ganancias fiscales.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuesto diferido no reconocido y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuesto diferido.

El reconocimiento de los pasivos por impuesto diferido reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que el Grupo espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan solo si se cumple ciertos criterios.

(r) Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Están presentados usando el método indirecto y presentan el cambio en el efectivo de poder adquisitivo constante, con base en la situación financiera al comienzo de cada año, actualizada en términos de bolívares de poder adquisitivo al final de cada año.

(s) Plusvalía

La plusvalía que surge durante la adquisición de subsidiarias se mide al costo menos las pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

(4) Nuevos Pronunciamientos Contables Aún no Adoptados

Un conjunto de modificaciones a normas nuevas e interpretaciones a las normas actuales aún no están vigentes para el año terminado el 30 de septiembre de 2016, y no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados. Las más importantes para la Compañía son las siguientes:

▪ **NIF 9 Instrumentos Financieros**

La NIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La NIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIF 9 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2018 o en una fecha posterior; su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIF 9 sobre sus estados financieros consolidados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

▪ NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y CINIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2018 o en una fecha posterior; su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía:

- NIIF 14 *Cuentas de Diferimientos para Actividades Reguladas*.
- Contabilidad para las Adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas (modificaciones a la NIIF 11 *Acuerdos Conjuntos*).
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (modificaciones a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo* y NIC 38 *Activos Intangibles*).

(5) **Ley de Mercado de Valores**

El 30 de diciembre de 2015 fue publicada en la Gaceta Oficial, el de Ley de Mercado de Valores, derogando la Ley de Mercado de Valores publicada el 17 de agosto de 2010. La nueva ley regula el mercado de valores, integrado por las personas naturales y jurídicas que participan de forma directa o indirecta en los procesos de emisión, custodia, inversión intermediación de títulos valores, así como sus actividades conexas o relacionadas. Adicionalmente, la primera disposición transitoria de la Ley de Mercado de Valores establece que las personas naturales y jurídicas, que ameriten realizar adecuación a las disposiciones contentivas en la ley, dispondrán de un plazo de 90 días continuos, a partir de la entrada en vigencia de la ley, para establecer un plan de adecuación a ésta y presentarlo a la Superintendencia.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(6) Lista de Subsidiarias

A continuación una lista de las subsidiarias significativas de la compañía:

Casa matriz	Actividad	Domicilio fiscal	
Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.	Administrar, comprar, vender, permutar y arrendar bienes inmuebles. Además participar en la construcción de proyectos inmobiliarios de todo tipo.	Torre el Samán, Av. Venezuela, el Rosal, Caracas-Venezuela	
Subsidiarias	Actividad	Porcentaje de participación	
		2016	2015
Inversiones Boca del Río, C. A.	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100
Inversiones Kitami, C. A.	Mantener áres de servicios comunes y vigilancia del complejo Turístico La Sabana	100	100
Casa de Campo Aguasal, C. A.	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100
Lesuma Investment Corporation Ltd. y sus filiales totalmente poseídas:	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de Inversiones Inmobiliarias	100	100
Grupo Aguasal Litoral, C. A.	Manejo de proyecto de inversión, urbanización, construcción y desarrollo de Propiedades Inmobiliarias	100	100
Desarrollos Costa Corsario, C. A.	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de Inversiones Inmobiliarias	100	100
LOPCO BM, Ltd. y sus filiales totalmente poseídas:	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
LOPCO BM, Ltd. (Sucursal Venezuela)	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
LOPCO de Venezuela, C. A. y sus filiales totalmente poseídas:	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	100	100
Parking Centro San Ignacio, C. A.	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
Parking Centro Empresarial El Rosal, C. A.	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
Parking Parque Ávila, C. A.	Promover, Gestionar, Operar, Administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes Muebles o inmuebles.	100	100
C.A. de Inmuebles y Valores Caracas	Administrar, arrendar, desarrollar y urbanizar inmuebles.	98,55	98,55
Inversiones 9590, C. A.	Estudio, planificación, desarrollo e inversión Inmobiliaria	100	100
Inversiones A-01, C.A. (anteriormente Desarrollos Bebeo, C.A.)	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Inversiones Beppo, C. A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Quiero Ser, C. A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100
Fondo de Valores Comercializadora, C. A. y sus filiales poseídas:	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de Inmuebles	100	100
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Operadora Paseo El Hatillo, La Lagunita, C. A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100
Corporación Carutal, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Corporación Complejo Tolón 2, C. A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Administradora In-Sign, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Operadora Parking Llano Mall Center, C. A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de Inmuebles	100	100
Desarrollos Extrados, C. A. y Subsidiarias totalmente poseídas: Operadora Centro Comercial Tolón, C. A. y Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C. A.	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles		
Promotora M-18 (anteriormente Promotora 493959, C. A.)	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	62,91	62,91
Lagunita Mall, C. A.	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de Inmuebles	65,00	65,00
		<u>78,5</u>	<u>78,5</u>

Las subsidiarias poseídas por F.V.I Fondo de valores Inmobiliarios S.A.C.A, se encuentran domiciliadas en la República Bolivariana de Venezuela y tienen su sede comercial en la torre El Samán, avenida Venezuela, El Rosal, PB.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre 2015

(7) Determinación de los Valores Razonables

(a) Clasificación Contable y Valores Razonables

La siguiente tabla muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles de la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable:

	Importe en libros			Valor razonable				
	Mantenido hasta el vencimiento	Préstamos y partidas por cobrar	Disponibles para la venta	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
30 de septiembre de 2016 -								
Activos financieros medidos a valor razonable:								
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	412.769	412.769	412.769	-	-
Depósitos dados en garantía	-	-	-	412.769	412.769	412.769	-	-
Activos financieros no medidos a valor razonable:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2.661.544.618	-	-	2.661.544.618	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	-	4.545.662.817	-	-	4.545.662.817	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	5.069.371.578	-	5.069.371.578	-	-	5.069.371.578
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	7.207.207.435	5.069.371.578	-	12.276.579.013	-	-	5.069.371.578
Pasivos financieros medidos a valor razonable:								
Préstamos y obligaciones financieras	-	5.170.116.859	-	-	5.170.116.859	-	-	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	5.170.116.859	-	270.374.902	270.374.902	-	-	-
Pasivos no financieros medidos a valor razonable:								
Cuentas por pagar	-	-	-	1.189.805.491	1.189.805.491	-	-	-
Gastos acumulados	-	-	-	1.157.831.742	1.157.831.742	-	-	-
Depósitos dados en garantía	-	-	-	2.347.637.233	2.347.637.233	-	-	-
30 de septiembre de 2015 -								
Activos financieros medidos a valor razonable:								
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	15.855.297.693	-	-	-	15.855.297.693	-	15.855.297.693	-
Depósitos dados en garantía	15.855.297.693	-	-	7.678.841	7.678.841	-	-	-
Activos financieros no medidos a valor razonable:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1.042.123.629	-	-	1.042.123.629	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	-	3.870.959.501	341.839.259	-	3.870.959.501	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	341.839.259	-	341.839.259	-	-	341.839.259
Pasivos financieros medidos a valor razonable:								
Préstamos y obligaciones financieras	-	9.190.989.451	-	-	9.190.989.451	-	-	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	9.190.989.451	-	88.890.798	88.890.798	-	-	-
Pasivos no financieros medidos a valor razonable:								
Cuentas por pagar	-	8.711.908.545	-	-	8.711.908.545	-	-	-
Gastos acumulados	-	8.711.908.545	-	177.755.844	177.755.844	-	-	-
Depósitos dados en garantía	-	-	-	177.755.844	177.755.844	-	-	-

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(a) Medición de los Valores Razonables

A continuación se presentan las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables nivel dos y nivel tres, así como también las variables no observables significativas usadas:

Instrumentos financieros medidos al valor razonable -

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables significativas y la medición del valor razonable
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	Flujos de caja futuros determinados con base en las condiciones de pago establecidas en los certificados respectivos, los cuales son descontados empleando una tasa que corresponde al costo de oportunidad promedio de mercado que tiene la empresa de invertir en instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras en moneda nacional.	Tasa de descuento ajustada por riesgo 23,44% en 2016 (12,74% en 2015). Con base en las estimaciones de tasas de descuento.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> • Cambian las estimaciones en la fecha de pago esperado de las inversiones mantenidas. • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). Por lo general, un cambio en la tasa de descuento anual del instrumento impacta en el descuento de los flujos.
Préstamos y Obligaciones Financieras	Flujos de caja futuros determinados con base en las condiciones de pago establecidas en los certificados respectivos, los cuales son descontados empleando una tasa sintética de mercado en dólares que refleja el riesgo de liquidez de la Compañía en dicha moneda.	Tasa de descuento ajustada por riesgo 28,44% en 2016 (47,44% en 2015). Con base en las estimaciones de tasas de descuento.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> • Cambian las estimaciones en la fecha de pago esperado de los préstamos y obligaciones financieras. • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). Por lo general, un cambio en la tasa de descuento anual del instrumento impacta en el descuento de los flujos.

Instrumentos financieros no medidos al Valor Razonable -

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas
Depósitos dados en garantías Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo histórico	No aplica
Inversiones disponibles para la venta	Valor razonable a la fecha de adquisición	No aplica
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Costo histórico	No aplica

No se ha efectuado una transferencia entre la jerarquía de medición del valor razonable.

(b) Administración de Riesgo Financiero

General

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y los procedimientos para medir y administrar los riesgos y la administración del capital.

Marco de Administración de Riesgos

La Gerencia de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el proceso de administración de riesgos. En los procesos de planificación estratégica y presupuestaria se estima el efecto de los riesgos del negocio, con el objetivo de tener una visión integral de su impacto en la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el propósito de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar los límites y controles adecuados, así como monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgos son revisados regularmente con la finalidad de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía.

i) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente por los documentos y cuentas por cobrar, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, inversiones disponibles para la venta y el efectivo y equivalentes de efectivo.

Exposición al Riesgo de Crédito

El importe en libros de los activos financieros representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito. Un resumen es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	2.661.544.618	1.042.123.629
Inversiones disponibles para la venta	10	5.041.287.205	341.839.259
Documentos y cuentas por cobrar	11	4.545.662.817	3.870.959.501
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10	-	15.855.297.693
		<u>12.248.494.640</u>	<u>21.110.220.082</u>

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2016, por Bs2.661.544.618 (Bs1.042.123.629 al 2015), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de alto prestigio.

La Compañía presenta concentraciones de riesgo de crédito que consisten principalmente en equivalentes de efectivo e inversiones en títulos valores. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía mantiene equivalentes de efectivo en moneda extranjera con Serfincorp Scotland Finance (SP) por Bs148.391.728. Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía mantiene certificados de inversión con

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Serfincorp, C. A. por Bs1.185.315.608 (Bs7.377.854.078 en 2015); adicionalmente, la Compañía presenta pagarés que oscilan entre 19 y 720 días con Serfincorp, C. A por Bs1.399.116.859 (Bs5.423.238.915 en 2015). Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al gran número de clientes que posee la Compañía. Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía no posee concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriores señaladas.

Documentos y Cuentas por Cobrar

Con el objeto de mitigar el riesgo de crédito, periódicamente se evalúan las condiciones financieras de las cuentas por cobrar comerciales, las cuales están expuestas a un riesgo de pérdida potencial. La gerencia de la Compañía considera que este riesgo no es significativo, debido principalmente a que las cuentas por cobrar comerciales provienen de un elevado número de clientes, que individualmente no representan un riesgo de crédito significativo. La Compañía efectúa cada año una estimación de los saldos de cobro dudoso con base en la antigüedad de sus cuentas por cobrar comerciales y reconoce la posible pérdida en sus estados financieros consolidados. Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía no presenta saldo por estimación de los cuentas de cobro dudoso.

Un resumen de la antigüedad de las cuentas comerciales es el siguiente (en bolívares constantes):

Nota	2016		2015	
	Bruto	Deterioro	Bruto	Deterioro
Entre 0 y 30 días de vencidas	3.029.664.842	-	355.741.443	-
Entre 31 y 120 días de vencidas	445.010.857	-	676.100.558	-
Más de 120 días de vencidas	290.337.274	-	135.671.597	-
11	<u>3.765.012.973</u>	<u>-</u>	<u>1.167.513.598</u>	<u>-</u>

ii) Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Como política fundamental, la Compañía se asegura de contar con suficientes fondos para cumplir sus compromisos, incluyendo el pago de préstamos y obligaciones financieras; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

A continuación se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en bolívares constantes):

	Nota	Valor en libros	6 meses o menos	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
30 de septiembre de 2016 -						
Préstamos y obligaciones financieras	19	5.170.116.859	1.063.557.022	923.389.446	833.170.391	2.350.000.000
Cuentas por pagar	20	<u>1.189.803.491</u>	<u>900.676.907</u>	<u>1.014.546</u>	<u>268.484.686</u>	<u>19.629.352</u>
30 de septiembre de 2015 -						
Préstamos y obligaciones financieras	19	8.711.908.545	4.079.546.995	2.046.650.421	1.899.601.684	686.109.445
Cuentas por pagar	20	<u>934.988.031</u>	<u>511.909.671</u>	<u>421.495.754</u>	<u>1.582.606</u>	-

iii) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en los precios de mercado, los tipos de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Las actividades de la Compañía, las condiciones financieras y los resultados de operación están, principalmente, en función de los precios del sector inmobiliario. Estos precios se ajustan por la inflación, por lo que el riesgo primario de su negocio se reduce.

(c) Riesgo de Moneda Extranjera

Exposición al Riesgo de Moneda Extranjera

La Compañía y subsidiarias tienen activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a su moneda funcional, los cuales se convierten a bolívares a la tasa de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Un resumen de los tipos de cambio establecidos desde la vigencia del actual régimen cambiario se indica en la nota 8.

Análisis de Sensibilidad de las Fluctuaciones en las Tasas de Cambio

El 21 de enero de 2003, el Ejecutivo Nacional y el BCV, suspendieron todas las operaciones con divisas y el 5 de febrero de 2003, suscribieron un convenio cambiario en el cual se estableció un régimen para la administración de divisas, según el cual y, de común acuerdo con el ejecutivo nacional, el BCV centraliza la compra y venta de divisas en el país, fija la tasa de cambio y lo ajusta cuando lo considera conveniente. Por lo tanto, un análisis de sensibilidad ante estas condiciones de control de cambio no podría estimarse con fiabilidad.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(d) Riesgo de Fluctuación en las Tasas de Interés

El riesgo de tasas de interés de la Compañía está vinculado principalmente a las operaciones de financiamiento para el desarrollo de proyectos de construcción de inmuebles. La Compañía no ha suscrito instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo de fluctuaciones en las tasas de interés. La composición por tipo de interés de los instrumentos financieros de la Compañía, es la siguiente (en bolívares constantes):

	2016	2015
Instrumento a tasa variable:		
Portafolio en moneda extranjera	-	148.391.702
Préstamos y obligaciones financieras	651.689.068	623.755.259
	651.689.068	772.146.961

Análisis de Sensibilidad del Valor Razonable para Instrumentos a Tasa Fija

La Compañía no registra sus activos y pasivos financieros de tasa fija bajo el modelo de contabilidad de cobertura del valor razonable, ni ha designado derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, un cambio en las tasas de interés no afectaría los resultados consolidados de operaciones.

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Deuda Financiera a Tasa Variable

La variación de un punto porcentual en las tasas de interés a la fecha de los estados financieros consolidados pudiera haber aumentado (disminuido) los resultados consolidados antes del Impuesto sobre la Renta, sin embargo debido a que la Compañía no emite instrumentos financieros sujetos a tasas variables, no presenta riesgo por variaciones en las tasas de interés.

Administración de Capital

El enfoque de la Compañía al gestionar el capital es salvaguardar la capacidad para continuar como un negocio en marcha, de forma que pueda mantener la inversión para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital está conformado por acciones comunes, los aportes adicionales del Accionista y utilidades retenidas.

La estrategia de la Compañía ha sido fortalecer progresivamente su situación patrimonial, mediante aportes adicionales en función de los cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de las actividades realizadas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(8) Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

El siguiente es un resumen de los activos y pasivos en moneda extranjera (en dólares estadounidenses):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos -		
Efectivo y equivalentes de efectivo	408.273	1.168.296
Cuentas por cobrar - comerciales	240.166	240.166
Cuentas por cobrar - Otras - Intereses por cobrar	85.192	82.986
Inversiones disponibles para la venta	5.005.630	262.740
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	3.153.404
Total activos en moneda extranjera	<u>5.739.261</u>	<u>4.907.592</u>
Pasivos -		
Préstamos y obligaciones financieras	989.078	987.659
Gastos acumulados por pagar - Intereses por pagar	47.721	40.675
Depósitos en garantías	97.087	97.087
Total pasivos en moneda extranjera	<u>1.133.886</u>	<u>1.125.421</u>
Posición monetaria neta activa	<u>4.605.374</u>	<u>3.782.171</u>

Al 30 de septiembre de 2016 los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se encuentran medidos en función de la mejor estimación de la expectativa de los flujos futuros de bolívares que a la fecha de los estados financieros habrían de erogarse o recibirse, según sea el caso, para extinguir las obligaciones o realizar los activos en moneda extranjera utilizando el tipo de cambio del Sistema de Divisas Complementario (DICOM) para esa fecha el cual equivale a 658,8853 por cada US\$1 (al Sistema Marginal de Divisas (SIMADI) de Bs199,4204 por cada US\$1 al 30 de septiembre de 2015).

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, la Compañía reconoció una ganancia neta en cambio por Bs2.330.597.996 (Bs942.669.081 al 2015), resultante de medir los activos y pasivos en moneda extranjera al tipo de cambio del denominado DICOM.

(a) Régimen Cambiario

El 21 de enero de 2003, el Ejecutivo Nacional y el BCV suspendieron todas las operaciones con divisas y el 5 de febrero de 2003, suscribieron un convenio cambiario en el cual se establece un régimen para la administración de divisas. De acuerdo con el régimen cambiario establecido, el BCV centraliza la compra y venta de divisas en el país, fija el tipo de cambio de común acuerdo con el Ejecutivo Nacional y lo ajusta cuando se considere conveniente. También se creó la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI), ahora (CENCOEX) responsable de la administración y control de las divisas, así como del establecimiento de los procedimientos requeridos para la ejecución del convenio cambiario.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Hasta el 9 de marzo de 2016, las operaciones cambiarias en Venezuela se ejecutaron a través de tres mecanismos legales para la compraventa de divisas, los cuales se resumen así:

- A través del Centro Nacional de Comercio Exterior (el CENCOEX), mayormente para las importaciones de los sectores de alimentos y salud, cuyo tipo de cambio era de Bs6,30 por USD1.
- El Sistema Complementario de Administración de Divisas (el SICAD), con base en el cual el BCV invitaba a algunos sectores a participar en subastas; el tipo de cambio de la última subasta (1° de septiembre de 2015) fue de Bs13,50 por USD1.
- El Sistema Marginal de Divisas (el SIMADI), con base en el cual las instituciones bancarias, casas de cambio, operadores de valores autorizados y la Bolsa Pública de Valores Bicentenario actúan como intermediarios cambiarios en cualquiera de los mercados de divisas y de títulos valores en moneda extranjera existentes o que se desarrollen. Los tipos de cambio de las operaciones hechas a través de este sistema, a la fecha de inicio de su funcionamiento (12 de febrero de 2015) e inmediatamente anterior a la vigencia de las modificaciones del sistema cambiario de divisas (9 de marzo de 2016) fueron Bs170,04 por USD1 y Bs206,78 por USD1, respectivamente.

Adicionalmente, el tipo de cambio de Bs52,10 por USD1 de la última designación de divisas a través del Sistema Cambiario Alternativo de Divisas (el SICAD II), la cual data del 11 de febrero de 2015, se siguió aplicando como tasa de cambio referencial para la liquidación de ciertas transacciones.

En la Gaceta Oficial del 9 de marzo de 2016, fue publicado el Convenio Cambiario N° 35, dictado por el Ejecutivo Nacional y el BCV, el cual contiene las normas que rigen las operaciones del régimen administrado de divisas desde el 10 de marzo de 2016, cuyos principales aspectos son:

- Tipos de operaciones de divisas:
 - tipo de cambio protegido (DIPRO), el cual es fijo: Bs9,975 por USD1 para la compra y Bs10 por USD1 para la venta.
 - tipo de cambio complementario flotante de mercado (DICOM), el cual es el del SIMADI, mientras sus mercados alternativos sean sustituidos en un plazo máximo de 30 días.
- El tipo de cambio DIPRO es aplicable, entre otros, a:
 - Las importaciones de los bienes pertenecientes a los sectores de alimentos y salud y de las materias primas e insumos asociados con la producción de tales sectores [incluidas las importaciones canalizadas a través de los convenios de pagos y créditos recíprocos con los bancos centrales de los países miembros de la Asociación Latinoamericana de Integración (ALADI), Banco Central de República Dominicana y los bancos operativos autorizados a través del Sistema Unitario de Compensación Regional de Pagos (SUCRE)], determinados por los entes ejecutivos gubernamentales competentes, cuyos códigos arancelarios serán publicados (y podrán ser revisados periódicamente) en la página Web del CENCOEX.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

- El tipo de cambio DICOM es aplicable, entre otros, a:
 - La conversión de la moneda extranjera para determinar los montos a ser pagados por servicios prestados por los auxiliares de la administración aduanera y tributaria y demás servicios conexos.
 - Obligaciones tributarias establecidas por leyes especiales, así como las tarifas, comisiones, recargos y precios públicos que hayan sido fijados en USD o en otra divisa en la normativa correspondiente.
 - Los derechos de explotación referidos en el Decreto N° 9.368 del 30 de enero de 2013.
 - Todas las operaciones de liquidación de divisas no previstas expresamente por él.
- El tipo de cambio DICOM disminuido en 0,25% es aplicable, entre otros, a:
 - La venta de divisas (tanto de la porción obligatoria como de la retenida y administrada - según lo estipulado en el marco legal - para sufragar los costos y gastos de la actividad exportadora) provenientes de los cobros de las exportaciones de bienes y servicios hechas por personas naturales y jurídicas privadas.
- Establece que la conversión de la moneda extranjera, para la determinación de la base imponible de las obligaciones tributarias derivadas de las operaciones aduaneras, se efectúa al tipo de cambio de asignación de divisas correspondiente a la operación involucrada. Fuera de tales casos, es aplicable el tipo de cambio DICOM vigente a la fecha de la liquidación de la obligación tributaria.
- Define las condiciones en las cuales es aplicable:
 - El tipo de cambio de Bs6,30 por USD1 a las autorizaciones de adquisición de divisas (AAD) y autorizaciones para la liquidación de divisas (ALD), existentes al 9 de marzo de 2016.
 - El tipo de cambio del SICAD (Bs13,50 por USD1) a las operaciones de adquisición de divisas existentes al 9 de marzo de marzo de 2016.

(b) Ley Contra los Ilícitos Cambiarios

En la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.126 del 19 de febrero de 2014, entró en vigencia la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos. Esta ley tiene como objetivo establecer los supuestos de los hechos que constituyen ilícitos cambiarios y sus respectivas sanciones. Dicha ley es aplicable a personas naturales o jurídicas que, actuando en nombre propio o como administradores, intermediarios, verificadores o beneficiarios, contravengan su contenido o los convenios suscritos en materia cambiaria entre el BCV y el Ejecutivo Nacional.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(9) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, es el siguiente (en bolívares constantes):

	2016	2015
Caja	4.814.682	3.873.200
Efectivo en bancos en moneda nacional	2.387.725.094	623.755.365
Efectivo en bancos en moneda extranjera	269.004.842	266.103.336
Portafolio en moneda extranjera	-	148.391.728
	2.661.544.618	1.042.123.629

En septiembre de 2016, la Compañía efectuó una colocación, la cual consiste en un depósito a la vista, con una tasa de interés retributiva 0,125% el vencimiento oscila entre 21 a 29 días (0,125% en 2015).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(10) Inversiones

Un resumen de los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como inversiones, es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Disponibles para la venta -		
Corriente:		
Banesco Banco Universal, C. A.	384.471.206	8.895.432
Serfincorp, C. A.	38.521.461	-
Glaskell Management, LLC.	467.775.619	-
	<u>890.768.286</u>	<u>8.895.432</u>
No corriente:		
Mantex, S.A.C.A. - ADRs	41.338.464	22.259.373
Latam Network VI	131.777.126	70.957.220
H.L. Boulton y Cía., S.A.C.A.	92.471	164.514
Desarrollos Turísticos 22, S.C.S.	-	118.843.800
Castellana Hotel & Spa, S.C.S.	-	120.558.805
Serfincorp, C. A.	1.146.794.147	-
Glaskell Management, LLC.	2.622.663.169	-
Diamond Universal Investments	207.696.488	-
Somerset Investmen Trust	28.084.373	-
Otras	157.054	160.115
	<u>4.178.603.292</u>	<u>332.943.827</u>
Mantenidas hasta su vencimiento -		
Corriente:		
Serfincorp, C. A.	-	5.170.116.947
Glaskell Management, LLC.	-	1.307.324.403
Diamond Universal Investments	-	1.766.508.974
	<u>-</u>	<u>8.243.950.324</u>
No corriente:		
Diamond Universal Investments	-	430.983.657
Serfincorp, C. A.	-	2.207.737.131
Somerset Investment Trust	-	34.066.357
Glaskell Management, LLC.	-	3.142.985.031
Saint Marks Fund GmbH	-	1.795.575.193
	<u>-</u>	<u>7.611.347.369</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, los dividendos cobrados por las acciones preferidas de Banesco Banco Universal, C. A. ascienden a Bs5.751.266 (Bs2.186.297 en 2015) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Al 30 de septiembre de 2016, la inversión con Mantex S.A.C.A- ADRs corresponde a 62.740 acciones en moneda extranjera, con un valor de IUS\$ cada una, que mantiene el Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

Al 30 de septiembre de 2016, la inversión de Latam Network VI, corresponde a 200.000 acciones en moneda extranjera, con un valor de IUS\$ cada una, que mantiene el Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía constituyó una participación en un fideicomiso de inversión con Universitas de Seguros, C. A. por Bs102.474.490, según lo establecido en el contrato de fideicomiso, los fondos son invertidos principalmente en bonos de la Deuda Pública Nacional, Letras del Tesoro y otros títulos valores emitidos y avalados por la República Bolivariana de Venezuela o el BCV, títulos, papeles comerciales u obligaciones emitidas por empresas privadas o públicas inscritas en el Registro Nacional de Valores o cualquier otro bien o valor permitido por la legislación que regula la materia. Los fideicomisos se vencieron el 31 de mayo de 2015 y la Compañía decidió no renovarlos. El fideicomiso de inversión devengó un rendimiento variable aproximado entre 10% y 11% promedio anual. Los intereses reconocidos durante el año terminado al 30 de septiembre de 2015 ascienden a Bs6.387.805 y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

En diciembre de 2009, las subsidiarias Desarrollos Extrados, C. A. y Lagunita Mall, C. A. adquirieron acciones de Desarrollos Turísticos 22, S.C.S. por Bs83.365.130, que representan 9,5% de interés en el capital social de dicha Compañía. En diciembre de 2012 adquirió acciones valoradas en Bs35.478.670 para un total de Bs118.843.800, lo cual representa 12,12% de interés del capital social.

En diciembre de 2010, las subsidiarias Desarrollos Extrados, C. A. y Lagunita Mall, C. A. adquirieron acciones de Castellana Hotel & Spa, S.C.S. por Bs64.190.447, que representaban un interés de 17,42%. En diciembre de 2011, dicha Compañía aumentó su capital social, del cual las subsidiarias adquirieron nuevas acciones por Bs56.368.358 para un total de Bs120.558.805. En esta transacción, el interés en Castellana Hotel & Spa, S.C.S. se diluyó, quedando en un 6,26%.

Al 30 de septiembre de 2016, las inversiones de Desarrollos Turísticos 22, S.C.S. y Castellana Hotel & Spa, S.C.S. fueron vendidas en su totalidad, obteniendo una pérdida de Bs227.518.848 que se encuentra registrada en el rubro inmuebles e inversiones vendidas en el estado consolidado de resultado.

El saldo al 30 de septiembre de 2016, con Serfincorp, C. A. corresponde a certificados de inversión cuyos vencimientos oscilan entre 6 y 771 días y devengan intereses a una tasa fija anual de 12%. Los intereses reconocidos por esta inversión durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016 fueron de Bs219.845.666 (Bs971.457.880 en 2015) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

La inversión en Somerset Investment Trust corresponde a un contrato de mutuo suscrito en bolívares en mayo de 2008, con vencimiento en 2010 renovable. El 1° de octubre de 2013, se efectuó la renovación de la inversión por Bs34.066.357 con vencimiento el 30 de septiembre de 2016 y genera un interés de 12% anual. Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, se reconocieron intereses de Bs5.016.790 (Bs5.386.997 en 2015), y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Durante el año terminado al 30 de septiembre de 2016, las inversiones en moneda nacional con Diamond Universal Investments fueron canceladas en su totalidad. Asimismo al 30 de septiembre de 2016, se mantiene una inversión en moneda extranjera por Bs207.696.488 (equivalente a US\$315.225) que devengan 3% de interés anual, con vencimiento en noviembre de 2018. Los intereses reconocidos por estas inversiones durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016 fueron de Bs3.380.717 (Bs352.056.240 en 2015) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Las inversiones con Glaskell Management LLC consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3% de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 31 días hasta 799 días, al 30 de septiembre de 2016 ascienden a Bs3.090.438.788 (equivalente a US\$4.690.405). Al 30 de septiembre de 2015, se mantiene una inversión en moneda nacional por Bs3.437.968.501, que devengo 12% de interés anual, con vencimiento entre 5 días hasta 714 días. Durante el año terminado 30 de septiembre de 2016, los intereses reconocidos por estas inversiones ascendieron a Bs29.335.911 (Bs409.939.894 en 2015) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

El 26 de diciembre de 2015 Saint Mark's Fund y la Compañía firmaron un nuevo contrato de acuerdo de inversión, efectivo a partir del 1° de octubre de 2015, el cual consiste en instrumentos financieros de activos a futuros; en el mencionado contrato se establece que la Compañía tendrá el derecho a recibir el pago de los flujos futuros de esta inversión a través de acciones inmobiliarias respaldadas por inmuebles situados en las islas de caribe. El número exacto de acciones que se emitirán a favor de la Compañía, será determinado mediante una valuación justa de mercado de los bienes a la fecha de terminación del contrato, el 19 de septiembre de 2021. Debido a los cambios en las condiciones de la inversión la Compañía reclasificó la inversión de mantenida hasta su vencimiento a propiedades de inversión.

(11) Documentos y Cuentas por Cobrar

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como documentos y cuentas por cobrar, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comerciales		3.765.012.973	1.167.513.598
Entidades relacionadas	14	64.491.381	8.408.321
Empleados y directores		190.710.731	98.275.646
Otros		525.447.732	2.596.761.936
		<u>4.545.662.817</u>	<u>3.870.959.501</u>
Porción no corriente de cuentas por cobrar		(95.770.341)	(170.249.146)
		<u>4.449.892.476</u>	<u>3.700.710.355</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Los saldos de otros documentos y cuentas por cobrar se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corriente -		
Intereses por cobrar	128.247.610	2.092.820.513
Inversiones 7x7, C. A.	10.000.000	25.695.810
Servicios Aguila, C. A.	5.828.463	10.369.339
Operadora Estacionamiento Sadel, C. A.	24.239.852	7.887.889
Otras	261.361.466	289.739.240
	<u>429.677.391</u>	<u>2.426.512.791</u>
No corriente -		
Humboldt Internacional, Ltd.	66.526.163	118.355.785
Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC)	16.924.856	29.976.225
Promociones Inmobiliarias Vista Norte, C. A.	12.319.322	21.917.135
	<u>95.770.341</u>	<u>170.249.145</u>
	<u>525.447.732</u>	<u>2.596.761.936</u>

Los intereses por cobrar corresponden principalmente a los intereses generados por los certificados de inversión con Serfincorp, C. A. y Glaskell Management LLC, presentados como inversiones disponibles para la venta.

Las otras cuentas por cobrar se derivan de préstamos otorgados a constructores con el fin de liberar las garantías mantenidas con instituciones bancarias locales sobre apartamentos de las Residencias Pórtico El Ávila, los cuales tienen características de vencimiento a corto plazo y no genera intereses.

Las cuentas por cobrar a Inversiones 7x7, C. A. se derivan de la venta de Corporación C21, C. A. (antes subsidiaria de la Compañía) y Operadora Estacionamiento Sadel, C. A. (antes subsidiaria de Desarrollos Extrados, C. A.), con vencimiento el 22 de diciembre de 2016 y generan intereses a una tasa fija anual de 12%.

El saldo con Operadora Estacionamiento Sadel, C. A. (antes subsidiaria de Desarrollos Extrados, C. A.) corresponde a cuentas por cobrar por pagos efectuados por esta última por cuenta de la operadora para cubrir gastos operativos. Esta cuenta por cobrar no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento definida.

La Compañía posee un interés de 50% en Humboldt International, Ltd, la cual posee la totalidad de la Compañía Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC). En mayo de 1998, ITC había suscrito con Venezolana de Turismo-Venetur (antes denominada Corporación Venezolana de Turismo-Corpoturismo) el Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y del Hotel Humboldt, en el que se le otorga el derecho exclusivo, pacífico e ininterrumpido de la explotación comercial del sistema teleférico y el hotel por un período de 30 años, prorrogable por un plazo igual. En octubre de 2001 se habían iniciado las actividades de transporte del sistema teleférico de Caracas, y al 30 de junio de 2007, aún se estaban

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

efectuando trabajos y remodelaciones necesarias para poner en funcionamiento las actividades principales asignadas por Venetur en el contrato antes mencionado; por lo tanto, a esa fecha ITC aún permanecía en etapa pre-operativa.

Mediante el acto administrativo del 2 de agosto de 2007, Venetur decretó la rescisión unilateral del contrato y del addendum suscrito con ITC y asumió la operación inmediata de las instalaciones del sistema teleférico, de las estaciones, del parque y del hotel. La legislación vigente obliga a la aplicación de la Ley Orgánica sobre Promoción de la Inversión Privada bajo el Régimen de Concesión, que en su Artículo 53 establece la necesidad de que el administrado afectado reciba una indemnización integral, en aquellos casos en que ocurra un rescate anticipado.

El 16 de agosto de 2007, el ITC presentó un antejuicio administrativo ante el Ministerio de Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 54 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República para plantear una reclamación de Bs450.000.000 (en valores nominales) que comprende Bs94.781.480 (en valores nominales) por concepto de daño emergente y Bs355.218.520 (en valores nominales) por concepto de lucro cesante por daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt, el cual fuera suscrito el 15 de abril de 1998.

La gerencia de la Compañía y sus asesores legales estiman que sus reclamos tienen fundamento para proceder a su favor. Igualmente, estiman que esta situación no afectará la rentabilidad u operatividad de la Compañía en el corto o mediano plazo, considerando que estos activos no afectan la capacidad operativa del negocio por haber estado en etapa preoperativa. La Compañía reflejará en sus estados financieros consolidados los efectos que puedan originarse al comparar los importes en libros de los activos y el valor de la justa indemnización a recibir según la legislación vigente, en el momento que cuente con información que le permita hacer una estimación razonable (véase la nota 29).

(12) Anticipos a Contratistas

Al 30 de septiembre de 2016 los anticipos a contratistas ascienden a Bs617.208.385 (Bs195.139.448 en 2015), el cual incluye anticipos otorgados a diferentes compañías para la ejecución y desarrollo del Proyecto Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita y otros proyectos; así como su mantenimiento. Estos anticipos se encuentran amparados en contratos suscritos entre las partes, donde se establecen los términos y condiciones, plazos y garantías.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(13) Gastos Pagados por Anticipado

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como gastos pagados por anticipado, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Seguros	54.101.339	10.600.869
Impuesto a las actividades económicas	4.920.971	368.399
Impuesto sobre la renta retenido por terceros	283.958.450	148.810.505
Impuesto al valor agregado, neto	109.138.263	209.939.665
Impuesto sobre la renta estimado	55.287.335	49.086.637
Gasto de intereses emisión de papeles comerciales	32.291.667	4.076.371
Servicios pagados por anticipado	80.216.954	2.598.343
Otros	162.993	1.852.492
	<u>620.077.972</u>	<u>427.333.281</u>

(14) Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas en el corto plazo se originan por servicios administrativos correspondientes a intermediación en la venta de inmuebles, cobro de arrendamientos, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y préstamos, entre otros. La mayoría de estos saldos no devengan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidas.

El siguiente es un resumen de los saldos con el accionista y entidades relacionadas, originados por transacciones y préstamos entre sí, realizadas en el curso normal de sus operaciones (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corriente - cuentas por cobrar -			
Asesoría Financiera Velutini & Asociados, C. A. y Velutini & Asoc.		659.703	990.679
Fundación Fondo de Valores Inmobiliarios, A. C.		4.301.577	2.282.902
Condominio Parque Avila		-	1.796.811
Condominio Centro Empresarial El Rosal		-	778.815
Consultoría Inmobiliaria Velutini, C. A.		18.011	1.915.681
Condominio C.S.I. Oficinas		30.447	54.168
Condominios y otros		59.481.643	589.265
	11	<u>64.491.381</u>	<u>8.408.321</u>
Corriente - cuentas por pagar -			
Condominio Torre El Samán		-	20.319
Otras		3.432.287	-
	20	<u>3.432.287</u>	<u>20.319</u>
Dividendos por pagar accionistas		<u>218.472.809</u>	<u>354.639.887</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía pagó Bs120.535.049, correspondiente al dividendo del año 2015. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía pagó Bs234.653.433, correspondientes a dividendos de los años 2012, 2013, 2014.

Compensación Recibida por el Personal Clave de la Gerencia

Durante el año terminado al 30 de septiembre de 2016, las compensaciones recibidas por el personal clave de la gerencia ascienden a Bs17.465.885 (Bs385.662.391 en 2015).

(15) Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta y en Desarrollo

El siguiente es un resumen de los inmuebles disponibles para la venta (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Disponibles para la venta -		
Residencias Pórtico El Ávila	61.192.712	45.267.413
Apartamentos - Tolón II	35.418.704	35.418.701
Villas Recreacionales Casa de Campo Aguasal	211.278.574	211.278.570
Oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán	<u>300.657.823</u>	<u>300.616.097</u>
	<u>608.547.813</u>	<u>592.580.781</u>
En desarrollo -		
Remodelaciones de locales en Centro Comercial Paseo El Hatillo - La Lagunita	-	25.752.770
Proyecto Residencias Mandala	<u>7.938.455</u>	<u>17.438.574</u>
	<u>7.938.455</u>	<u>43.191.344</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, se vendieron apartamentos del proyecto Residencias Mandala por Bs44.305.239.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, se vendieron oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán y Residencias Pórtico El Ávila por Bs17.089.008 y Bs173.551.701, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(16) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión constan de propiedades mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, mantenidas bajo arrendamientos operativos, con vencimiento a cinco años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras de estas propiedades son por cuenta del arrendador. El siguiente es un resumen de las propiedades de inversión (en bolívares constantes):

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
30 de septiembre de 2016 -			
Terreno Loma Linda	429.705.173	-	429.705.173
Proyecto La Sabana	25.219.848	-	25.219.848
Inversiones en inmuebles a futuro (S.M.F.)	11.260.215.301	-	11.260.215.301
Oficinas Edificio Mene Grande	140.875.730	(54.318.611)	86.557.119
Torre Provincial B	218.697.067	(217.421.116)	1.275.951
Torre Parque Ávila A y B (Torre HP)	589.193.219	(336.139.810)	253.053.409
Oficinas - Centro Comercial San Ignacio	764.256.138	(295.820.862)	468.435.276
	<u>13.428.162.476</u>	<u>(903.700.399)</u>	<u>12.524.462.077</u>
30 de septiembre de 2015 -			
Terreno Loma Linda	347.876.862	-	347.876.862
Proyecto La Sabana	23.057.985	-	23.057.985
Oficinas Torre Corp Banca	812.797.909	(127.111.016)	685.686.893
Locales y oficinas Torre BOD	1.351.047.544	(214.473.398)	1.136.574.146
Oficinas Edificio Mene Grande	140.909.570	(53.237.923)	87.671.647
Torre Provincial B	246.826.071	(244.186.546)	2.639.525
Torre Parque Ávila A y B (Torre HP)	545.758.665	(324.637.563)	221.121.102
Oficinas - Centro Comercial San Ignacio	764.275.486	(286.405.949)	477.869.537
	<u>4.232.550.092</u>	<u>(1.250.052.395)</u>	<u>2.982.497.697</u>

El 26 de diciembre de 2015 Saint Mark's Fund y la Compañía firmaron un nuevo contrato de acuerdo de inversión, efectivo a partir del 1° de octubre de 2015, el cual consiste en instrumentos financieros de activos a futuros; en el mencionado contrato se establece que la Compañía tendrá el derecho a recibir el pago de los flujos futuros de esta inversión a través de acciones inmobiliarias respaldadas por inmuebles situados en las islas de caribe. El número exacto de acciones que se emitirán a favor de la Compañía, será determinado mediante una valuación justa de mercado de los bienes a la fecha de terminación del contrato, el 19 de septiembre de 2021. Debido a los cambios en las condiciones de la inversión la Compañía reclasificó la inversión de mantenida hasta su vencimiento a propiedades de inversión. Al 30 de junio de 2016, el valor en libros de los inmuebles en inversiones asciende a Bs11.260.215.301 y el valor razonable determinado por peritos independiente, en proporción a la inversión de 33.14% es de Bs26.355.199.999.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos iniciales	2.982.497.697	3.382.231.794
Adiciones	127.405.379	22.958.242
Reclasificaciones	11.260.215.301	-
Depreciación	(66.582.785)	(88.379.779)
Ventas y desincorporaciones	<u>(1.779.073.515)</u>	<u>(334.312.560)</u>
Saldos al final	<u>12.524.462.077</u>	<u>2.982.497.697</u>

Durante el año 2016, la compañía vendió las oficinas de la Torre Corp Banca, obteniendo una ganancia por Bs2.166.222.253, la cual se presenta neta en el rubro de inmuebles vendidos en el estado consolidado de resultados.

Durante el año 2016, la compañía vendió oficinas de la Torre Provincial, obteniendo una ganancia por Bs920.909.010, la cual se presenta neta en el rubro de inmuebles vendidas en el estado consolidado de resultados.

Durante el año 2015, la Compañía vendió el terreno La Escondida N7E8, C. A., obteniendo una pérdida por Bs162.306.202, la cual se presenta neta en el rubro de inmuebles vendidos en el estado consolidado de resultados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(17) **Propiedades, Instalaciones y Equipo, Neto**

A continuación se presenta un resumen del movimiento de las propiedades, instalaciones y equipo es el siguiente (en bolívares constantes):

Costo -	Centros comerciales y edificio	Mobiliario y equipos	Instalaciones	Vehículos	Total
Saldos al 30 de septiembre de 2014	11.486.860.525	726.721.449	234.401.957	50.508.157	12.498.492.088
Adiciones	85.600.592	98.947.194	131.167.530	-	315.715.316
Ventas y desincorporaciones	(30.198.263)	-	-	-	(30.198.263)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	11.542.262.854	825.668.643	365.569.487	50.508.157	12.784.009.141
Adiciones	-	175.251.803	103.057.326	19.299.979	297.609.108
Ventas y desincorporaciones	(57.849.341)	-	-	-	(57.849.341)
Saldos al 30 de septiembre de 2016	11.484.413.513	1.000.920.446	468.626.813	69.808.136	13.023.768.908
Depreciación acumulada -					
Saldos al 30 de septiembre de 2014	(2.880.760.098)	(592.289.749)	(143.444.261)	(44.810.334)	(3.661.304.442)
Depreciación	(234.973.822)	(56.797.295)	(44.082.866)	(3.294.322)	(339.148.305)
Ventas y desincorporaciones	9.626.664	-	-	-	9.626.664
Saldos al 30 de septiembre de 2015	(3.106.107.256)	(649.087.044)	(187.527.127)	(48.104.656)	(3.990.826.083)
Depreciación	(178.430.723)	(74.710.127)	(61.388.867)	(1.320.671)	(315.850.388)
Ventas y desincorporaciones	20.920.767	-	-	-	20.920.767
Saldos al 30 de septiembre de 2016	(3.263.617.212)	(723.797.171)	(248.915.994)	(49.425.327)	(4.285.755.704)
Total costo neto al 30 de septiembre de 2015	8.436.155.598	176.581.599	178.042.360	2.403.501	8.793.183.058
Total costo neto al 30 de septiembre de 2016	8.220.796.301	277.123.275	219.710.819	20.382.809	8.738.013.204

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El siguiente es un resumen de los centros comerciales y edificio (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Centro Comercial San Ignacio	1.122.214.281	1.154.400.848
Centro Comercial Tolon I	3.433.761.637	3.530.236.236
Centro Comercial Paseo El Hatillo . La Lagunita	2.566.973.736	2.614.225.539
Centro Comercial Llano Mall	847.634.718	871.926.543
Edificio El Samán	250.211.929	265.366.432
	<u>8.220.796.301</u>	<u>8.436.155.598</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, el gasto por depreciación es de Bs315.850.388 (Bs339.148.305 en 2015) de los cuales Bs79.796.699 (Bs45.461.791 en 2015) se presentan en los estados consolidados de resultados formando parte de los gastos de administración y generales; y el importe correspondiente a los centros comerciales por Bs236.053.689 (Bs293.686.514 en 2015), en costos de ventas - arrendamientos.

Durante el año terminado el 30 de junio de 2016, la Compañía vendió local comercial ubicado en el Centro San Ignacio por Bs10.215.172. Obteniendo una pérdida por Bs26.713.402 la cual se presenta en el rubro de inmuebles vendidos en el estado consolidado de resultados.

Los establecimientos comerciales mantenidos bajo arrendamientos operativos presentan vencimientos entre uno y cinco años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras mayores de estas oficinas y establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador.

Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión y como de establecimientos comerciales presentados como propiedades, instalaciones y equipo, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Un resumen de los ingresos por arrendamientos operativos, es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renta mínima	259.569.458	973.047.389
Renta contingente	2.096.773.963	1.086.592.222
Total ingresos por arrendamiento	<u>2.356.343.421</u>	<u>2.059.639.611</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Los cobros mínimos futuros no devengados de los arrendamientos operativos, en función de los contratos existentes al 30 de septiembre de 2016, son los siguientes (en bolívares constantes):

Años que terminarán el 30 de septiembre de:	
2017	21.636.412.818
2018	46.500.350.504
2019	84.884.118.757
2020	131.974.938.672
2021	215.405.106.260
	<u>500.400.927.011</u>

(18) Plusvalía

El siguiente es un resumen de las plusvalías (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Casa de Campo Aguasal, C. A.	23.211.967	23.211.967
Lesuma Investment Corporation	213.844.636	213.844.636
C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	559.124.353	559.124.353
	<u>796.180.956</u>	<u>796.180.956</u>

(19) Préstamos Bancarios y Otras Obligaciones Financieras

Los saldos que se presentan como préstamos bancarios y otras obligaciones financieras se resumen de la siguiente manera (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos bancarios y otros	2.320.116.859	6.630.377.570
Obligaciones financieras	2.850.000.000	2.081.530.975
	5.170.116.859	8.711.908.545
Menos porción corriente	1.986.946.468	6.126.197.416
	<u>3.183.170.391</u>	<u>2.585.711.129</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras (en bolívares constantes):

	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés %</u>	<u>Monto</u>	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción no corriente</u>
30 de septiembre de 2016 -					
Préstamos bancarios y otros -					
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	05-11-2016	24	500.000.000	500.000.000	-
100 % Banco C.A. Banco Universal	07-09-2017	24	90.000.000	90.000.000	-
100 % Banco C.A. Banco Universal	09-09-2017	24	110.000.000	110.000.000	-
CorpBanca	30-06-2017	24	221.000.000	221.000.000	-
Serfincorp, C. A.	05-11-2016	12	1.103.300	1.103.300	-
Serfincorp, C. A.	19-11-2016	12	8.598.033	8.598.033	-
Serfincorp, C. A.	25-01-2018	12	2.585.312	-	2.585.312
Serfincorp, C. A.	02-04-2018	12	1.960.752	-	1.960.752
Serfincorp, C. A.	08-03-2018	12	26.007.500	-	26.007.500
Serfincorp, C. A.	08-08-2018	12	2.153.474	-	2.153.474
Serfincorp, C. A.	16-03-2018	12	198.212.500	-	198.212.500
Serfincorp, C. A.	17-03-2018	12	28.280.000	-	28.280.000
Serfincorp, C. A.	20-06-2018	12	249.000.000	-	249.000.000
Serfincorp, C. A.	12-04-2017	12	922.688	922.688	-
Serfincorp, C. A.	21-07-2017	12	1.466.758	1.466.758	-
Serfincorp, C. A.	30-10-2017	12	8.637.474	-	8.637.474
Serfincorp, C. A.	19-12-2017	12	218.500.000	-	218.500.000
Serfincorp Finance (Scotland) SP	12-01-2017	6	553.855.689	553.855.689	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2017	6	89.420.089	-	89.420.089
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	7.412.460	-	7.412.460
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	1.000.830	-	1.000.830
			<u>2.320.116.859</u>	<u>1.486.946.468</u>	<u>833.170.391</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
30 de septiembre de 2015 -					
Préstamos bancarios y otros -					
Banco Provincial, S.A. Banco Universal	15-12-2015	19	35.581.726	35.581.726	-
Banco Provincial, S.A. Banco Universal	22-05-2016	19	44.477.158	44.477.158	-
Banco Provincial, S.A. Banco Universal	20-05-2016	19	53.372.589	53.372.589	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	03-10-2015	23	62.268.021	62.268.021	-
Banesco Holding, C. A.	11-10-2015	16	5.009.291	5.009.291	-
Banco de Venezuela, S.A.C.A Banco Universal	31-08-2016	16	711.634.521	711.634.521	-
100% Banco, Banco Comercial, C. A.	18-09-2016	24	160.117.767	160.117.767	-
100% Banco, Banco Comercial, C. A.	08-07-2016	24	29.558.137	29.558.137	-
Brazelton Management, Inc	05-06-2017	12	105.118.526	-	105.118.526
Serfincorp, C. A.	11-10-2015	12	12.326.319	12.326.319	-
Serfincorp, C. A.	20-10-2015	12	3.558.173	3.558.173	-
Serfincorp, C. A.	21-10-2015	12	1.903.622.344	1.903.622.344	-
Serfincorp, C. A.	04-11-2015	12	1.298.733.001	1.298.733.001	-
Serfincorp, C. A.	20-11-2015	12	74.721.625	74.721.625	-
Serfincorp, C. A.	21-11-2015	12	462.562.439	462.562.439	-
Serfincorp, C. A.	09-12-2015	12	15.122.234	15.122.234	-
Serfincorp, C. A.	06-01-2016	12	3.689.434	3.689.434	-
Serfincorp, C. A.	20-01-2016	12	77.390.254	77.390.254	-
Serfincorp, C. A.	13-03-2016	12	3.403.335	3.403.335	-
Serfincorp, C. A.	19-03-2016	12	117.531.976	117.531.976	-
Serfincorp, C. A.	14-04-2016	12	221.792.758	221.792.758	-
Serfincorp, C. A.	19-04-2016	12	102.453.527	102.453.527	-
Serfincorp, C. A.	23-05-2016	12	2.763.512	2.763.512	-
Serfincorp, C. A.	12-07-2016	12	63.674.282	63.674.282	-
Serfincorp, C. A.	19-07-2016	12	4.702.429	4.702.429	-
Serfincorp, C. A.	09-08-2016	12	2.915.150	2.915.150	-
Serfincorp, C. A.	19-09-2016	12	79.880.975	79.880.975	-
Serfincorp, C. A.	10-10-2016	12	2.540.535	-	2.540.535
Serfincorp, C. A.	19-10-2016	12	362.934	-	362.934
Serfincorp, C. A.	29-10-2016	12	1.551.228	-	1.551.228
Serfincorp, C. A.	30-10-2016	12	33.338.298	-	33.338.298
Serfincorp, C. A.	31-10-2016	12	188.777	-	188.777
Serfincorp, C. A.	01-11-2016	12	9.094.689	-	9.094.689
Serfincorp, C. A.	05-11-2016	12	1.962.866	-	1.962.866
Serfincorp, C. A.	19-11-2016	12	273.264.157	-	273.264.157
Serfincorp, C. A.	19-01-2017	12	73.583.166	-	73.583.166
Serfincorp, C. A.	09-02-2017	12	17.466.180	-	17.466.180
Serfincorp, C. A.	16-03-2017	12	1.225.017	-	1.225.017
Serfincorp, C. A.	20-03-2017	12	140.103.046	-	140.103.046
Serfincorp, C. A.	12-04-2017	12	1.641.543	-	1.641.543
Serfincorp, C. A.	19-07-2017	12	18.680.406	-	18.680.406
Serfincorp, C. A.	21-07-2017	12	2.609.489	-	2.609.489
Serfincorp, C. A.	02-08-2017	12	13.615.022	-	13.615.022
Serfincorp, C. A.	19-09-2017	12	15.481.230	-	15.481.230
Serfincorp, C. A.	19-10-2017	12	15.279.729	-	15.279.729
Serfincorp Finance (Scotland) SP	08-10-2015	6	3.547.860	3.547.860	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	09-10-2015	6	478.962	478.962	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	12-01-2017	6	298.231.423	-	298.231.423
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2017	6	48.149.510	-	48.149.510
			<u>6.630.377.570</u>	<u>5.556.889.799</u>	<u>1.073.487.771</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El siguiente es un resumen de las obligaciones financieras y de los términos y condiciones de estos (en bolívares constantes):

	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto de la emisión	Monto colocado
30 de septiembre de 2016 -					
Obligaciones públicas:					
Obligaciones quirografarias -					
Emisión 2012-I Serie 1 a la Serie 8	10-07-2012	10-07-2017	11,13	160.000.000	160.000.000
Emisión 2012-I Serie 9 a la Serie 13	13-07-2012	13-07-2017	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2012-I Serie 14 a la Serie 18	31-07-2012	31-07-2017	11,20	100.000.000	100.000.000
Emisión 2012-I Serie 19 a la Serie 24	21-08-2012	21-08-2017	12	120.000.000	120.000.000
Emisión 2012-I Serie 25	24-10-2012	13-07-2017	12	20.000.000	20.000.000
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	28-05-2019	11,35	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	10-06-2019	11,55	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2014-I Serie 2 a la 11	18-08-2016	18-02-2022	12	500.000.000	500.000.000
Emisión 2014-I Serie 12 a la 15	25-08-2016	25-02-2022	12	200.000.000	200.000.000
Emisión 2015-I Serie 1 a la 2	01-09-2016	01-03-2022	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2015-I Serie 3 a la 12	22-07-2016	22-04-2019	12	500.000.000	500.000.000
Emisión 2015-I Serie 13 a la 20	13-08-2016	13-05-2020	12	400.000.000	400.000.000
Emisión 2014-I Serie 16 a la 17	20-08-2016	20-05-2022	12	100.000.000	100.000.000
Emisión 2014-I Serie 1	22-07-2016	22-07-2022	12	50.000.000	50.000.000
Emisión 2014-I Serie 18 a la 20	22-07-2016	22-07-2022	12	150.000.000	150.000.000
Total obligaciones financieras				2.850.000.000	2.850.000.000
Porción corriente de obligaciones financieras				500.000.000	500.000.000
Porción no corriente de obligaciones financieras				2.350.000.000	2.350.000.000
30 de septiembre de 2015 -					
Obligaciones públicas:					
Obligaciones quirografarias -					
Emisión 2011-I Serie 1 a la Serie 10	15-07-2011	15-07-2016	10,98	177.908.630	177.908.630
Emisión 2011-I Serie 11 a la Serie 20	15-07-2011	15-07-2016	10,82	177.908.630	177.908.630
Emisión 2011-I Serie 21 a la Serie 27	15-07-2011	15-07-2016	10,63	124.536.041	124.536.041
Emisión 2012-I Serie 1 a la Serie 8	10-07-2012	10-07-2017	12,00	284.653.808	284.653.808
Emisión 2012-I Serie 9 a la Serie 13	13-07-2012	13-07-2017	12,00	177.908.630	177.908.630
Emisión 2012-I Serie 14 a la Serie 18	31-07-2012	31-07-2017	12,00	177.908.630	177.908.630
Emisión 2012-I Serie 19 a la Serie 24	21-08-2012	21-08-2017	12,00	213.490.356	213.490.356
Emisión 2012-I Serie 25	19-09-2012	19-09-2017	12,00	35.581.729	35.581.729
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	28-05-2019	11,35	177.908.630	177.908.630
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	10-06-2019	11,55	177.908.630	177.908.630
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	18-06-2019	11,72	133.431.473	133.431.473
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	18-06-2019	11,72	133.431.473	133.431.473
Total obligaciones quirografarias				1.992.576.660	1.992.576.660
Papeles comerciales:					
Emisión Serie 2014-I-U	23-06-2015	17-06-2016	7,00	88.954.315	88.954.315
Total obligaciones financieras				2.081.530.975	2.081.530.975
Porción corriente de obligaciones financieras				569.307.617	569.307.617
Porción no corriente de obligaciones financieras				1.512.223.358	1.512.223.358

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, las obligaciones emitidas causaron gastos por interés por Bs36.808.249 (Bs276.594.222 al 2015), los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

Los préstamos bancarios adquiridos, causaron gastos por interés por Bs154.523.115, los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

(20) Cuentas por Pagar

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como cuentas por pagar, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comerciales		837.099.717	423.078.360
Entidades relacionadas	14	221.905.096	354.659.469
Otras		130.800.678	157.250.202
		<u>1.189.805.491</u>	<u>934.988.031</u>
Menos porción no corriente de cuentas por pagar comerciales		-	1.582.606
Total cuentas por pagar		<u>1.189.805.491</u>	<u>933.405.425</u>

Cuentas por Pagar Comerciales

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como cuentas por pagar comerciales, se componen de lo siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Porción corriente:		
Contratistas varios	820.902.652	408.944.869
Las Mercedes 505, C. A.	7.054.680	12.550.885
Total porción corriente	<u>827.957.332</u>	<u>421.495.754</u>
Porción no corriente:		
Horizontes Vías y Señales, C. A.	-	1.582.606
Otras	9.142.385	-
Total porción no corriente	<u>9.142.385</u>	<u>1.582.606</u>
	<u>837.099.717</u>	<u>423.078.360</u>

Las cuentas por pagar a contratistas varios, se originan principalmente en la construcción del Proyecto Tolón II y la Torre de Oficinas Paseo El Hatillo-La Lagunita, las cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

El saldo con Las Mercedes 505, C. A corresponde a un contrato de cuenta en participación suscrito con la subsidiaria Corporación Carutal, C. A., quienes participan en 25% y 75%, respectivamente, sobre los resultados que se deriven de la ejecución de la construcción del Proyecto Tolón II.

(21) Gastos Acumulados

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como gastos acumulados, se componen de lo siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses	145.381.590	1.178.322.746
Participación estatutaria	616.803.414	364.765.412
Nomina por pagar y otros beneficios laborales	8.106.617	11.017.193
Contribuciones y retenciones laborales	-	10.082.664
Fondo para mantenimiento de locales arrendados	-	33.180.121
Servicios públicos por pagar	-	8.918.480
Retenciones por enterar	21.794.421	14.246.740
Otros	365.745.700	106.470.122
	<u>1.157.831.742</u>	<u>1.727.003.478</u>

(22) Beneficios a Empleados

Indemnizaciones Laborales

Los beneficios a empleados se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corriente		
Utilidades	22.048.184	20.336.944
Vacaciones	42.635.007	38.005.098
Indemnizaciones laborales - garantía	104.975.812	104.716.913
	<u>169.659.003</u>	<u>163.058.955</u>
No corriente		
Indemnizaciones laborales - retroactividad	147.962.142	103.896.873
	<u>147.962.142</u>	<u>103.896.873</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(a) Movimiento en el Pasivo por Beneficio Definido (indemnizaciones laborales)

El movimiento de las obligaciones por beneficios post-empleo por estos conceptos, se resume a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos al inicio del año	103.896.873	104.948.856
Costo por servicios del período	29.097.009	14.392.986
Costo por intereses	9.343.841	7.977.868
Beneficios pagados	(9.981.499)	(3.964.098)
Efecto por actualización	(45.497.866)	(47.964.083)
Pérdidas actuariales	61.103.784	28.505.344
Pasivos al final del año	<u>147.962.142</u>	<u>103.896.873</u>

El saldo del pasivo por indemnizaciones laborales – garantía, se resume a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos al inicio del año	104.716.913	134.059.746
Efecto por actualización	(47.354.576)	(61.268.441)
Apartado llevado a gasto	71.097.946	91.915.318
Aportaciones y pagos	(23.484.471)	(59.989.710)
Pasivos al final del año	<u>104.975.812</u>	<u>104.716.913</u>

(b) Suposiciones Actuariales

Las principales suposiciones actuariales, incluyen lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de inflación a largo plazo	5,0%	10,0%
Tasa de rotación promedio	24%	23%
Tasa de rotación puntual por edad	0,684376 – 0,011406 x edad	0,650028 – 0,010834. x edad
Jubilación	x=60:10% ; x=65:100%	x=60:10% ; x=65:100%
Tasa de mortalidad	CSO 80	CSO 80
Tasa de descuento	13,00%	12,28%
Incremento de sueldo estimado	100%	60%

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(c) *Análisis de Sensibilidad*

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de estado consolidado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por retroactividad en los importes incluidos en la tabla a continuación.

	Obligación por indemnizaciones laborales	
	Aumento	Disminución
Tasa de interés y sueldos estimados (cambio de 1%)	147.685.833	141.838.470
Tasa de interés y sueldos estimados (cambio de +1%/-1% y -1%/+1%, respectivamente)	156.264.433	152.058.405

(23) **Ingresos Diferidos**

Los ingresos diferidos por ventas de inmuebles y oficinas, se componen de lo siguiente (en bolívares constantes):

	2016	2015
Ventas de inmuebles y oficinas -		
Edificio Galipán	202.032.369	203.130.055
Proyecto Tolón II	16.154.966	26.960.859
Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita	12.495.170	4.729.941
Proyecto Residencias Mandala	3.017.500	7.592.251
Otros inmuebles	-	25.322.134
Otros ingresos diferidos	32.582.065	35.804.980
	<u>266.282.070</u>	<u>303.540.220</u>

Al 30 de septiembre de 2016, los ingresos diferidos por ventas incluyen la opción de compra venta de los apartamentos, oficinas y locales comerciales.

(24) **Patrimonio**

(a) *Capital Social*

Al 30 de septiembre de 2016, el capital social actualizado de Bs4.217.562.457 es equivalente al capital social nominal de Bs257.236.078 y está constituido por 257.236.078 acciones, Clase A y acciones Clase B, todas nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs1 cada una. Todas las acciones dan a sus titulares los mismos deberes y derechos, salvo el derecho exclusivo por parte de las acciones Clase A de: 1) Designar al Presidente de la Compañía; 2) Designar a los directores principales y sus suplentes; 3) Designar a los representantes judiciales de la Compañía. Este derecho exclusivo de las acciones Clase A se mantendrá siempre y cuando dichas acciones representen al menos 10% del capital social.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Las acciones Clase A corresponden a aquéllas existentes con anterioridad al 15 de octubre de 1996, y las Clase B a aquéllas emitidas en adelante. De acuerdo con la cláusula quinta del documento constitutivo y a los estatutos sociales de la Compañía, en lo sucesivo cualquier acción proveniente de una nueva emisión será denominada Clase B, salvo las acciones que sean suscritas por los titulares de las acciones Clase A, las cuales mantendrán esta misma denominación.

El 14 de enero de 1998, la Compañía dio inicio a su programa ADR (American Depositary Receipts - ADRs), Nivel 1; cada ADR corresponde a 150 acciones y son cotizados en los Estados Unidos de América. El Bank of New York actúa como agente para la custodia de las acciones a ser convertidas en ADR. Debido a la reconversión monetaria efectuada a partir del 1° de enero de 2008, la asamblea general extraordinaria de accionistas del 22 de noviembre de 2007, consideró y aprobó la modificación del valor nominal de las acciones para llevar la acción de su valor nominal de Bs10 a un valor nominal de Bs1.000, equivalentes a Bs1; por consiguiente, la Compañía modificó el valor de inscripción de los ADRs y en consecuencia, la cotización se inició con un precio de Bs50 por cada 50 acciones clase B.

El 22 de mayo de 2015 en acta de Junta Directiva, con base en la delegación otorgada por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de mayo de 2012, lo acordado en la Junta directiva de fecha 10 de octubre de 2014 y el acta de verificación de documentos emanada de la Superintendencia Nacional de Valores N° SNV-07-04-2015, se aprobó la redistribución de 5.801.234 acciones en tesorería, equivalentes a 5,1574% del capital de la Compañía por Bs407.870.310 (Bs61.009.948 en valores nominales). El 20 de julio de 2015, en acta de Junta Directiva, se determinó el cronograma para iniciar el proceso de redistribución de éstas acciones en tesorería, estableciendo que el precio base será el vigente en la Bolsa de Valores Caracas, C. A., el día del inicio del derecho de participación en el proceso, teniendo derecho a adquirir las acciones aquellos accionistas inscritos en el Libro de Accionistas el día 3 de agosto de 2015, finalizada la fase de ofertas, el operador de valores autorizado fijó el precio a ser pagado, en base al precio promedio ponderado de las ofertas recibidas.

El 24 de mayo de 2016, la Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social de la compañía por Bs257.236.078 mediante la emisión de 144.738.146 nuevas acciones nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs1 por acción.

Al 30 de septiembre de 2016, están en circulación 257.236.078 (112.497.932 en 2015) acciones nominativas.

(b) Reservas de Valor Razonable

Al 30 de septiembre de 2016, las reservas del valor razonable corresponden a los cambios de valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, que se presentan medidas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(c) *Reserva Legal*

De acuerdo con las disposiciones de Código de Comercio, la Compañía deben constituir una reserva legal equivalente a 5% de sus respectivos resultados anuales hasta alcanzar 10% del capital social. Los estatutos de la Compañía establecen un apartado de 10% de los resultados del período para constituir un fondo de reserva legal hasta alcanzar 50% del capital social y se continuará con un apartado de 5% hasta alcanzar 75% del capital social.

(d) *Utilidades no Distribuidas*

El Código de Comercio, la Ley de Mercado de Valores y las Normas de la Superintendencia Nacional de Valores, contienen disposiciones que regulan a la Compañía para la distribución de dividendos. Conforme a la Ley de Mercado de Valores, la Compañía está obligada a distribuir anualmente entre sus accionistas y en efectivo, no menos de 25% de su utilidad neta anual, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducido las reservas legales. Sin embargo, si la Compañía presentase déficit, las utilidades deberán ser destinadas a la compensación de este.

El 24 de mayo de 2016, la Asamblea Ordinaria de Accionistas decretó el pago de dividendos en efectivo por Bs120.535.049 equivalente a la utilidad neta distribuible al 30 de septiembre de 2015.

El 2 de diciembre de 2015, la Superintendencia Nacional de Valores mediante la providencia identificada con el N°072 autorizó la oferta pública de las acciones que corresponden al decreto de dividendos con fecha del 2 de mayo de 2014, y en consecuencia, este órgano aprobó el aumento de capital social de la compañía, mediante la emisión de 144.738.146 nuevas acciones nominativas.

El 17 de abril de 2015, la Asamblea Ordinaria de Accionistas decretó un dividendo en efectivo por Bs184.582.816 equivalente a 37,25% de la utilidad neta al 30 de septiembre de 2014.

El 4 de julio de 2013, la asamblea de accionistas aprobó un dividendo equivalente a 100% de la utilidad informada al 30 de septiembre de 2012, después de realizado el aporte a reserva legal: i) un dividendo en efectivo de Bs64.453.568, correspondiente a 25% de la utilidad causada en dicho ejercicio. ii) un dividendo en acciones por la cantidad de Bs64.550.791 (Bs36.283.114 en valores nominales), que corresponde a 75% de la utilidad. En junio de 2014, la Superintendencia Nacional de Valores autorizó la oferta pública de las acciones que corresponden al referido decreto de dividendos mediante la Resolución N° 0059 y, en consecuencia, la Compañía en octubre de 2014 en acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social correspondiente. Asimismo, se le informó a los accionistas, que en virtud de que 77,68% de las acciones clase B se encuentran dentro de un programa de ADRs que cotiza en la Bolsa de Nueva York, se propuso delegar y facultar a la junta directiva a objeto de solicitar ante la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI) la autorización para el otorgamiento de divisas, para satisfacer el pago del dividendo decretado a los accionistas que posean los ADRs.

Los estatutos sociales de la Compañía disponen, de acuerdo con el Artículo 117 de la Ley de Mercado de Valores, un apartado de 10% de las utilidades obtenidas para ser distribuido entre los miembros de la junta directiva de la Compañía. Durante año terminado el 30 de septiembre de 2016,

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

la Compañía reconoció gastos por este concepto de Bs463.183.239 (Bs308.433.192 en 2015), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de gastos de administración y generales (véase la nota 27).

En asamblea de accionistas registrada el 11 de abril de 2014, se decidió dejar sin efecto el dividendo aprobado en asamblea de accionista del 17 de abril de 2013, producto de un error, y en su lugar aprobar un dividendo de Bs204.570.132 (en bolívares constantes), por lo cual se efectuó una corrección de los dividendos decretados a las participaciones no controladoras de Bs26.151.342 (en bolívares constantes).

El siguiente es un resumen de los dividendos decretados correspondiente a las participaciones no controladoras (en bolívares constantes):

Fecha de Acta de Asamblea	Subsidiaria	Decreto de dividendo en bolívares históricos	Decreto de dividendos en bolívares constantes	% Participación	Dividendo de participaciones no controladoras
30 de septiembre de 2016 -					
29 de abril de 2016	C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	24.399.352	24.399.352	1,4478	353.254
					<u>353.254</u>
30 de septiembre de 2015 -					
23 de julio de 2015	Desarrollos Extrados, C. A.	11.822.603	23.318.895	37,09	8.648.978
30 de abril de 2015	Lagunita Mall, C. A.	14.791.542	34.056.893	21,5	7.322.232
17 de abril de 2015	C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	46.920.655	97.444.615	1,45	1.412.947
14 de enero de 2015	Desarrollos Extrados, C. A.	<u>107.306.499</u>	<u>286.240.967</u>	<u>37,09</u>	<u>106.166.775</u>
					<u>123.550.932</u>

Aumento del Capital Social de la Subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A.

El 2 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas se decidió efectuar un aumento de capital social en la subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A. de Bs29.541.434 (valores nominales) a Bs30.519.434 (valores nominales), mediante la emisión de 978.000.000 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de Bs0,001 cada una, estas acciones fueron suscritas y pagadas por Edificaciones MPR 8206, C.A., con lo cual la participación no controladora aumenta de 35,01% a 37,09%, lo que es equivalentes a Bs47.792.595.

(25) Utilidad Neta por Acción

El cálculo del resultado por acción, se efectuó con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, como sigue (en bolívares constantes):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad atribuible a los accionistas	3.039.278.567	1.625.942.045
Número promedio ponderado de acciones en circulación	257.236.078	112.497.886
Utilidad neta por acción	<u>11,82</u>	<u>14,45</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(a) Promedio Ponderado del Número de Acciones Ordinarias

	Nota	2016	2015
Acciones comunes emitidas al 1° de octubre de 2015		112.497.932	70.413.538
Redistribución de acciones de tesorería a circulación	24 (a)	-	5.801.234
Efecto de las acciones emitidas en mayo de 2016 (144.738.146 nuevas acciones)	24 (d)	144.738.146	36.283.160
Promedio ponderado del número de acciones al 30 de septiembre de 2016		<u>257.236.078</u>	<u>112.497.932</u>

(26) Impuestos

(a) Impuestos Reconocidos en el Resultado del Período

El siguiente es un resumen de gasto de impuesto reconocido en el resultado del período:

	2016	2015
Gasto de impuesto corriente	387.841.047	245.725.671
Gasto por impuesto diferido	<u>2.240.505.493</u>	<u>1.247.142.919</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta	<u>2.628.346.540</u>	<u>1.492.868.590</u>

Los períodos contables de algunas de las Subsidiarias difieren del cierre contable del F.V.I. Para efectos de consolidación, se efectúa un cierre contable de las Subsidiarias al 30 de septiembre. La Compañía y sus subsidiarias presentan sus declaraciones de impuestos en forma individual, de acuerdo con la legislación vigente en Venezuela, en la cual no está permitido consolidar para efectos fiscales. Considerando esta situación, el gasto de impuesto sobre la renta y la tasa efectiva de impuesto indicada anteriormente han sido calculados a los fines de presentar los estados financieros consolidados, sin embargo, no representan necesariamente la carga fiscal de cada una de las entidades si consideráramos su cierre individual.

(b) Importes Reconocidos en Otros Resultados Integrales

	2016			2015		
	Antes de impuesto	Beneficio fiscal	Neto de impuesto	Antes de impuesto	Beneficio fiscal	Neto de impuesto
Remediación de pasivos por beneficios definidos	<u>(61.103.784)</u>	<u>20.782.882</u>	<u>(40.320.902)</u>	<u>(28.505.344)</u>	<u>9.691.816</u>	<u>(18.813.528)</u>

(c) Conciliación de la Tasa Impositiva Efectiva

La siguiente es la conciliación entre la tasa nominal y la tasa efectiva de impuesto:

	2016	2015
	%	%
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	34,00	34,00
Ajuste regular por inflación y otras diferencias permanentes	<u>11,11</u>	<u>11,91</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>45,11</u>	<u>45,91</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre 2015

(b) *Movimiento en Saldos de Impuesto Diferido*

El gasto de impuesto diferido reconocido durante, se origina por el efecto impositivo de las siguientes partidas (en miles de bolívares constantes):

	Saldo al 30 de septiembre de 2015	Beneficio (gasto) reconocido en resultado	Reconocimiento en otros resultados integrales	Efecto de actualización	Saldo al 30 de septiembre de 2016	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Efectos y cuentas por pagar	40.454.423	11.666.604	-	(17.961.291)	34.159.736	122.706	34.037.030
Tributos por pagar	75.102.244	(147.325)	-	(74.096.432)	838.487	-	838.487
Gastos acumulados	1.783.906	(25.235.547)	-	40.961.595	17.509.954	-	17.509.954
Anticipos recibidos	21.647.704	(12.429.696)	-	(9.218.008)	652.736	-	652.736
Ingresos diferidos	8.632.739	(4.289.971)	-	(3.690.032)	-	-	-
Prestaciones sociales	(79.710.645)	45.768.321	-	33.942.324	-	-	-
Diferencia de bases de activos no monetarios	(149.260.712)	(1.915.185.809)	-	105.704.681	(1.958.741.840)	-	(1.958.741.840)
Pérdidas acumuladas por compensar	(51.235.976)	(86.836.792)	-	(64.399.184)	-	-	-
Efectos y cuentas por cobrar	-	(205.205.125)	-	(657.592.150)	(862.797.275)	-	(862.797.275)
Diferencia en cambio	(1.177.603.161)	-	-	1.177.603.161	(30.667.580)	-	(30.667.580)
Gastos pagados por anticipados	(4.102.110)	(28.972.107)	-	2.406.637	-	-	-
Impuestos municipales	17.520.271	(19.638.046)	-	2.117.775	-	-	-
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	34.201.851	-	20.782.882	(24.353.947)	30.630.786	-	30.630.786
	(1.060.097.514)	(2.240.505.493)	20.782.882	511.425.129	(2.768.394.996)	122.706	(2.768.517.702)
Efectos y cuentas por pagar	27.431.125	(2.225.076)	-	15.248.374	40.454.423	8.450.338	32.004.085
Gastos acumulados	13.924.670	366.085	-	60.811.489	75.102.244	2.454.347	72.647.897
Tributos por pagar	1.890.162	71.347.171	-	(71.453.427)	1.783.906	107.749	1.676.157
Anticipos recibidos	(403.690)	15.996.481	-	6.054.913	21.647.704	2.174.459	19.473.245
Ingresos diferidos	5.881.263	3.666.878	-	(915.402)	8.632.739	-	8.632.739
Prestaciones sociales	-	(99.033.213)	-	19.322.568	(79.710.645)	-	(79.710.645)
Diferencia de bases de activos no monetarios	-	(185.442.832)	-	36.182.120	(149.260.712)	-	(149.260.712)
Pérdidas acumuladas por compensar	-	187.896.918	-	(36.660.942)	151.235.976	-	151.235.976
Diferencia en cambio	(19.659.262)	(1.240.994.682)	-	1.260.653.944	-	-	-
Efectos y cuentas por cobrar	(136.994.241)	23.594.451	-	(1.064.203.371)	(1.177.603.161)	(23.202.340)	(1.154.400.821)
Gastos pagados por anticipados	(2.488.231)	(2.044.145)	-	430.266	(4.102.110)	(420.380)	(3.681.730)
Impuestos municipales	(52.448)	(20.270.955)	-	37.843.674	17.520.271	17.520.271	-
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	-	-	9.691.816	34.201.851	34.201.851	-	-
	(110.470.651)	(1.247.142.919)	9.691.816	297.516.056	(1.060.097.514)	41.286.295	(1.101.383.809)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(27) Gastos por Naturaleza

Un resumen de los gastos por naturaleza, es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de inmuebles vendidos		2.349.831.289	2.217.630.447
Costos estacionamiento		258.816.461	329.941.708
Costos operaciones, mantenimiento		591.851.289	703.352.815
Depreciación de propiedades de inversión	16	66.582.785	88.379.779
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipos	17	315.850.388	339.148.305
Participación estatutaria	24	463.183.239	308.433.192
Gastos de personal		418.941.233	355.271.115
Gastos administrativos		247.930.676	148.632.841
Honorarios profesionales		72.765.059	67.976.215
Arrendamientos		197.442.285	179.356.407
Gasto de seguro		28.958.569	38.595.084
Gasto de publicidad		11.134.806	13.408.549
Impuestos y tasas		69.525.258	75.958.368
Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física (LODAFEF)	30	7.453.052	3.768.085
Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e innovación (LOCTI)	30	11.030.125	11.037.373
Ley Orgánica de Drogas	30	388.710	39.314.794
Otros		<u>240.518.628</u>	<u>255.567.698</u>
		<u>5.352.203.852</u>	<u>5.175.772.775</u>

Los gastos de personal, los cuales se incluyen en los gastos por operaciones de servicios de custodia, de manejo y traslado de valores y gastos generales y de administración, se resumen como sigue (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios		124.993.375	118.104.578
Utilidades		63.651.290	42.455.335
Vacaciones y bono vacacional		15.730.200	17.877.892
Incentivos y bonificaciones		12.397.439	10.807.684
Ticket alimentación		54.520.611	20.242.663
Contribuciones sociales		14.888.322	14.780.501
Indemnizaciones laborales	22	71.097.946	91.915.318
Seguro		33.766.177	29.187.836
Otros		<u>27.895.873</u>	<u>9.899.308</u>
		<u>418.941.233</u>	<u>355.271.115</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(28) Resultado por Posición Monetaria

El siguiente es un resumen de la posición monetaria neta (en bolívares constantes):

	2016	2015
Activos monetarios	13.364.529.165	21.478.358.968
Pasivos monetarios	(11.327.116.652)	(13.126.238.162)
	2.037.412.513	8.352.120.805

Los estados demostrativos del resultado por posición monetaria por el año terminado, son los siguientes (en bolívares constantes):

	2016	2015
Posición monetaria neta activa al inicio del año	8.352.120.805	4.499.804.780
Aumentos -		
Ventas y otros ingresos	8.489.423.127	10.705.310.724
Diferencia en cambio de moneda extranjera	2.330.597.996	942.669.081
Venta de propiedades, instalaciones y equipo	10.215.172	311.627.906
	10.830.236.295	11.959.607.711
Disminuciones -		
Costos y gastos	6.078.494.998	5.515.423.118
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipo	297.609.108	315.715.316
Adquisición y capitalizaciones de inventario de inmuebles	15.967.032	119.164.935
Adquisición, capitalizaciones y reclasificaciones de propiedades de inversión	11.387.620.680	22.958.242
Decreto de dividendos	120.535.049	184.582.816
	17.900.226.867	6.157.844.427
Posición monetaria activa estimada	1.282.130.233	10.301.568.064
Posición monetaria activa real al final del año	2.037.412.513	8.352.120.805
(Ganancia) pérdida por la posición monetaria neta	(755.282.280)	1.949.447.259

(29) Contingencias

Impuesto sobre la Renta

El 6 de diciembre de 1999, la gerencia de la Compañía presentó un recurso jerárquico contra la Resolución SAT-GRTI-RC-DSA-99-I-00573, del Servicio Nacional Integrado de Administración Tributaria (SENLAT), por el rechazo de aproximadamente Bs871.500 de costos y gastos no admisibles por falta de retención, costos y gastos sin comprobación y el incumplimiento de deberes formales. El rechazo de este gasto origina impuestos por aproximadamente Bs271.600. Cada uno de los argumentos sostenidos en dicha acta fiscal fue rechazado y desvirtuado en el recurso jerárquico presentado, salvo la eliminación de

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Bs109.000 correspondientes a gastos del período anual 1996, lo cual representaría una contingencia máxima de Bs37.060. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales, se encuentran a la espera de la decisión sobre el recurso jerárquico, la cual se estima debe ser favorable para la Compañía.

Impuesto sobre Actividades Económicas

En marzo de 1995 se introdujo una solicitud de corrección sobre la declaración de ingresos brutos correspondiente al año 1993, en virtud de que por error en la elaboración de dicha declaración se incluyeron ingresos no gravables, lo cual habría representado Bs4.300.000. A pesar de que dicha solicitud ha sido ratificada, aún no existe respuesta de la autoridad municipal, la cual la gerencia y sus asesores legales estiman debe ser positiva para la Compañía.

En septiembre de 1999, la gerencia de la Compañía presentó un recurso jerárquico contra la Resolución DRM-DAR-0740-0370-99 del 13 de julio de 1999, por el rechazo de Bs87.063.094, alegando que en dicha acta fiscal se computan como gravables ingresos no derivados de su actividad comercial, lo cual no se corresponde con el concepto del impuesto sobre patente de industria y comercio. La gerencia de la Compañía, se encuentra a la espera de la decisión de la Dirección de Rentas de la Alcaldía de Chacao.

En enero de 2011, la Lopco de Venezuela, C. A. presenta un procedimiento administrativo DAT/AP-001-2011 de la Dirección de Administración Tributaria del Municipio Chacao, por el cobro de los montos reclamados en al Acta Fiscal D.A.T.-G.A.F. 1002-289-2009 del 27 de julio de 2009 por Bs4.865.137, relacionada con una reclamación por Impuestos sobre Actividades Económicas, por los años 2005, 2006, 2007 y 2008. La Compañía presentó una solicitud de nulidad absoluta con base en que se pretende incluir como parte de la base de cálculo de dicho impuesto, ingresos que no provienen de operaciones habituales y alegando una declaratoria de nulidad dictada por el alcalde a favor de la Compañía en un caso similar; sin embargo, la decisión fue contraria a lo solicitado. Por tal motivo, en noviembre de 2011 se presentó un Recurso Contencioso de Nulidad con Medida Cautelar de Amparo Constitucional. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales consideran que el recurso ejercido tiene fundados argumentos para proceder.

En agosto de 2011, la subsidiaria consolidada C. A. de Inmuebles y Valores Caracas presentó ante la Dirección de Administración Tributaria de la Alcaldía de Chacao un escrito de descargos sobre el acta fiscal de determinación tributaria sobre base cierta identificada con el N° D.A.T.-G.A.F: 268-131-2008, mediante la cual se formula reparo fiscal por la cantidad de Bs229.078. por la supuesta disminución de ingresos tributarios durante los ejercicios fiscales 2007, 2008, 2009 y 2010 relacionados con la declaración y pago del impuesto sobre actividades económicas de industria, comercio, servicios y/o índole similar. La Compañía sostiene que los ingresos en cuestión no son gravables por dicho impuesto, por tratarse de venta de activos fijos no recurrentes, por lo que los asesores legales consideran que los argumentos esgrimidos deben proceder.

Antejuicio Administrativo con Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC)

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. El 13 de noviembre

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

de 2007, el Ministerio del Poder Popular para la Cultura, emitió la Providencia N° 036/07, publicada en la Gaceta Oficial N° 38.816 del 22 de noviembre de 2007, declarando responsable a ITC por haber infringido presuntamente el Artículo 32 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente los bienes que forman parte del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila, sin haber solicitado y obtenido previamente la autorización del Instituto del Patrimonio Cultural. Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 47 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural y en concordancia con lo estipulado en el Artículo 1 de la Ley que establece el factor cálculo de contribuciones, garantías, sanciones, beneficios procesales o de otra naturaleza en leyes vigentes, se impone una multa de 1.000 U.T., esto sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas que puedan existir. El 28 de enero de 2008, ITC, 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 N° 036/07.

Asimismo, la providencia mencionada ordena a ITC la inmediata reconstrucción y restauración del Conjunto Arquitectónico y Paisajístico ubicado en el Parque Nacional El Ávila, bajo la dirección y supervisión del Instituto del Patrimonio Cultural, obras que incluyen las demoliciones de los agregados realizados por ITC; además de las intervenciones restaurativas de todas las áreas del complejo, incluyendo aquellas que fueron desatendidas y el pertinente proyecto, valorados de conformidad con las estimaciones hechas por la Dirección de Protección Integral del Instituto del Patrimonio Cultural, mediante memorando signado con el número 535-2007 del 19 de octubre de 2007 en Bs131.000.000 (en valores nominales). La Compañía y sus asesores legales consideran que estos asuntos serán resueltos a su favor, por lo que los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen los efectos que pudieran resultar de su resolución final.

(30) Otras Leyes y Regulaciones

(a) Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación

El 16 de diciembre de 2010, se publicó en la Gaceta Oficial N° 39.575 la Ley de Reforma de la Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación, la cual entró en vigencia a partir de su publicación. Esta reforma establece, entre otras cosas, que todos los aportes deben ser consignados ante el Fondo Nacional para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación (FONACIT); por lo tanto, no se permitirá el descuento de los proyectos de inversión en ciencia y tecnología realizados por la Compañía.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, la Compañía ejecutó proyectos destinados a la innovación y mejoramiento de la calidad de sus servicios a través de la actualización tecnológica y el desarrollo del talento humano por Bs11.030.125 (Bs11.037.373 en 2015).

(b) Ley Orgánica de Drogas

El 15 de diciembre de 2010, fue publicada en la Gaceta Oficial la Ley Orgánica de Drogas (LOD), la cual tiene como objetivo regular todo lo atinente tanto a la prevención integral del consumo de drogas, como la prevención del tráfico ilícito de estas. La mencionada ley entró en vigencia a partir de su fecha de publicación.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2016, la Compañía efectuó pagos por este concepto por Bs388.710 (Bs39.314.794 en 2015) el cual se encuentra formando parte del rubro de gastos de administración y generales.

(c) *Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física (LODAFEF)*

En la Gaceta Oficial, del 23 de agosto de 2011, fue publicada la LODAFEF que establece en su Artículo 68 un aporte a cargo de las empresas y otras organizaciones públicas y privadas que realicen actividades económicas con fines de lucro, que será ingresado al Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte.

Este aporte se estableció en el equivalente a 1% sobre la utilidad neta contable, siempre que esta supere las 20.000 U.T., previéndose expresamente que este aporte no constituirá un desgravamen al impuesto sobre la renta. Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía causó gastos por Bs7.453.052 (Bs3.768.085 en 2015), el cual se encuentra formando parte del rubro de gastos de administración y generales.

(d) *Normas Legales Recientemente Emitidas*

En la Gaceta Oficial del 30 de diciembre de 2015, fueron aprobadas, entre otras, las siguientes leyes y reformas:

- Ley de Impuesto sobre la Renta.
- Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos.
- Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras.
- Ley Orgánica de Fronteras.
- Ley del Servicio Nacional Integrado de Administración Tributaria (SENIAT).
- Reforma de la Ley del Banco Central de Venezuela.

Las reformas mencionadas son aplicables a los ejercicios que se inicien a partir de la entrada en vigencia del decreto. La gerencia del Grupo se encuentra evaluando los posibles impactos que estas nuevas leyes puedan tener sobre las operaciones del Grupo.

(e) *Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial*

El 23 de mayo de 2014, se emitió en Gaceta Oficial N° 40.418 el decreto con rango, valor y fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, esta ley rige las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

La ley, entre otras cosas, establece los métodos para el cálculo de los cánones de arrendamientos, su pago y fijación. Le ley contempla que los canon de arrendamiento sujetos a la regulación, la determina el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de mutuo acuerdo 1) canon de arrendamientos fijos, 2) canon de arrendamientos variables con base a porcentaje de ventas y 3) canon de arrendamiento mixto compuesto por porción fija más un porcentaje de ventas.

(f) *Ley Orgánica de Precios Justos*

El 8 de noviembre de 2015 se publicó en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.202 el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos.

Con esta ley se deroga:

- El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos, publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.156 del 19 de noviembre de 2014.
- Todas las disposiciones y normativas que colidan con este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos.

Entre los asuntos más importantes mencionados, se tienen los siguientes:

- Se establecen dos categorías de precios justos:
 - Precio Justo: Fijado por la SUNDDE.
 - Precio Máximo de Venta: Podrá ser determinado y fijado por el productor o importador del bien, o por el prestador del servicio.
- Ningún margen de ganancia superará 30% de la estructura de costos del bien producido o servicio prestado en el territorio nacional.
- El margen máximo de ganancia permitido para los importadores de bienes es de hasta 20%.
- El margen máximo de ganancia permitido para los productores y prestadores de servicios nacionales es de 30%.
- Independientemente del número de intermediarios que intervengan en una cadena de comercialización de un bien o servicio, el margen máximo de intermediación permitido para toda la cadena es de 60%.

(31) Conciliación entre la Información Financiera expresada en Moneda Histórica y los Estados Financieros Consolidados Expresados en Moneda Constante

A continuación se presenta un resumen de los ajustes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía para que los mismos estén expresados en términos de la unidad de medida corriente al 30 de septiembre de 2016, según se explica en la nota 2(b):

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(a) Situación financiera al 30 de septiembre de 2016

	En bolívares históricos	Ajustes		En bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.661.544.618	-	-	2.661.544.618
Inversiones disponibles para la venta	890.768.286	-	-	890.768.286
Documentos y cuentas por cobrar	4.449.892.476	-	-	4.449.892.476
Anticipos a contratistas	617.208.385	-	-	617.208.385
Gastos pagados por anticipado	603.514.055	-	-	620.077.972
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	46.198.017	-	-	608.547.813
Total activos corrientes	9.269.125.837	-	-	9.848.039.550
Activos no corrientes:				
Documentos y cuentas por cobrar	32.480.986	-	-	95.770.341
Inversiones disponibles para la venta	4.178.455.166	148.126	-	4.178.603.292
Inventario de inmuebles en desarrollo	1.341.387	6.597.068	-	7.938.455
Propiedades de inversión, neto	7.112.640.379	5.411.821.698	-	12.524.462.077
Propiedades, instalaciones y equipo, neto	593.066.841	8.144.946.363	-	8.738.013.204
Depósitos dados en garantía	412.769	-	-	412.769
Plusvalía	9.267.523	786.913.433	-	796.180.956
Impuesto diferido	122.706	-	-	122.706
Total activos no corrientes	11.927.787.757	14.350.426.688	-	26.341.503.800
Total activos	21.196.913.594	14.350.426.688	-	36.189.543.350
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	1.986.946.468	-	-	1.986.946.468
Cuentas por pagar	1.189.805.491	-	-	1.189.805.491
Impuesto sobre la renta por pagar	414.769.153	-	-	414.769.153
Gastos acumulados	1.157.831.742	-	-	1.157.831.742
Anticipos recibidos de clientes	38.079.658	-	-	38.079.658
Beneficios laborales	169.659.003	-	-	169.659.003
Total pasivos corrientes	4.957.091.515	-	-	4.957.091.515
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	3.183.170.391	-	-	3.183.170.391
Cuentas por pagar	-	-	-	-
Obligaciones por beneficios post-empleo	147.962.142	-	-	147.962.142
Ingresos diferidos	43.601.462	-	-	266.282.070
Impuesto diferido	2.768.517.702	-	-	2.768.517.702
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	270.374.902	-	-	270.374.902
Total pasivos no corrientes	6.413.626.599	-	-	6.636.307.207
Total pasivos	11.370.718.114	-	-	11.593.398.722
Patrimonio:				
Capital social	257.236.077	-	3.960.326.380	4.217.562.457
Prima en emisión de acciones	1.275.469.526	-	7.538.041.527	8.813.511.053
Acciones en tesorería	(545)	277	-	(822)
Otras reservas	(59.445.213)	27.614.330	-	(87.059.543)
Utilidades retenidas -				
Reserva legal	537.815.459	-	980.786.370	1.518.601.829
Utilidades no distribuidas	2.862.890.747	-	2.510.100.973	5.372.991.720
Utilidad neta atribuible a los accionistas	4.471.771.863	-	(2.035.464.125)	2.436.307.738
Total utilidades retenidas	7.872.478.069	-	1.455.423.218	9.327.901.287
Total patrimonio atribuible a los accionistas	9.345.737.914	(27.614.607)	12.953.791.125	22.271.914.432
Participaciones no controladoras	480.457.566	-	1.843.772.630	2.324.230.196
Total patrimonio	9.826.195.480	(27.614.607)	14.797.563.755	24.596.144.628
Total pasivos y patrimonio	21.196.913.594	(27.614.607)	14.797.563.755	36.189.543.350

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2016

(b) Estados Consolidados de Resultados al 30 de septiembre de 2016

	En bolívares históricos	Ajustes		En bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Ventas netas:				
Arrendamientos	2.306.709.537	-	49.633.884	2.356.343.421
Servicios	584.426.833	-	12.575.217	597.002.050
Estacionamientos	241.614.040	-	5.198.853	246.812.893
Inmuebles vendidos	4.925.159.231	-	105.975.538	5.031.134.769
Total ventas netas	8.057.909.641	-	173.383.492	8.231.293.133
Costos de ventas:				
Arrendamientos	(906.274.779)	295.169.221	-	(1.201.444.000)
Servicios	(82.842.469)	1.782.536	-	(84.625.005)
Estacionamientos	(253.364.766)	5.451.695	-	(258.816.461)
Inmuebles vendidos	(187.691.437)	2.162.139.852	-	(2.349.831.289)
Total costo de ventas	(1.430.173.451)	2.464.543.304	-	(3.894.716.755)
Utilidad bruta	6.627.736.190	2.464.543.304	173.383.492	4.336.576.378
Gastos de actividades operativas:				
Administración y generales	(1.391.199.120)	66.287.977	-	(1.457.487.097)
Utilidad en operaciones	5.236.537.070	2.530.831.281	173.383.492	2.879.089.281
Ingreso (costo) financiero:				
Ingresos financieros	305.210.122	-	6.567.263	311.777.385
Egresos financieros	(441.068.915)	9.490.559	-	(450.559.474)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	2.281.506.412	-	49.091.584	2.330.597.996
Resultado por posición monetaria	-	-	755.282.279	755.282.279
Total ingreso financiero	2.145.647.619	9.490.559	810.941.126	2.947.098.186
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	7.382.184.689	2.540.321.840	984.324.618	5.826.187.467
Impuesto sobre la renta:				
Corriente	(379.671.585)	8.169.462	-	(387.841.047)
Diferido	(2.193.311.611)	47.193.882	-	(2.240.505.493)
Total gasto de impuesto sobre la renta	(2.572.983.196)	55.363.344	-	(2.628.346.540)
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	4.809.201.493	2.595.685.184	984.324.618	3.197.840.927
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	(337.429.630)	-	178.867.270	(158.562.360)
Utilidad neta atribuible a los accionistas	4.471.771.863	2.595.685.184	1.163.191.888	3.039.278.567

(c) Estados Consolidados de Resultados Integrales al 30 de septiembre de 2016

	En bolívares históricos	Ajustes		En bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	4.809.201.493	1.611.360.566	-	3.197.840.927
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes -				
Cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	(61.103.784)	-	-	(61.103.784)
Impuesto diferido generado por cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	20.782.882	-	-	20.782.882
Partidas que serán reclasificadas a ganancia neta en períodos subsecuentes -				
Cambios en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-
Total otros resultados integrales	(40.320.902)	-	-	(40.320.902)
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras	4.768.880.591	1.611.360.566	-	3.157.520.025
Pérdida integral atribuible a participaciones no controladoras	(337.429.630)	-	178.867.270	(158.562.360)
Utilidad integral	4.431.450.961	1.611.360.566	178.867.270	2.998.957.665

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2016

(a) Situación financiera al 30 de septiembre de 2015

Activos	En bolívares históricos	Ajustes		En bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	585.763.393	456.360.236	-	1.042.123.629
Inversiones disponibles para la venta	5.000.000	3.895.432	-	8.895.432
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	4.633.811.362	3.610.138.962	-	8.243.950.324
Documentos y cuentas por cobrar	2.080.118.513	1.620.591.842	-	3.700.710.355
Anticipos a contratistas	109.685.206	85.454.242	-	195.139.448
Gastos pagados por anticipado	239.491.384	187.841.897	-	427.333.281
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	30.272.714	562.308.067	-	592.580.781
Total activos corrientes	7.684.142.572	6.526.590.678	-	14.210.733.250
Activos no corrientes:				
Documentos y cuentas por cobrar	95.694.709	74.554.437	-	170.249.146
Inversiones disponibles para la venta	75.597.135	257.346.692	-	332.943.827
Inventario de inmuebles en desarrollo	16.060.135	27.131.209	-	43.191.344
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	4.278.233.921	3.333.113.448	-	7.611.347.369
Propiedades de inversión, neto	136.543.966	2.845.953.731	-	2.982.497.697
Propiedades, instalaciones y equipo, neto	355.021.931	8.438.161.127	-	8.793.183.058
Depósitos dados en garantía	4.316.171	3.362.670	-	7.678.841
Plusvalía	9.267.522	786.913.434	-	796.180.956
Impuesto diferido	23.206.460	18.079.835	-	41.286.295
Total activos no corrientes	4.993.941.950	15.784.616.583	-	20.778.558.533
Total activos	12.678.084.522	22.311.207.261	-	34.989.291.783
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	3.443.451.510	-	2.682.745.906	6.126.197.416
Cuentas por pagar	524.654.382	-	408.751.043	933.405.425
Impuesto sobre la renta por pagar	99.158.322	-	77.252.890	176.411.212
Gastos acumulados	1.003.518.223	-	723.485.255	1.727.003.478
Anticipos recibidos de clientes	16.767.826	-	13.063.584	29.831.410
Beneficios laborales	58.859.940	-	104.199.015	163.058.955
Total pasivos corrientes	5.146.410.203	-	4.009.497.693	9.155.907.896
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	1.453.392.747	-	1.132.318.382	2.585.711.129
Cuentas por pagar	889.561	-	693.045	1.582.606
Obligaciones por beneficios post-empleo	58.399.007	-	45.497.866	103.896.873
Ingresos diferidos	51.082.004	-	252.458.216	303.540.220
Impuesto diferido	619.072.727	-	482.311.082	1.101.383.809
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos	99.914.121	-	77.841.723	177.755.844
Total pasivos no corrientes	2.282.750.167	-	1.991.120.314	4.273.870.481
Total pasivos	7.429.160.370	-	6.000.618.007	13.429.778.377
Patrimonio:				
Capital social	112.497.932	-	3.960.326.379	4.072.824.311
Prima en emisión de acciones	1.275.434.250	-	7.538.076.803	8.813.511.053
Acciones en tesorería	(46)	276	-	(322)
Otras reservas	(19.124.311)	27.614.330	-	(46.738.641)
Utilidades retenidas -				
Reserva legal	200.117.839	-	980.786.356	1.180.904.195
Utilidades no distribuidas	1.363.608.802	-	2.858.557.911	4.222.166.713
Utilidad neta atribuible a los accionistas	2.174.495.438	-	(1.023.670.434)	1.150.825.004
Total utilidades retenidas	3.738.222.079	-	2.815.673.833	6.553.895.912
Total patrimonio atribuible a los accionistas	5.107.029.904	27.614.606	14.314.077.015	19.393.492.313
Participaciones no controladoras	141.894.248	-	2.024.126.842	2.166.021.090
Total patrimonio	5.248.924.152	27.614.606	16.338.203.857	21.559.513.403
Total pasivos y patrimonio	12.678.084.522	27.614.606	22.338.821.864	34.989.291.780

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2016

(b) Estados Consolidados de Resultados al 30 de septiembre de 2015

	En bolívares históricos	Ajustes		En bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Ventas netas:				
Arrendamientos	851.528.378	-	1.208.111.233	2.059.639.611
Servicios	393.281.120	-	517.856.722	911.137.842
Estacionamientos	135.521.419	-	178.944.973	314.466.392
Inmuebles vendidos	2.191.634.575	-	3.111.619.725	5.303.254.300
Total ventas netas	3.571.965.492	-	5.016.532.653	8.588.498.145
Costos de ventas:				
Arrendamientos	(468.547.245)	967.280.885	-	(1.435.828.130)
Servicios	(56.294.448)	76.358.075	-	(132.652.523)
Estacionamientos	(141.984.539)	187.957.169	-	(329.941.708)
Inmuebles vendidos	(303.893.010)	1.913.737.437	-	(2.217.630.447)
Total costo de ventas	(970.719.242)	3.145.333.566	-	(4.116.052.808)
Utilidad bruta	2.601.246.250	3.145.333.566	5.016.532.653	4.472.445.337
Gastos de actividades operativas:				
Administración y generales	(450.102.137)	609.617.830	-	(1.059.719.967)
Utilidad en operaciones	2.151.144.113	3.754.951.396	5.016.532.653	3.412.725.370
Ingreso (costo) financiero:				
Ingresos financieros	927.586.718	-	1.217.305.358	2.144.892.076
Egresos financieros	(559.900.643)	739.531.738	-	(1.299.432.381)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	407.141.628	-	535.527.453	942.669.081
Resultado por posición monetaria	-	1.949.447.259	-	(1.949.447.259)
Total ingreso (costo) financiero	774.827.703	2.688.978.997	1.752.832.811	(161.318.483)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2.925.971.816	6.443.930.393	6.769.365.464	3.251.406.887
Impuesto sobre la renta:				
Corriente	(97.612.890)	148.112.781	-	(245.725.671)
Diferido	(537.311.221)	709.831.698	-	(1.247.142.919)
Total gasto de impuesto sobre la renta	(634.924.111)	857.944.479	-	(1.492.868.590)
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	2.291.047.705	7.301.874.872	6.769.365.464	1.758.538.297
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	(116.552.267)	16.043.985	-	(132.596.252)
Utilidad neta atribuible a los accionistas	2.174.495.438	7.317.918.857	6.769.365.464	1.625.942.045

(c) Estados Consolidados de Resultados Integrales al 30 de septiembre de 2015

	En bolívares históricos	Ajustes		En bolívares constantes
		Débito	Crédito	
Utilidad neta antes de participaciones no controladoras	2.291.047.705	532.509.408	-	1.758.538.297
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas a ganancia neta en periodos subsiguientes -				
Cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	(16.022.463)	12.482.881	-	(28.505.344)
Impuesto diferido generado por cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	5.447.637	-	4.244.179	9.691.816
Partidas que serán reclasificadas a ganancia neta en periodos subsiguientes -				
Cambios en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta	(29.694)	23.134	-	(52.828)
Total otros resultados integrales	(10.604.520)	12.506.015	4.244.179	(18.866.356)
Utilidad integral antes de participaciones no controladoras	2.280.443.185	545.015.423	4.244.179	1.739.671.941
Pérdida integral atribuible a participaciones no controladoras	(116.552.267)	16.043.985	-	(132.596.252)
Utilidad integral	2.163.890.918	561.059.408	4.244.179	1.607.075.689

6.4 Estados Financieros Auditados al 30 de septiembre de 2015 y al 30 de septiembre de 2014.



Rodríguez Velázquez & Asociados
Torre KPMG, Avenida Francisco de Miranda
Chacao - Caracas, 1060-A
Apartado 5972 - Caracas 1010-A
Venezuela

Teléfono: 58 (212) 277.78.11 (Master)
Fax: 58 (212) 263.38.27
kpmg.com/VE

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:

Informe sobre los Estados Financieros Consolidados

Hemos efectuado la auditoría 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 el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2015; el estado consolidado de resultado y resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha; 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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.

(Continúa)

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 2015, su desempeño financiero consolidado y el flujo de efectivo consolidado por el año entonces terminado, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el siguiente asunto:

- Como se explica más ampliamente en la nota 11 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 N° 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 U.T. 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 N° 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.

Rodríguez Velázquez & Asociados



Yancy Márquez Contreras
Contador Público
C.P.C. N° 32.412
S.N.V. 109- 25-10-2013

22 de diciembre de 2015

**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)

	Nota	2015	2014
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9 y 30	585.763.393	472.620.060
Inversiones disponibles para la venta	10 y 30	5.000.000	111.682.990
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10 y 30	4.633.811.362	1.840.487.675
Documentos y cuentas por cobrar	11 y 30	2.080.118.513	1.754.963.170
Anticipos a contratistas	12	109.685.206	198.905.928
Gastos pagados por anticipado	13	240.198.174	266.757.519
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	15	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	11 y 30	95.694.709	176.240.947
Inversiones disponibles para la venta	10 y 30	187.143.157	159.826.498
Inventario de inmuebles en desarrollo	15	24.277.262	9.435.484
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10	4.278.233.921	9.114.862.908
Propiedades de inversión, neto	16	1.676.421.033	1.901.106.084
Propiedades, instalaciones y equipo, neto	17	4.942.527.546	4.967.261.921
Depósitos dados en garantía		4.316.171	481.433
Plusvalía	18	447.522.391	447.522.391
Impuesto diferido	26	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

Las notas 1 a 32 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 Situación Financiera, Continuación

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

(Expresados en bolívares constantes)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	19 y 30	3.443.451.510	2.518.698.610
Cuentas por pagar	20 y 30	524.654.382	725.446.739
Impuesto sobre la renta por pagar	26	99.158.322	111.878.291
Gastos acumulados	21	1.003.518.223	831.316.049
Anticipos recibidos de clientes		16.767.826	242.067.578
Obligaciones por garantía de prestaciones sociales	22	58.859.940	75.353.144
Total pasivos corrientes		<u>5.146.410.203</u>	<u>4.504.760.411</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	19 y 30	1.453.392.747	6.672.290.841
Cuentas por pagar	20 y 30	889.561	4.700.825
Obligaciones por beneficios post-empleo	22	58.399.007	58.990.312
Ingresos diferidos	23	170.615.793	308.478.536
Impuesto diferido	26	619.072.727	110.470.651
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		99.914.121	88.890.798
Total pasivos no corrientes		<u>2.402.283.956</u>	<u>7.243.821.963</u>
Total pasivos	30	<u>7.548.694.159</u>	<u>11.748.582.374</u>
Patrimonio:			
Capital social	24	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	10, 22 y 26	(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		<u>3.683.854.966</u>	<u>2.936.810.357</u>
Total patrimonio atribuible a los accionistas		<u>10.900.815.930</u>	<u>9.693.382.077</u>
Participaciones no controladoras		<u>1.217.490.735</u>	<u>1.164.613.889</u>
Total patrimonio	30	<u>12.118.306.665</u>	<u>10.857.995.966</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>19.667.000.824</u>	<u>22.606.578.340</u>

Las notas 1 a 32 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

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

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	2015	2014
Ventas netas:			
Arrendamientos	16 y 17	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	27	<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	10	1.205.614.406	591.835.413
Egresos financieros	19 (b)	(730.393.112)	(494.358.521)
Diferencia en cambio de moneda extranjera	8	529.861.356	84.520.880
Resultado por posición monetaria	28	<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	26	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	25	<u>8,12</u>	<u>8,12</u>

Las notas 1 a 32 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

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

(Expresados en bolívares constantes)

	Nota	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	22 y 26	(16.022.463)	(23.835.755)
Impuesto diferido generado por cambios en el valor razonable de las mediciones actuariales	22 y 26	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

Las notas 1 a 32 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 Cambios en el Patrimonio

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

(Expresados en bolívares costarricenses)

Nota	Atribuidos a las acciones										
	Otros recursos					Unidades recibidas					
	Capital en acciones	Prima en emisión de acciones	Reserva de valor razonable	Reserva de medición actuarial	Reserva por mediciones actuariales	Total	Reserva legal	Unidades distribuidas	Unidades no distribuidas	Total	
Saldo al 30 de septiembre de 2013	2.236.155.026	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 - Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	572.067.634	572.067.634	35.223.794	607.291.428
Otros resultados integrales	-	-	(40.700)	8.104.156	(23.835.755)	(15.772.299)	-	-	-	-	(15.772.299)
Total 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
Contribuciones y distribuciones -	-	-	-	-	-	-	59.110.150	(59.110.150)	(59.110.150)	-	-
Apertura para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	(156.568.505)	(156.568.505)	-	(156.568.505)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisión de dividendos decretados a las participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.185.755)	(7.185.755)
Saldo al 30 de septiembre de 2014	2.236.155.026	4.953.953.633	(407.870.310)	64.970	8.104.156	(15.666.629)	563.588.490	2.373.221.667	2.936.810.357	1.164.613.889	10.857.995.966
Resultados integrales del año - Utilidad neta	-	-	-	(29.694)	5.447.637	(10.604.320)	-	913.919.713	913.919.713	74.520.534	988.450.347
Otros resultados integrales	-	-	-	(29.694)	5.447.637	(16.022.463)	-	-	-	-	(10.604.320)
Total resultados integrales	-	-	-	(29.694)	5.447.637	(16.022.463)	-	913.919.713	913.919.713	74.520.534	977.845.727
Contribuciones y distribuciones -	-	-	407.870.128	-	-	-	-	-	-	-	407.870.128
Recompra de acciones en tesorería	63.123.636	-	-	-	-	-	-	(63.123.636)	(63.123.636)	-	-
Pago de dividendo en acciones	-	-	-	-	-	-	100.181.555	(100.181.555)	(100.181.555)	-	-
Apertura para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	(103.751.468)	(103.751.468)	-	(173.197.751)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados participaciones no controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital social de la subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69.446.283)	-
Desarrollados Extraños, C. A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2015	2.299.278.662	4.953.953.633	(182)	35.276	13.551.793	(26.271.149)	663.770.045	3.020.084.921	3.683.854.966	1.217.490.715	12.118.306.665

Las notas 1 a 31 que se ocuparon forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo

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

(Expresados en bolívares constantes)

30 de septiembre 2015

	Nota	2015	2014
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		<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>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales -			
Depreciación de propiedades de inversión	16	49.677.061	76.006.108
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipo	17	190.630.608	190.165.054
Ganancia en venta de propiedades, instalaciones y equipo	17	(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			
Anticipos a contratistas		(382.720.846)	(227.441.653)
Gastos pagados por anticipado		89.220.722	(134.484.115)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta		26.559.345	(35.419.897)
Depósitos dados en garantía		838.618.950	61.961.549
		(3.834.738)	302.868
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar			
Impuesto sobre la renta		(72.708.420)	709.069.615
Gastos acumulados		38.057.012	114.394.998
Anticipos recibidos de clientes		437.566.238	293.623.901
Obligación por garantía de prestaciones sociales		(225.299.752)	225.287.527
Obligaciones por beneficios post-empleo		(16.493.204)	(18.277.187)
Ingresos diferidos		(591.305)	13.414.109
Depósitos recibidos en garantías y otros pasivos		(137.862.743)	(46.865.758)
		11.023.323	(22.844.493)
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 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	17	(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	17	175.161.770	347.652.834
Proveniente de la venta de propiedades de inversión	16	187.912.503	258.500.837
Intereses cobrados		138.111.741	136.781.468
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		(2.597.179.304)	(1.220.846.506)
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		<u>113.143.333</u>	<u>260.865.858</u>
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>

Las notas 1 a 32 que se acompañan forman parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(1) Entidad de Reporte

El F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (en adelante La Compañía o FVI) fue constituido el 12 de marzo de 1992, con el objetivo principal de comprar, vender, permutar, administrar y arrendar bienes inmuebles; asimismo, participar en la construcción de proyectos inmobiliarios de todo tipo, bien bajo el régimen de propiedad horizontal o bajo la forma de tiempo compartido o multipropiedad. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2015, integran a la Compañía y subsidiarias (en conjunto el FVI e individualmente entidades del FVI) y el interés del FVI en sus asociadas.

Las subsidiarias más importantes tienen el objetivo principal de desarrollar y ejecutar inversiones mobiliarias e inmobiliarias; promover, operar y/o administrar centros de esparcimiento, comercio y estacionamiento y vender, comercializar, administrar y/o operar franquicias.

FVI se encuentra domiciliada en la República Bolivariana de Venezuela, y tiene su sede principal en la Torre El Samán, avenida Venezuela, El Rosal, Caracas.

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía posee 463 empleados (427 en 2014).

El 27 de noviembre de 1996, mediante la Resolución N° 324-96, la Superintendencia Nacional de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) inscribió en el Registro Nacional de Valores, el acuerdo del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, C. A. del 15 de octubre de 1995, en la cual se aprobó que la Compañía continuara bajo la forma de Sociedad Anónima de Capital Autorizado (S.A.C.A.). En consecuencia, la Compañía está regulada por la normativa de la Superintendencia Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores (antes Ley de Mercado de Capitales), modificándose su denominación a F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

Las acciones de la Compañía están inscritas en la Bolsa de Valores de Caracas; en consecuencia, sus actividades están reguladas por las normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SNV) y por la Ley de Mercado de Valores (véase la nota 6).

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados, están preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board – IASB*).

Estos estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2015 y por el año entonces terminado, preparados de acuerdo con las NIIF, han sido autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 18 de diciembre de 2015. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas pudiese realizar cualquier modificación sobre estos estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2014, fueron sometidos por la Asamblea de Accionistas el 17 de abril de 2015, donde fueron aprobados sin modificación alguna.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(b) Bases de Medición

Los estados financieros consolidados han sido ajustados por inflación para dar reconocimiento a lo establecido en la NIC 29 *Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias*.

La NIC 29 requiere que los estados financieros de una compañía cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, se presenten en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de reporte. En consecuencia, los estados financieros consolidados han sido ajustados por inflación para dar reconocimiento a los efectos de la pérdida de poder adquisitivo del bolívar debido a la inflación en Venezuela.

El factor acumulado utilizado para reconocer los efectos de la inflación es determinado con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).

Los principales INPC publicados por el BCV y utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados en bolívares constantes, fueron los siguientes:

	Indice acumulado	Variación %
INPC al 30 de septiembre de 2015 (estimado)	1325,34	84,17
INPC al 30 de septiembre de 2014	719,63	62,7
INPC al 30 de septiembre de 2013	442,3	49,375

Para la fecha de preparación de los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, no se disponía de información oficial relacionada con el INPC de enero a septiembre de 2015, ya que los mismos no han sido publicados por el BCV. Por consiguiente el INPC del 30 de septiembre de 2015 y de los meses de enero a septiembre de 2015 utilizados por la Compañía, han sido estimados. La Compañía estimó los INPC tomando como referencia el promedio simple de los tres últimos INPC publicado por el BCV (octubre, noviembre y diciembre de 2014). Se espera que el efecto de esta estimación, respecto a los INPC reales que publique el BCV, sobre los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de septiembre de 2015 y por el año entonces terminado, no sean significativos y cualquier diferencia será corregida en los estados financieros consolidados del próximo ejercicio económico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La gerencia de la Compañía, de conformidad con la NIC 21 *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*, ha determinado que el bolívar representa la moneda funcional de la Compañía. Al determinar la moneda funcional, la gerencia de la Compañía concluyó que el principal ambiente económico en el que operan las entidades del FVI es el mercado nacional y que los flujos de efectivo son generados y liquidados principalmente en bolívares. Adicionalmente, los ingresos, costos y gastos están denominados mayoritariamente en bolívares. Por lo tanto, las transacciones en otras divisas distintas del bolívar se consideran transacciones en moneda extranjera.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(d) *Uso de Estimados y Juicios en la Preparación de los Estados Financieros Consolidados*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con NIIF, requiere que la gerencia efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos presentados de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. La Compañía aplica sus mejores estimaciones y juicios; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de esos estimados.

Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y algunos otros factores que se consideran apropiados en las circunstancias actuales, cuyo resultado es la base para formar los juicios sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables por otras fuentes. Las estimaciones y suposiciones son revisadas periódicamente y los efectos de la revisión, si los hubiera, son reconocidos en el período actual y en los períodos futuros afectados.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad que tienen un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

- Nota 10 - Inversiones.
- Nota 15 - Inventario de inmuebles (disponibles para la venta y en desarrollo).
- Nota 16 - Propiedades de inversión.
- Nota 17 - Propiedades, instalaciones y equipos.
- Nota 22 - Beneficios Post-empleo.

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el próximo período anual se incluye en las siguientes notas:

- Nota 7 - Determinación de los valores razonables.
- Nota 26 - Impuestos.
- Nota 29 - Contingencias.

Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren de la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía cuenta con un control establecido en relación con la medición de los valores razonables cuyo objetivo general es revisar todas las mediciones significativas del valor razonable.

Se revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el que deberían clasificarse esas valoraciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 30 Instrumentos financieros.
- Nota 10 Inversiones.

(3) Cambios en Políticas de Contabilidad Significativa

Con excepción de los cambios incluidos a continuación, la Compañía ha aplicado constantemente las políticas contables señaladas en la nota 4 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

FVI ha adoptado las siguientes nuevas normas y enmiendas a las normas actuales, con fecha de aplicación inicial el 1° de enero de 2014:

- Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros (modificación a la NIC 36 Deterioro de Activos no Financieros) (véase el Literal a).

A continuación se presenta los efectos derivados de la adopción de este pronunciamiento:

(a) Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros

Producto de las modificaciones a la NIC 36, FVI ha ampliado sus revelaciones relacionadas con los importes recuperables cuando se basan en los valores razonables menos los costos de disposición y se reconoce un deterioro de valor. La aplicación de esta modificación no tuvo impacto significativo en las revelaciones sobre sus estados financieros consolidados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(4) Políticas de Contabilidad Significativas

Excepto por los cambios de las políticas contables explicados en la nota 3, las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas uniformemente en la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados:

(a) Bases de Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de éste. La Compañía controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la partida y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Las principales entidades controladas por la Compañía son las siguientes:

	% Participación	
	2015	2014
Inversiones Boca del Río, C. A.	100,00	100,00
Inversiones Kitami, C. A.	100,00	100,00
Casa de Campo Aguasal, C. A.	100,00	100,00
Lesuma Investment Corporation Ltd. y sus subsidiarias totalmente poseídas		
Grupo Aguasal Litoral, C. A. y Desarrollos Costa Corsario, C. A.	100,00	100,00
LOPCO BM, Ltd. y LOPCO BM, Ltd. (Sucursal Venezuela)	100,00	100,00
LOPCO de Venezuela, C. A. y sus subsidiarias totalmente poseídas Parking		
Centro San Ignacio, C. A.; Parking Centro Empresarial El Rosal, C. A. y Parking Parque Avila, C. A.	100,00	100,00
C. A. de Inmuebles y Valores Caracas y subsidiarias:	98,55	98,55
Inversiones 9590, C. A.	100,00	100,00
Desarrollos Beбето, C. A.	100,00	100,00
Inversiones Beppo, C. A.	100,00	100,00
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída Operadora Paseo El Hatillo, La Lagunita, C. A.	100,00	100,00
Quiero Ser, C. A.	100,00	100,00
Corporación Carutal, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída por		
Corporación Complejo Tolón 2, C. A.	100,00	100,00
Fondo de Valores Comercializadora, C. A.	100,00	100,00
Administradora In-Sign, C. A. y Subsidiaria totalmente poseída por		
Operadora Parking Llano Mall Center, C. A.	100,00	100,00
Desarrollos Extradados, C. A. y Subsidiarias totalmente poseídas: Operadora Centro Comercial Tolón, C. A. y		
Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C. A.	62,91	64,99
Promotora M-18 (anteriormente Promotora 493959, C. A.)	65,00	65,00
Lagunita Mall, C. A.	78,50	78,50

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Los períodos contables de algunas de las Subsidiarias difieren del cierre contable del FVI. Para efectos de consolidación, se efectúa un cierre contable al 30 de septiembre de las Subsidiarias.

Combinaciones de Negocios

La Compañía contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando se transfiere el control a la Compañía. La contraprestación transferida en la adquisición generalmente se mide al valor razonable al igual que los activos netos identificables adquiridos. Cualquier plusvalía resultante es sometida a pruebas anuales de deterioro. Cualquier ganancia por compra en condiciones muy ventajosas se reconoce de inmediato en los resultados del año. Los costos de transacciones se registran como gastos cuando se incurren, excepto si se relacionan con la emisión de deuda o instrumentos de patrimonio.

La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones pre-existentes. Dichos importes generalmente se reconocen en resultados.

Cualquier contraprestación contingente por pagar es medida al valor razonable a la fecha de adquisición. Si la contraprestación contingente está clasificada como patrimonio no debe medirse nuevamente y su liquidación posterior debe contabilizarse dentro del patrimonio. De no ser así, los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

Si se requiere intercambiar las concesiones de pago basado en acciones por concesiones mantenidas por los empleados de la empresa adquirida, una parte o todo el monto de las concesiones de reemplazo de la adquirente se incluyen en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. Esta determinación se basa en el valor de mercado de las concesiones de reemplazo comparado con el valor de mercado de las concesiones de la adquirida y el nivel hasta el que las concesiones de reemplazo se relacionan con el servicio previo a la combinación.

Transacciones Eliminadas en la Consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades del FVI, así como cualquier ingreso o gasto no realizado originado en transacciones entre las entidades del FVI, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades, cuya inversión se contabiliza por el método de la participación, son eliminadas contra la inversión hasta el monto de la participación en dichas entidades. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero únicamente en la medida que no haya evidencia de deterioro.

Participaciones no Controladoras

La participación no controladora se miden a la participación proporcional de los activos netos identificables de la empresa adquirida a la fecha de la adquisición.

Los cambios en la participación de la Compañía en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones en el patrimonio.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Pérdida de Control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si la Compañía retiene alguna participación en la ex-subsidiaria, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierde el control.

Participaciones en Inversiones Contabilizadas bajo el Método de la Participación

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía tiene influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operaciones. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que la Compañía tiene control conjunto, mediante el cual la Compañía tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en negocios conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Compañía en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

(b) Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

Transacciones en Monedas Distintas al Bolívar

Las transacciones en moneda extranjera (cualquier moneda distinta a la moneda funcional) se convierten a la respectiva moneda funcional de las entidades de la Compañía, utilizando la tasa de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha del estado consolidado de situación financiera, se convierten a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a esa fecha. Las ganancias o pérdidas en cambio que se generen como resultado de lo anterior se reconocen en ganancias y pérdidas y se presentan formando parte de los ingresos o gastos financieros, neto, en el estado consolidado de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios, denominados en moneda extranjera que se presentan al valor razonable, son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las demás partidas no monetarias en moneda extranjera que se miden al costo histórico se convierten a la tasa de cambio a la fecha de la transacción.

Al 30 de septiembre de 2015, los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se encuentran medidos en función de la mejor estimación de la expectativa de los flujos futuros de bolívares que a la fecha de los estados financieros habrían de erogarse o recibirse, según sea el caso, para extinguir las obligaciones o realizar los activos en moneda extranjera utilizando el tipo de cambio del Sistema Marginal de Divisas (SIMADI) para esa fecha, el cual equivale a Bs199,4204 por cada US\$1 (al Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD II) de Bs49,9857 por cada US\$1 al 30 de septiembre de 2014).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(c) *Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes*

Los saldos presentados en los estados consolidados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquéllos con vencimiento igual o inferior a 12 meses y los que están dentro del ciclo normal de las operaciones y como no corrientes los de vencimiento superior a un año.

(d) *Equivalentes de Efectivo*

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas las inversiones en valores altamente líquidos, con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo corresponden a certificados de depósito y colocaciones bancarias en instituciones financieras e inversiones en portafolios de carteras administradas con casas de bolsa (véase la nota 9).

(e) *Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta y en Desarrollo*

El inventario de inmuebles se mide al costo actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2015 o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El costo del inventario incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses por financiamiento.

(f) *Propiedades de Inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las propiedades de inversión se miden inicialmente a su costo histórico de adquisición, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2015 y posteriormente, al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 años.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como también, cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio.

Todos los desembolsos relacionados con la construcción o adquisición de propiedades de inversión durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listos para su uso se transfieren a propiedades de inversión.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de una propiedad de inversión se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo, y el importe neto en libros del activo y se reconoce en los resultados consolidados del período.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Cuando el uso de una propiedad de inversión cambia, como en el caso en que es reclasificada a propiedades, instalaciones y equipo o a inventario de inmuebles, su importe en libros a la fecha de la reclasificación se convierte en el costo inicial.

(g) Propiedades, Instalaciones y Equipos

Reconocimiento y Medición

Las propiedades, instalaciones y equipo son medidos al costo histórico de adquisición actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2015, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo inicial de las propiedades, instalaciones y equipo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de dichos activos.

El costo por financiamiento de proyectos que requieren altas inversiones y el incurrido por financiamientos específicos de proyectos se reconocen como parte de las propiedades, instalaciones y equipo cuando son atribuibles directamente a la construcción o adquisición de un activo apto. La capitalización de estos costos es suspendida durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de las actividades de construcción y su capitalización finaliza cuando se han completado, substancialmente, las actividades necesarias para la puesta en servicio del activo. Un activo se considera apto, cuando requiere necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio; también incluye el costo de desmantelamiento y remoción en el lugar donde es construido.

Todos los desembolsos relacionados con la construcción o adquisición de propiedades, instalaciones y equipo durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listos para su uso, se transfieren al componente respectivo de propiedades, instalaciones y equipo y se comienzan a depreciar o amortizar.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de un activo de propiedades, instalaciones y equipo, se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo y el importe neto en libros del activo y es reconocida en los resultados del período.

Costos Posteriores

Los costos posteriores se capitalizan sólo si es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

Depreciación

Las propiedades, instalaciones y equipo se deprecian utilizando el método de línea recta con base en una vida útil de 40 años para los centros comerciales y entre tres y cinco años para los demás componentes.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Cuando una parte significativa de un activo de propiedades, instalaciones y equipo posee una vida útil diferente, se contabiliza de forma separada como un componente importante del activo.

El método de depreciación y las vidas útiles promedio de propiedades, instalaciones y equipo se revisan anualmente para cada período presentado.

	En años
Centros comerciales	40
Mobiliario de oficina	3 - 5
Equipos	5
Instalaciones	2 - 5
Vehículos	4 - 5

(h) Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende de si la Compañía asume substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financiero cuando se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad; en caso contrario, se clasifican como arrendamientos operativo.

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía solo mantiene contratos de arrendamientos operativos.

Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento

Cuando la Compañía suscribe un contrato, se determina si corresponde a, o contiene un arrendamiento. Un activo específico es sujeto de un arrendamiento si el cumplimiento del contrato depende del uso de ese activo específico. Un contrato transfiere el derecho a usar el activo si el contrato le transfiere a la Compañía el derecho de controlar el uso del activo subyacente.

En el momento de la suscripción o reevaluación del contrato, FVI y sus subsidiarias separan los pagos y otras contraprestaciones requeridas por el contrato en los que corresponden al arrendamiento y los que se relacionan con los otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si FVI y sus subsidiarias concluyen que para un arrendamiento financiero no es práctico separar los pagos de manera fiable, se reconoce un activo y un pasivo por un monto igual al valor razonable del activo subyacente. Posteriormente, el pasivo se reduce a medida que se hacen los pagos y se reconoce un cargo financiero imputado sobre el pasivo usando la tasa de interés incremental.

(i) Plusvalía

El reconocimiento de una partida como activo intangible se realiza cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se atribuyen a este fluyan a la Compañía y su costo puede ser medido de forma fiable. La Compañía considera que un activo intangible tiene vida útil indefinida cuando, sobre la base de un análisis de todos los factores relevantes, no existe un límite previsible al período a lo largo del cual el activo se espera genere entradas de flujos netos de efectivo para la entidad. La Compañía evalúa si un activo intangible con una vida útil indefinida ha experimentado una pérdida por deterioro del valor comparando su importe recuperable con su importe en libros anualmente y en cualquier momento en el que exista un indicio de que el activo puede haber deteriorado su valor.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(j) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y activos financieros disponible para la venta.

La clasificación de pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja en Cuentas

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja en cuentas a un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando se transfiere el derecho contractual a recibir los flujos de efectivo en una transacción en la cual son transferidos substancialmente todos los derechos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Cualquier interés sobre el activo financiero transferido que es retenido o generado por la Compañía, es reconocido como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financieros será objeto de compensación, de manera que se presenten en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando la Compañía tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

Véase la política para contabilizar los ingresos y costos financieros en la nota 4(q).

Activos Financieros no Derivados - Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

Activos Financieros Mantenidos hasta su Vencimiento

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo directamente atribuible a la transacción. Posterior, se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Estos activos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo directamente atribuible a la transacción. Posterior al reconocimiento inicial se miden al valor razonable y los cambios en el valor razonable distintos a pérdidas por deterioro y diferencias en cambio sobre títulos de deuda se reconocen en otros resultados integrales y se presentan en el patrimonio como reserva por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros disponibles para la venta. Cuando se da de baja en cuentas a la inversión, la ganancia o pérdida reconocida en el patrimonio es reclasificada a los resultados del período.

Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Capital Social

Acciones Comunes

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de acciones comunes, netos de los efectos fiscales, se reconocen como una deducción del patrimonio.

Instrumentos Financieros Derivados

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía no efectuó transacciones con instrumentos financieros derivados. Asimismo, no emiten ni mantienen en su poder instrumentos financieros derivados para fines de comercialización o especulación.

(k) Deterioro en el Valor de los Activos

Activos Financieros

Activos Financieros no Derivados

Un activo financiero no clasificados al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha de presentación de los estados financieros consolidados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado por la Compañía y subsidiarias en términos que la Compañía y subsidiarias no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores en la Compañía y subsidiarias, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable por debajo del costo, representa evidencia objetiva de deterioro. La Compañía y subsidiarias considera que una reducción de 20% es significativa y un período de nueve meses es prolongado.

Activos Financieros Medidos al Costo Amortizado

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (préstamos y partidas por cobrar) tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos son evaluados por deterioro específico. Los que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificado aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía usa la información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios de la gerencia en relación con si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar o instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Las pérdidas por deterioro en activos financieros disponibles para la venta se reconocen reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva de valor razonable a resultados. El importe reclasificado será la diferencia entre el costo de adquisición (neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo) y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período. Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta se incrementase, y este incremento pudiese ser objetivamente relacionado con un suceso ocurrido después de que la pérdida por deterioro de valor fuese reconocida en el resultado del período, tal pérdida se reversará en resultados del período; de no ser así, se reversa en otros resultados integrales.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros, excluyendo el impuesto diferido, es revisado en cada fecha de los estados consolidados de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen indicios, se estima el importe recuperable del activo. En el caso de la plusvalía, cuya vida útil es indefinida, los montos a recuperar se estiman en cada fecha de los estados consolidados de situación financiera. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo (UGE) excede a su importe recuperable.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El importe recuperable de un activo o UGE es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso se descuentan, a su valor presente, los flujos de efectivo futuros netos que se espera sean generados por los activos, usando una tasa de descuento antes del impuesto que refleja la percepción actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. El deterioro es determinado por la Compañía y subsidiarias con base en las UGE, de acuerdo con sus segmentos de negocio, ubicaciones geográficas y el uso final de la producción generada por cada una de ellas. Una UGE es el grupo de activos identificable más pequeño que genera flujos de efectivo en forma sustancialmente independiente de otros activos o grupos de activos. Para propósitos de evaluación del deterioro, la plusvalía adquirida durante una combinación de negocios es asociada a las UGE que se espera se vean beneficiadas de las sinergias de la combinación.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año. Las pérdidas por deterioro reconocidas en relación con las UGE son reducidas en primer lugar de cualquier plusvalía asociada a estas unidades y luego se reduce el importe en libros de otros activos de la unidad sobre la base de prorrateo.

Las pérdidas por deterioro se reversan únicamente si la reversión está relacionada con un cambio en las estimaciones utilizadas después de que la pérdida por deterioro fue reconocida; estas reversiones no excederán el importe según libros de los activos netos de depreciación o amortización que habría sido determinado si el deterioro nunca se hubiese reconocido. Las pérdidas por deterioro asociadas con la plusvalía no se revierten.

Al 30 de septiembre de 2015, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros; asimismo, con base en su plan de negocio, considera que no existen eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el importe en libros de los activos podría no ser recuperable, sin existir un deterioro en el valor según libros de estos activos.

(I) **Beneficios a los Empleados**

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo a los empleados son medidas sobre una base no descontada y son registradas como gasto a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y puede realizarse una estimación fiable de la obligación. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a:

▪ **Utilidades y Bonificaciones**

La Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras (LOTTT) establece una bonificación para los trabajadores por un monto anual equivalente a 15% de la utilidad de la Compañía y sus subsidiarias antes del impuesto, sujeto a un pago mínimo de 15 días y un pago máximo de 120 días de salario. La Compañía acumuló y pagó por concepto de utilidades hasta un tope equivalente a 120 días de salario en los años finalizados el 30 de septiembre de 2015.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

▪ *Vacaciones y Bono Vacacional*

La Compañía, de acuerdo con sus políticas, concede vacaciones a sus trabajadores, las cuales exceden los mínimos legales, manteniendo las acumulaciones correspondientes con base en lo causado.

Beneficios Post-Empleo

▪ *Planes de Contribuciones Definidas*

Un plan de contribuciones definidas es un beneficio post-empleo bajo el que una entidad paga contribuciones fijas a una entidad separada y donde no tendrá ninguna obligación legal o implícita de pagar montos adicionales.

Las obligaciones por este concepto se reconocen en los resultados cuando se causan como un gasto por beneficios de los trabajadores.

Planes de Beneficios Definidos

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios post-empleo distinto a un plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a los beneficios por garantía de prestaciones sociales está definida en la LOTT. De acuerdo con la LOTT, se establece el pago del derecho a las prestaciones sociales de forma proporcional al tiempo de servicio, calculado con el salario devengado por el empleado al finalizar la relación laboral. El beneficio de prestaciones sociales consiste de lo siguiente:

1. Un importe por concepto de garantía de prestaciones sociales equivalente a 15 días por trimestre, calculado con base en el último salario devengado por el empleado. Adicionalmente, comenzando en el segundo año de servicio, el patrono depositará a cada empleado dos días de salario por cada año, acumulativos hasta 30 días de salario.
2. Cuando la relación de trabajo culmine por cualquier causa se determinan las prestaciones sociales del empleado, que consisten de 30 días de salario por cada año de servicio o fracción superior a seis meses, calculadas con base en el último salario devengado. El beneficio por prestaciones sociales estará representado por el mayor importe entre las prestaciones sociales y la garantía de prestaciones sociales.

Para los beneficios por indemnizaciones laborales, el costo de los beneficios se determina mediante la utilización del método del crédito unitario con beneficios proyectados, con valores actuariales determinados por actuarios independientes utilizando tasas nominales de descuento, tasa de inflación, tasas de rotación del personal e incremento salarial para calcular la obligación a registrar a la fecha de los estados de situación financiera. Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos injustificados, de acuerdo con la LOTTT, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

La Compañía y sus subsidiarias no poseen un plan de pensiones u otros programas de beneficios post-retiro para su personal, ni otorga beneficios basados en opciones de compra sobre sus acciones.

(m) Provisiones

Una provisión se reconoce si, como resultado de un evento pasado, la Compañía ha incurrido en una obligación presente, legal o implícita, de la que se puede hacer un estimado fiable y sea probable que se requiera un desembolso futuro para pagarla. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, la provisión es determinada aplicando una tasa de descuento asociada al plazo estimado de pago, si el plazo puede ser razonablemente estimado, al igual que el riesgo asociado con dichas obligaciones.

Las provisiones por litigios y demandas se registran en el caso de que existan acciones legales, investigaciones gubernamentales, diligencias u otras acciones legales que se encuentren pendientes o sean susceptibles de ser interpuestas en el futuro contra la Compañía, relacionadas con hechos ocurridos en el pasado, con respecto a los que sea probable un desembolso de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y de la que sea posible hacer un estimado fiable.

(n) Ingresos Diferidos

La Compañía presenta como ingresos diferidos los montos correspondientes a las opciones de compraventa de los apartamentos y oficinas que se encuentran en etapa de desarrollo y los ingresos por publicidad diferidos representados por el alquiler de espacios publicitarios en los centros comerciales, entre otros. Los ingresos diferidos se presentan al costo actualizado utilizando el coeficiente derivado del INPC desde su fecha de reconocimiento.

(o) Patrimonio

El capital social, las acciones en tesorería y las utilidades retenidas, se presentan actualizados al 30 de septiembre de 2015, utilizando el coeficiente derivado del INPC desde la fecha de aporte, de adquisición o de generación.

(p) Reconocimientos de Ingresos y Gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y que se pueda hacer un estimado fiable, al igual que sus costos relacionados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de las propiedades de inversión y centros comerciales son reconocidos en los resultados consolidados mensualmente, utilizando el método de línea recta y de acuerdo con los términos de los contratos.

Ventas de Inmuebles

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se reconocen en los resultados consolidados con base en el precio de la venta al momento de traspasarse el derecho y los riesgos derivados de la propiedad de los activos; en el costo de venta se registra el importe en libros del activo al momento de la venta. Los ingresos por intereses provenientes de la venta de inmuebles a plazo son registrados conforme son devengados.

Prestación de Servicios

Los ingresos por estacionamiento son reconocidos en los resultados consolidados del período sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos para puestos fijos y puestos corporativos, y con base en las tarifas de estacionamiento por uso ordinario.

Los ingresos por servicios provenientes de intermediación en la venta y arrendamiento de inmuebles, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y venta de franquicias, entre otros, son reconocidos en los resultados consolidados del período conforme son prestados los mismos.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros en la medida en que dichos beneficios económicos futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como un activo. Se reconoce también un gasto en los resultados consolidados del período en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Los gastos por intereses se reconocen como gastos en el período en que se incurren, con base en la tasa de interés aplicable.

(q) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos (incluidos los activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, ganancias de valor razonable en activos financieros a valor razonable con cambios en resultado, ganancias en la revalorización a valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida en una combinación de negocios y las ganancias en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultado y las reclasificaciones de las ganancias reconocidas anteriormente en otro resultado integral. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía y subsidiarias a recibir pagos, la que en el caso de los instrumentos citados corresponde a la antigua fecha de pago de dividendos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, pérdidas por venta de activos financieros disponibles para la venta, dividendos en acciones preferentes clasificadas como pasivos, pérdidas de valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros (distintas a los deudores comerciales) y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultados y las reclasificaciones de los montos reconocidos anteriormente en otro resultado integral.

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos financieros y pasivos financieros son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

(r) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta del período consiste de impuesto corriente y diferido. El impuesto corriente es el impuesto por pagar esperado calculado sobre la utilidad gravable del período utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos por:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias asociadas y en negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán reversadas en el futuro; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado consolidado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de balance.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(s) *Utilidad Neta por Acción*

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

(t) *Estados Consolidados de Resultados*

Los ingresos y gastos asociados con saldos monetarios fueron actualizados en bolívares de poder adquisitivo del 30 de septiembre de 2015, con base en el INPC promedio del período; mientras que los ingresos y gastos asociados con partidas no monetarias fueron actualizados en bolívares de poder adquisitivo al final del período en función del consumo, depreciación o amortización de dichas partidas.

(u) *Estados Consolidados de Flujos de Efectivo*

Presentan el cambio en el efectivo de poder adquisitivo constante, con base en la situación financiera al comienzo de cada año, actualizada en términos de bolívares de poder adquisitivo al final de cada año.

(v) *Resultado por Posición Monetaria*

El resultado por posición monetaria del período es la diferencia entre la posición monetaria neta estimada y la posición monetaria neta actual a la fecha de reporte. La posición monetaria neta estimada se determina ajustando la posición monetaria neta al principio del año por la variación del INPC durante el período, más o menos el movimiento neto en las partidas que la afectan, actualizadas según el INPC hasta la fecha de los estados financieros consolidados (véase la nota 28).

(5) **Nuevos Pronunciamientos Contables Aún no Adoptados**

Varias normas nuevas y enmiendas e interpretaciones a las normas actuales aún no están vigentes para el año terminado el 30 de septiembre de 2015, y no se han aplicado en la preparación de estos estados financieros consolidados. Las más importantes para la Compañía y subsidiarias son las siguientes:

▪ *NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014)*

La NIIF 9 (2014) reemplaza las guías de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2018 o en una fecha posterior; su adopción anticipada está permitida.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 9 sobre sus estados financieros consolidados.

▪ NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2017 o en una fecha posterior; su adopción anticipada está permitida.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía:

- NIIF 14 *Cuentas de Diferimientos para Actividades Reguladas*.
- Contabilidad para las Adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas (modificaciones a la NIIF 11 *Acuerdos Conjuntos*).
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (modificaciones a la NIC 16 *Propiedades, Instalaciones y Equipo* y NIC 38 *Activos Intangibles*).

(6) **Ley de Mercado de Valores**

El 17 de agosto de 2010 fue publicada en la Gaceta Oficial y entró en vigencia la Ley de Mercado de Valores. Esta ley deroga a la Ley de Mercado de Capitales de 1998 y entre muchos otros aspectos establecen, en sustitución de la Comisión Nacional de Valores, la creación de la Superintendencia Nacional de Valores como el nuevo ente de regulación y le otorga la facultad para dictar la normativa técnica que regula el mercado de valores. Esta ley define como ámbito de aplicación a todas las personas naturales y jurídicas que participan en la intermediación directa o indirecta de títulos valores; prohíbe la participación de los corredores públicos y bolsas de valores en la intermediación de títulos de la deuda pública nacional y restringe la participación de los entes del Estado en el mercado de valores. También se introducen como una nueva figura las formas de participación ciudadana que los inversionistas pueden utilizar para ejercer la contraloría social en el mercado de valores; para ello podrán crear consejos de inversores con el fin de salvaguardar sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(a) Medición de los Valores Razonables

A continuación se presentan las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables nivel dos y nivel tres, así como también las variables no observables significativas usadas:

Instrumentos financieros medidos al valor razonable -

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables significativas y la medición del valor razonable
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	Flujos de caja futuros determinados con base en las condiciones de pago establecidas en los certificados respectivos, los cuales son descontados empleando una tasa que corresponde al costo de oportunidad promedio de mercado que tiene la empresa de invertir en instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras en moneda nacional.	Tasa de descuento ajustada por riesgo 12,74% en 2015 (10,64% en 2014). Con base en las estimaciones de tasas de descuento.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> • Cambian las estimaciones en la fecha de pago esperado de las inversiones mantenidas. • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). Por lo general, un cambio en la tasa de descuento anual del instrumento impacta en el descuento de los flujos.
Préstamos y Obligaciones Financieras	Flujos de caja futuros determinados con base en las condiciones de pago establecidas en los certificados respectivos, los cuales son descontados empleando una tasa sintética de mercado en dólares que refleja el riesgo de liquidez de la Compañía en dicha moneda.	Tasa de descuento ajustada por riesgo 47,44% en 2015 (10,8412% en 2014). Con base en las estimaciones de tasas de descuento.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> • Cambian las estimaciones en la fecha de pago esperado de los préstamos y obligaciones financieras. • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor). Por lo general, un cambio en la tasa de descuento anual del instrumento impacta en el descuento de los flujos.

Instrumentos financieros no medidos al Valor Razonable -

Tipo	Técnica de valoración	Variables no observables significativas
Depósitos dados en garantías Efectivo y equivalentes de efectivo	Costo histórico	No aplica
Inversiones disponibles para la venta	Costo histórico	No aplica
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Valor razonable a la fecha de adquisición	No aplica
	Costo histórico	No aplica

No se ha efectuado una transferencia entre la jerarquía de medición del valor razonable.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre 2015

(7) Determinación de los Valores Razonables

(a) *Clasificación Contable y Valores Razonables*

La siguiente tabla muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable:

	Importe en libros				Valor razonable		
	Mantenidos hasta el vencimiento	Préstamos y partidas por cobrar	Disponibles para la venta	Otros pasivos financieros Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
30 de septiembre de 2015 -							
Activos financieros medidos a valor razonable:							
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	8.912.045.283	-	-	8.912.045.283	-	8.912.045.283	-
Depósitos dados en garantía	-	-	-	4.316.171	4.316.171	-	-
	<u>8.912.045.283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.316.171</u>	<u>4.316.171</u>	<u>8.912.045.283</u>	<u>-</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	585.763.393	-	585.763.393	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	-	2.175.813.222	-	2.175.813.222	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	192.143.157	192.143.157	-	-	192.143.157
	<u>-</u>	<u>2.761.576.615</u>	<u>192.143.157</u>	<u>2.953.719.772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>192.143.157</u>
Pasivos financieros medidos a valor razonable:							
Préstamos y obligaciones financieras	-	4.896.844.257	-	4.896.844.257	4.699.884.865	196.959.392	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	-	-	99.914.121	99.914.121	-	-
	<u>-</u>	<u>4.896.844.257</u>	<u>-</u>	<u>99.914.121</u>	<u>4.799.798.986</u>	<u>196.959.392</u>	<u>-</u>
Pasivos no financieros medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar	-	-	-	525.543.943	-	-	-
Gastos acumulados	-	-	-	1.003.518.223	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.529.062.166</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
30 de septiembre de 2014 -							
Activos financieros medidos a valor razonable:							
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10.955.350.583	-	-	10.955.350.583	1.840.487.675	9.114.862.908	-
Depósitos dados en garantía	-	-	-	481.433	481.433	-	-
	<u>10.955.350.583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>481.433</u>	<u>1.840.969.108</u>	<u>9.114.862.908</u>	<u>-</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	472.620.060	-	472.620.060	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar	-	1.931.204.117	-	1.931.204.117	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	271.509.488	271.509.488	-	-	271.509.488
	<u>-</u>	<u>2.403.824.177</u>	<u>271.509.488</u>	<u>2.675.333.665</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>271.509.488</u>
Pasivos financieros medidos a valor razonable:							
Préstamos y obligaciones financieras	-	9.190.989.451	-	9.190.989.451	3.461.310.988	5.729.678.463	-
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	-	-	-	88.890.798	88.890.798	-	-
	<u>-</u>	<u>9.190.989.451</u>	<u>-</u>	<u>88.890.798</u>	<u>9.279.880.249</u>	<u>5.729.678.463</u>	<u>-</u>
Pasivos no financieros medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar	-	-	-	730.147.564	-	-	-
Gastos acumulados	-	-	-	831.316.049	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.561.463.613</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(8) Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

El siguiente es un resumen de los activos y pasivos en moneda extranjera (en dólares estadounidenses):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos -		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.168.296	859.447
Cuentas por cobrar - comerciales	240.166	-
Cuentas por cobrar - Otras - Intereses por cobrar	82.986	24.886
Inversiones disponibles para la venta	262.740	262.740
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	<u>3.153.404</u>	<u>4.948.086</u>
Total activos en moneda extranjera	4.907.592	6.095.159
Pasivos -		
Préstamos y obligaciones financieras	987.659	898.480
Cuentas por pagar comerciales	-	3.542
Gastos acumulados por pagar - Intereses por pagar	40.675	-
Depósitos en garantías	<u>97.087</u>	<u>11.196</u>
Total pasivos en moneda extranjera	<u>1.125.421</u>	<u>913.218</u>
Posición monetaria neta activa	<u><u>3.782.171</u></u>	<u><u>5.181.941</u></u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, la Compañía reconoció una pérdida neta en cambio por Bs529.861.356 (Bs84.520.880 al 2014), resultante de medir los activos y pasivos en moneda extranjera al tipo de cambio del denominado SIMADI.

(a) Régimen Cambiario

El 21 de enero de 2003, el Ejecutivo Nacional y el BCV suspendieron todas las operaciones con divisas y el 5 de febrero de 2003, suscribieron un convenio cambiario en el cual se establece un régimen para la administración de divisas. De acuerdo con el régimen cambiario establecido, el BCV centraliza la compra y venta de divisas en el país, fija el tipo de cambio de común acuerdo con el Ejecutivo Nacional y lo ajusta cuando se considere conveniente. También se creó la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI), ahora (CENCOEX) responsable de la administración y control de las divisas, así como del establecimiento de los procedimientos requeridos para la ejecución del convenio cambiario.

De acuerdo con el régimen cambiario establecido, la adquisición de divisas para el pago de importaciones de bienes y servicios, dividendos e intereses producto de una inversión extranjera directa, contratos de servicios, tecnología, regalías y similares, así como el capital y los intereses de la deuda privada externa debidamente registrada, está limitada y sujeta a los requisitos y condiciones que establezca CADIVI. Por lo tanto, las personas naturales o jurídicas deben inscribirse en el Registro de Usuarios del Sistema de Administración de Divisas (RUSAD). Por otro parte, todas las divisas que ingresen al país por exportaciones, inversiones, financiamiento o cualquier otro concepto son de venta obligatoria al BCV. La Compañía está inscrita en el registro de importadores, cumpliendo con los registros y condiciones que establece CADIVI.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

En la Gaceta Oficial N° 40.108 del 8 de febrero de 2013, fue publicado el nuevo Convenio Cambiario N° 14 suscrito por el BCV, con el que se deroga el convenio cambiario que con ese mismo número se publicó en la Gaceta Oficial N° 39.584 del 30 de diciembre de 2010. Este nuevo convenio cambiario establece en su contenido lo siguiente:

- A partir del 9 febrero de 2013, se fija el tipo de cambio en Bs6,2842 por US\$1 para la compra y en Bs6,30 por US\$1 para la venta.
- A partir del 9 febrero de 2013, se fija también el tipo de cambio en Bs6,30 por US\$1 para el pago de la deuda pública externa. Este tipo de cambio será aplicable a la compra en el mercado primario y en moneda nacional de títulos de la república o de sus entes descentralizados emitidos o por emitirse en divisas.

El 29 de noviembre de 2013, mediante la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.116 se publicó el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Centro Nacional de Comercio Exterior y de la Corporación Venezolana de Comercio Exterior. El objetivo del Centro Nacional de Comercio Exterior (en adelante CENCOEX) es desarrollar e instrumentar la política nacional de administración de divisas, la política nacional de exportaciones, la política nacional de importaciones, la política nacional de inversiones extranjeras, y la política nacional de inversiones en el exterior.

El siguiente es un resumen de los tipos de cambio establecidos desde la vigencia del régimen cambiario (en bolívares por cada US\$):

	<u>Compra</u>	<u>Venta</u>
Fecha de entrada en vigencia -		
5 de febrero de 2003	1,596	1,60
6 de febrero de 2004	1,915	1,92
1° de marzo de 2005	2,144	2,15
8 de enero de 2010	2,5935/4,2893	2,60/4,30
1° de enero de 2011	4,289	4,30
8 de febrero de 2013	6,284	6,30

(b) Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD)

El 13 de febrero de 2013, el ejecutivo nacional, estableció el Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD), administrado por el BCV con fundamento en lo establecido en el Decreto N° 9.381 del 8 de febrero de 2013, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.108 el 13 de febrero de 2013; en el Convenio Cambiario N° 14 de la misma fecha, y en el Convenio Cambiario N° 21 del 18 de marzo de 2013 y todas aquellas regulaciones y normativas en materia cambiaria que pudieran aplicar.

El SICAD usa el método alternativo para la asignación de divisas a través del mecanismo de subasta, para atender de forma complementaria la demanda de divisas requeridas para satisfacer las necesidades de la economía nacional.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

En la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.122 del 23 de enero de 2014, fue publicado el Convenio Cambiario N° 25, mediante el cual se establecen algunos conceptos que se liquidarán a la tasa de cambio resultante de la última asignación de divisas realizada a través del SICAD, la cual se publicará en la página web del BCV.

El 10 de febrero de 2014, fue publicado el Convenio Cambiario N° 26, el cual establece, entre otros aspectos, que las subastas especiales de divisas llevadas a cabo a través del SICAD serán administradas y dirigidas por CENCOEX, y podrán ser realizadas por personas naturales y jurídicas del sector privado que deseen presentar ofertas. El CENCOEX regulará los términos y condiciones de las subastas especiales de divisas, así como el monto máximo que para la subasta haya autorizado el BCV. Las operaciones de venta de divisas realizadas al BCV provenientes de inversiones internacionales, se liquidarán al tipo de cambio resultante de la última asignación de divisas realizada a través del SICAD, el cual será publicado en la página web de dicho instituto, reducido 0,25%.

Al 30 de septiembre de 2015, el tipo de cambio SICAD fue de Bs13,50 por US\$1.

(c) Sistema Cambiario Alternativo de Divisas (SICAD II)

En la Gaceta Oficial N° 40.368 del 10 de marzo de 2014, fue publicado el Convenio Cambiario N° 27, mediante el cual se establece que el Sistema Cambiario Alternativo de Divisas (SICAD II), administrado por el BCV y el Ministerio del Poder Popular de Economía, Finanzas y Banca Pública, atenderá las solicitudes de divisas en efectivo, así como de títulos valores denominados en moneda extranjera. Entre los aspectos más importantes se encuentran los siguientes:

- Las empresas exportadoras podrán retener y administrar 60% del ingreso que perciban en divisas para cubrir los gastos de exportación, y las divisas restantes ser vendidas a través de SICAD II.
- Los títulos denominados en moneda extranjera adquiridos a través de SICAD II, podrán ser negociados libremente, en divisas, en los mercados internacionales.
- No se admitirán cotizaciones de tasas inferiores a la tasa de cambio oficial para la venta fijado de conformidad con lo previsto en el Convenio Cambiario N° 14 del 8 de febrero de 2013.

En la Gaceta Oficial N° 40.387 del 4 de abril de 2014, fue publicado el Convenio Cambiario N° 28, mediante el cual, se regulan las operaciones a realizar por las casas de cambio en el mercado cambiario alternativo de divisas. Asimismo, establece que algunas operaciones para personas naturales incluidas en el Convenio Cambiario N° 27 se les aplicará el tipo de cambio de SICAD II.

El 10 de febrero de 2015, el Ejecutivo Nacional y el BCV, mediante aviso oficial informaron:

- A las instituciones operadoras autorizadas para actuar a través del SICAD II, así como al público en general, que a partir del 12 de febrero de 2015 no se procesarían cotizaciones de compra y venta de divisas en efectivo o de títulos valores en moneda extranjera a través del antedicho sistema.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

- Que las instituciones operadoras deberían continuar con los procesos operativos pertinentes para la liquidación de los saldos negociados, conforme con las instrucciones de los clientes, con ocasión de las cotizaciones pactadas en el SICAD II hasta el 11 de febrero de 2015, inclusive.

Al público en general, que a los efectos de las operaciones de compraventa de divisas, así como del cumplimiento de aquellas obligaciones que de conformidad con la normativa cambiaria les resulta aplicable el tipo de cambio oficial contemplado en el Artículo 14 del Convenio Cambiario N° 27, se continuaría tomando como referencia el correspondiente a la última sesión celebrada en el SICAD II, publicado en la página web del BCV, hasta que se determine uno distinto, el cual será informado a través de los mecanismos que se estimen pertinentes.

Al 30 de septiembre de 2015, el tipo de cambio SICAD II era de Bs52,1013 por US\$1.

(d) Denominado Sistema Marginal de Divisas (SIMADI)

El 10 de febrero de 2015, se publicó en la Gaceta Oficial N° 6.171 el Convenio Cambiario N° 33, dictado por el Ejecutivo Nacional y el BCV, el cual define las normas que rigen las operaciones de divisas en el sistema financiero nacional que ha sido denominado Sistema Marginal de Divisas (SIMADI), a través del cual las instituciones bancarias, casas de cambio, operadores de valores autorizados y la Bolsa Pública de Valores Bicentenario, actúan como intermediarios cambiarios en cualquiera de los mercados de divisas y de títulos valores en moneda extranjera existentes o que se desarrollen. Al respecto:

- Los bancos universales podrán canalizar, entre los diferentes demandantes, los flujos de divisas suministrados por los oferentes, en los términos previstos en el Capítulo II del mencionado convenio cambiario.
- Los bancos universales y las casas de cambio podrán realizar operaciones como intermediarios especializados en operaciones cambiarias al menudeo, únicamente con personas naturales.
- Los operadores de valores autorizados y los bancos universales, así como la Bolsa Pública de Valores Bicentenario, están facultados para que, en condición de operadores, negocien en moneda nacional, títulos en divisas emitidos o por emitirse por la república, sus entes descentralizados o por cualquier otro ente, público o privado, nacional o extranjero, que tengan cotización en mercados internacionales regulados.

El 10 de febrero de 2015, el Ejecutivo Nacional y el BCV, mediante aviso oficial informaron:

- A los operadores cambiarios y al público en general, los montos que regirán para las operaciones previstas por el Convenio Cambiario N° 33: a) mínimo de US\$3.000 para las operaciones de negociación de divisas en moneda nacional, b) máximos de las operaciones de venta de divisas que, por persona natural, podrán realizar las casas de cambio y c) mínimo de US\$300 por persona natural para las operaciones cambiarias al menudeo.
- Al 30 de septiembre de 2015, el tipo de cambio SIMADI era de Bs199,4204 por US\$1.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(e) Órgano Superior para la Optimización del Sistema Cambiario

En la Gaceta Oficial N° 40.108 del 8 de febrero de 2013, fue publicado el Decreto Presidencial N° 9.381 que crea el Órgano Superior para la Optimización del Sistema Cambiario, el cual tiene como objetivo diseñar, planificar y ejecutar las estrategias del Estado en materia cambiaria para la asignación de divisas a los sectores económicos del país.

(f) Ley Contra los Ilícitos Cambiarios

En la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.126 del 19 de febrero de 2014, entró en vigencia la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos. Esta ley tiene como objetivo establecer los supuestos de los hechos que constituyen ilícitos cambiarios y sus respectivas sanciones. Dicha ley es aplicable a personas naturales o jurídicas que, actuando en nombre propio o como administradores, intermediarios, verificadores o beneficiarios, contravengan su contenido o los convenios suscritos en materia cambiaria entre el BCV y el Ejecutivo Nacional.

(9) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, es el siguiente (en bolívares constantes):

	2015	2014
Caja	2.177.073	1.783.799
Efectivo en bancos en moneda nacional	350.604.332	391.716.674
Efectivo en bancos en moneda extranjera	149.573.034	40.615.417
Portafolio en moneda extranjera	83.408.954	38.504.170
	585.763.393	472.620.060

Al 30 de septiembre de 2015, los portafolios en moneda extranjera devengan intereses a una tasa anual entre 0,125% (0,125% en 2014).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(10) Inversiones

Un resumen de los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como inversiones, es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Disponibles para la venta -		
Corriente:		
Banesco Banco Universal, C. A.	5.000.000	9.208.500
Seguros Universitas, C.A.	-	102.474.490
	<u>5.000.000</u>	<u>111.682.990</u>
No corriente:		
Mantex, S.A.C.A. - ADRs	12.511.688	5.775.785
Latam Network VI	39.884.080	18.411.733
BBO Financial Services, Inc.	-	34.970
H.L. Boulton y Cía., S.A.C.A.	92.471	170.304
Desarrollos Turísticos 22, S.C.S.	66.800.470	66.800.470
Castellana Hotel & Spa, S.C.S.	67.764.449	67.764.449
Otras	89.999	868.787
	<u>187.143.157</u>	<u>159.826.498</u>
Mantenidas hasta su vencimiento -		
Corriente:		
Serfincorp, C. A.	2.906.051.797	379.919.162
Glaskell Management, LLC.	734.829.109	-
Diamond Universal Investments	992.930.456	1.460.568.513
	<u>4.633.811.362</u>	<u>1.840.487.675</u>
No corriente:		
Diamond Universal Investments	242.250.000	697.602.161
Serfincorp, C. A.	1.240.938.749	4.941.690.298
Somerset Investment Trust	19.148.232	35.265.299
Glaskell Management, LLC.	1.766.628.761	1.580.276.792
Saint Marks Fund GmbH	1.009.268.179	1.860.028.358
	<u>4.278.233.921</u>	<u>9.114.862.908</u>

Inversiones Disponibles para la Venta

En octubre de 2008, la Compañía adquirió 50.000 acciones preferidas de Banesco Banco Universal, C. A. a Bs0,10 cada una, equivalentes a Bs5.000.000. Estas acciones confieren el derecho a:

- Asistir a las asambleas de accionistas, en las cuales pueden ejercer el derecho a voz y voto para la aprobación o desaprobación de los estados financieros del emisor, para las reformas estatutarias donde se modifiquen sus derechos y para la elección de los comisarios y suplente, así como también fijarles su remuneración.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

- Recibir un dividendo fijo el primer año. La tasa aplicable a los dividendos de las acciones preferidas a partir del segundo año y a perpetuidad será variable y recalculada anualmente con base en un porcentaje de la tasa activa del mercado emitida por el BCV, acumulativo y no capitalizable.
- A partir de décimo tercer trimestre el emisor tendrá el derecho de rescatar total o parcialmente la emisión de acciones preferidas; el rescate se hará con base en el valor nominal y se pagarán los dividendos causados y no pagados hasta la fecha del rescate.
- En caso de liquidación o disolución, tendrán el derecho a la redención del valor nominal de las acciones preferidas en tenencia, así como todos los dividendos acumulados correspondientes a los períodos terminados antes de la liquidación y el pago será con preferencia a los de las acciones comunes.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, los dividendos cobrados por las acciones preferidas de Banesco Banco Universal, C. A. ascienden a Bs1.083.594 (Bs1.228.885 en 2014) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Al 30 de septiembre de 2015, la inversión con Mantex S.A.C.A- ADRs corresponde 62.740 acciones en moneda extranjera, con un valor de 1US\$ cada una, que mantiene el Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.

En junio de 2014, la Compañía adquirió 200.000 acciones de Latam Network VI, equivalentes a US\$1 cada una.

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía constituyó una participación en un fideicomiso de inversión con Universitas de Seguros, C. A. por Bs102.474.490, según lo establecido en el contrato de fideicomiso, los fondos son invertidos principalmente en bonos de la Deuda Pública Nacional, Letras del Tesoro y otros títulos valores emitidos y avalados por la República Bolivariana de Venezuela o el BCV, títulos, papeles comerciales u obligaciones emitidas por empresas privadas o públicas inscritas en el Registro Nacional de Valores o cualquier otro bien o valor permitido por la legislación que regula la materia. Los fideicomisos se vencieron el 31 de mayo de 2015 y la Compañía decidió no renovarlos. El fideicomiso de inversión devengó un rendimiento variable aproximado entre 10% y 11% promedio anual. Los intereses reconocidos durante el año terminado al 30 de septiembre de 2015 por esta inversión fueron de Bs3.590.490 (Bs6.801.207 en 2014) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

En diciembre de 2009, las subsidiarias Desarrollos Extrados, C. A. y Lagunita Mall, C. A. adquirieron acciones de Desarrollos Turísticos 22, S. C. S. por Bs46.858.402, que representan 9,5% de interés en el capital social de dicha Compañía. En diciembre de 2012 adquirió acciones valoradas en Bs19.942.068 para un total de Bs66.800.470, lo cual representa 12,12% de interés del capital social.

En diciembre de 2010, las subsidiarias Desarrollos Extrados, C. A. y Lagunita Mall, C. A. adquirieron acciones de Castellana Hotel & Spa, S.C.S. por Bs36.080.570, que representaban un interés de 17,42%. En diciembre de 2011, dicha Compañía aumento su capital social, del cual las subsidiarias adquirieron nuevas acciones por Bs31.683.879. En esta transacción, el interés en Castellana Hotel & Spa, S.C.S. se diluyó, quedando en 6,26%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Inversiones Mantenido Hasta su Vencimiento

Los saldos al 30 de septiembre de 2015, con Serfincorp, C. A. corresponden a certificados de inversión cuyos vencimientos oscilan entre 6 y 771 días y devengan intereses a una tasa fija anual de 12%. Los intereses reconocidos por esta inversión durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015 fueron de Bs546.042.010 (Bs584.877.086 en 2014) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

La inversión en Somerset Investment Trust corresponde a un contrato de mutuo suscrito en bolívares en mayo de 2008, con vencimiento en 2010 y renovado hasta mayo de 2012, el cual genera intereses a una tasa fija de 12% anual. En mayo de 2012, se extendió el plazo del contrato hasta mayo de 2014, bajo las mismas condiciones. El 1° de octubre de 2013, se efectuó la renovación de la inversión por Bs19.148.232 con vencimiento el 30 de septiembre de 2016 y genera un interés de 12% anual. Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, se reconocieron intereses de Bs3.027.951 (Bs4.231.173 en 2014), y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Al 30 de septiembre de 2015, los saldos en moneda nacional con Diamond Universal Investments por Bs1.175.354.120 corresponden a certificados de inversión cuyos vencimientos oscilan entre 308 y 366 días y devengan intereses a una tasa fija anual de 12%. Asimismo al 30 de septiembre de 2015, se mantiene una inversión en moneda extranjera por Bs59.826.336 (US\$300.000) que devengan 3% de interés anual (véase nota la 8), con vencimiento en el mes de agosto de 2016. Los intereses reconocidos por estas inversiones durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015 fueron de Bs197.885.571 (Bs109.208.833 en 2014) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Las inversiones con Glaskell Management LLC consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3% de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 183 días hasta 638 días, al 30 de septiembre de 2015 ascienden a Bs569.026.964 (US\$ 2.853.404) (véase la nota 8). Asimismo al 30 de septiembre de 2015, se mantiene una inversión en moneda nacional por Bs.1.932.430.906, que devengan 12% de interés anual, con vencimiento entre 5 días hasta 714 días. Durante el año terminado 30 de septiembre de 2015, los intereses reconocidos por estas inversiones ascendieron a Bs230.421.111 (Bs157.293.084 en 2014) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

La inversión en Saint Marks Fund GmbH consistía en instrumentos de deuda que fueron cedidos por subsidiarias del FVI como parte de un acuerdo para invertir en activos inmobiliarios o títulos respaldados por activos. El 20 de julio de 2011 Saint Marks Fund GmbH propuso, mediante declaración de acuerdo de reembolso, cancelar la cuenta de inversión con la entrega de las acciones de Hispaniola Investment Inc, una entidad domiciliada en Barbados y propietaria de varios activos inmobiliarios en islas del Caribe. Al 30 de septiembre de 2012, el acuerdo no se ejecutó. En septiembre de 2013, se firmó un nuevo acuerdo sobre la cuenta de inversión en Saint Mark, con vencimiento en septiembre de 2021, respaldada por un certificado de inversión, el cual devenga intereses de acuerdo con la tasa de interés publicada por el BCV usada para beneficios laborales, ésta tiene un límite máximo de 8% anual. Debido a las nuevas condiciones de la inversión, la Compañía decidió reclasificar la inversión de disponible para la venta a inversión mantenida hasta su vencimiento. Al 30 de septiembre de 2014, esta inversión recibió capitalización por intereses de Bs2.462.751. Los intereses reconocidos por estas inversiones durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015 fueron de Bs105.428.845 (Bs188.676.378 en 2014) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(11) Documentos y Cuentas por Cobrar

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como documentos y cuentas por cobrar, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comerciales		656.243.374	344.892.070
Entidades relacionadas	14	4.726.202	10.009.859
Empleados y directores		55.239.392	53.005.719
Otros		<u>1.459.604.254</u>	<u>1.523.296.469</u>
		2.175.813.222	1.931.204.117
Porción no corriente de cuentas por cobrar		<u>(95.694.709)</u>	<u>(176.240.947)</u>
		<u>2.080.118.513</u>	<u>1.754.963.170</u>

Los saldos de otros documentos y cuentas por cobrar se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Corriente -		
Intereses por cobrar	1.176.345.695	759.688.049
Inversiones 7x7, C. A.	14.443.262	23.716.709
Servicios Aguila, C. A.	5.828.463	10.734.280
Operadora Estacionamiento Sadel, C. A.	4.433.674	6.883.794
Consortio G&O	-	423.591.000
Inversiones Coimpro, C. A.	-	92.085.000
Otras	<u>162.858.451</u>	<u>30.356.692</u>
	1.363.909.545	1.347.055.524
No corriente -		
Humboldt Internacional, Ltd.	66.526.163	122.521.234
Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC)	16.849.225	31.031.218
Promociones Inmobiliarias Vista Norte, C. A.	<u>12.319.321</u>	<u>22.688.493</u>
	<u>95.694.709</u>	<u>176.240.945</u>
	<u>1.459.604.254</u>	<u>1.523.296.469</u>

Los intereses por cobrar corresponden principalmente a intereses generados por los certificados de inversión con Serfincorp, C. A. presentados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Las cuentas por cobrar a Inversiones 7x7, C. A. se derivan de la venta de Corporación C21, C. A. (antes subsidiaria de la Compañía) y Operadora Estacionamiento Sadel, C. A. (antes subsidiaria de Desarrollos Extrados, C. A.), con vencimiento el 31 de marzo de 2013 y generan intereses a una tasa fija anual de 12%, en marzo de 2013; fueron renovados con vencimiento en junio de 2014 y a su vez se renovaron con vencimiento en diciembre de 2015, por el valor del capital más los intereses generados a la fecha para un total de Bs14.443.262.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Al 30 de septiembre de 2014, la cuenta por cobrar a Consorcio G&O por Bs230.000.000 correspondía a un préstamo otorgado en octubre de 2013, y su vencimiento fue en abril de 2015. La cantidad otorgada de préstamos generó intereses a razón de 8% anual. Este préstamo se encontraba garantizado por varias oficinas del piso 5 y 6 de la Torre de Oficinas Copérnico del Centro San Ignacio. Los intereses reconocidos durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015 por estas inversiones fueron de Bs31.241.237 y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en los estados consolidados de resultados.

Asimismo, la cuenta por cobrar a Inversiones Coimpro, C. A. por Bs50.000.000, se refiere a un préstamo otorgado con vencimiento en noviembre de 2014. Este préstamo generó 18% de interés anual.

El saldo con Operadora Estacionamiento Sadel, C. A. (antes subsidiaria de Desarrollos Extrados, C. A.) corresponde a cuentas por cobrar por pagos efectuados por ésta última por cuenta de la operadora, para cubrir gastos operativos. Esta cuenta por cobrar no genera intereses y tiene un vencimiento en el corto plazo.

Una subsidiaria posee un interés de 50% en Humboldt International, Ltd, la cual posee en 100% a Compañía Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC). En mayo de 1998, ITC había suscrito con Venezolana de Turismo-Venetur (antes denominada Corporación Venezolana de Turismo-Corpoturismo) el "Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y del Hotel Humboldt", en el que se le otorga el derecho exclusivo, pacífico e ininterrumpido de la explotación comercial del sistema teleférico y el hotel, por un período de 30 años, prorrogable por un plazo igual. En octubre de 2001 se habían iniciado las actividades de transporte del sistema teleférico de Caracas, y al 30 de septiembre de 2007, aún se estaban efectuando trabajos y remodelaciones necesarias para poner en funcionamiento las actividades principales asignadas por Venetur en el contrato antes mencionado; por lo tanto, a esa fecha ITC aún permanecía en etapa pre-operativa.

Mediante acto administrativo del 2 de agosto de 2007, Venetur decretó la rescisión unilateral del contrato y del addendum, suscrito con ITC y asumió la operación inmediata de las instalaciones del sistema teleférico, de las estaciones, del parque y del hotel. La legislación vigente obliga a la aplicación de la Ley Orgánica sobre Promoción de la Inversión Privada bajo el Régimen de Concesión, que en su Artículo 53 establece la necesidad de que el administrado afectado reciba una indemnización integral, en aquellos casos en que ocurra un rescate anticipado.

El 16 de agosto de 2007, ITC presentó un Antejudio Administrativo ante el Ministerio de Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 54 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República con el fin de plantear una reclamación de Bs450.000.000 (en valores nominales), que comprende Bs94.781.480 (en valores nominales) por concepto de daño emergente; y Bs355.218.520 (en valores nominales) por concepto de lucro cesante por daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt, el cual fuera suscrito el 15 de abril de 1998.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

La gerencia de la Compañía y sus asesores legales estiman que sus reclamos tienen fundamento para proceder a su favor. Igualmente, estiman que esta situación no afectará la rentabilidad u operatividad de la Compañía en el corto o mediano plazo, considerando que estos activos no afectan la capacidad operativa del negocio por haber estado en etapa preoperativa. La Compañía reflejará en sus estados financieros consolidados los efectos que puedan originarse al comparar los importes en libros de los activos y el valor de la justa indemnización a recibir según la legislación vigente, en el momento que cuente con información que le permita hacer una estimación razonable (véase la nota 29).

El saldo en Promociones Inmobiliarias Vista Norte, C. A. está representado por 31 apartamentos del proyecto inmobiliario en etapa de desarrollo denominado Conjunto Residencial La Avileña. Con ocasión de la intervención de dicha Compañía, dentro del proceso de intervención que recayera sobre un banco y sus compañías relacionadas, los asesores legales de la Compañía acudieron ante diferentes instancias, para obtener la adjudicación definitiva de tales inmuebles; sin embargo, se deben esperar los resultados del informe de intervención y en consecuencia, los derechos de la Compañía sobre los mencionados inmuebles.

(12) Anticipos a Contratistas

Al 30 de septiembre de 2015, los anticipos a contratistas incluyen anticipos otorgados a diferentes compañías para la ejecución y desarrollo del Proyecto Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita y otros proyectos; así como su mantenimiento. Estos anticipos se encuentran amparados en contratos suscritos entre las partes, donde se establecen los términos y condiciones, plazos y garantías.

(13) Gastos Pagados por Anticipado

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como gastos pagados por anticipado, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	2015	2014
Seguros	5.958.603	6.242.849
Impuesto a las actividades económicas	207.072	21.687.331
Impuesto sobre la renta retenido por terceros	83.644.343	13.260.997
Impuesto al valor agregado, neto	118.004.205	207.448.191
Impuesto sobre la renta estimado	27.590.925	15.457.033
Gasto de intereses emisión de papeles comerciales	2.291.272	1.166.719
Otros	2.501.754	1.494.399
	240.198.174	266.757.519

(14) Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas en el corto plazo se originan por servicios administrativos correspondientes a intermediación en la venta de inmuebles, cobro de arrendamientos, administración de condominios, arrendamiento de espacios publicitarios y préstamos, entre otros. La mayoría de estos saldos no devengan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El siguiente es un resumen de los saldos con el accionista y entidades relacionadas, originados por transacciones y préstamos entre sí, realizadas en el curso normal de sus operaciones (en bolívares constantes):

	2015	2014
Corriente - cuentas por cobrar -		
Asesoría Financiera Velutini & Asociados, C. A.	556.847	1.025.545
Fundación Fondo de Valores Inmobiliarios, A. C.	1.283.188	3.967.392
Condominio Parque Avila	1.009.963	204.852
Condominio Centro Empresarial El Rosal	437.761	-
Consultoría Inmobiliaria Velutini, C. A.	1.076.778	2.410.898
Condominio C.S.I. Oficinas	30.447	-
Parking Centro San Ignacio, C. A.	-	609.535
Otras	331.218	1.791.637
	4.726.202	10.009.859
Corriente - cuentas por pagar -		
Condominio Centro Empresarial El Rosal	-	681.928
Condominio Torre El Samán	11.421	483.938
Otras	-	1.237.912
	11.421	2.403.778

Compensación Recibida por el Personal Clave de la Gerencia

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, las compensaciones recibidas por el personal clave de la gerencia ascienden a Bs216.775.088 (Bs105.352.052 en 2014).

(15) Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta y en Desarrollo

El siguiente es un resumen de los inventarios de inmuebles disponibles para la venta y en desarrollo (en bolívares constantes):

	2015	2014
Disponibles para la venta -		
Residencias Pórtico El Avila	25.444.192	16.885.873
Apartamentos - Tolón II	19.908.366	19.908.366
Gran Local Tolón II	-	794.755.562
Villas Recreacionales Casa de Campo Aguasal	118.756.785	118.756.785
Oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán	168.972.183	221.393.890
	333.081.526	1.171.700.476
En desarrollo -		
Remodelaciones de locales en Centro Comercial Paseo El Hatillo - La Lagunita	14.475.279	-
Proyecto Residencias Mandala	9.801.983	9.435.484
	24.277.262	9.435.484

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, se vendieron oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán y Residencias Pórtico El Ávila por Bs9.605.497 y Bs97.551.030, respectivamente.

En octubre del año 2014, la Compañía vendió el Gran Local Tolón II, por Bs2.090.661.691, (durante el año terminado 31 de diciembre de 2014, vendió inmuebles de los Apartamentos- Tolon II y El Gran Local por Bs56.578.133).

Al 30 de septiembre de 2014, se capitalizaron desembolsos por costos directos del proyecto Residencias Mandala por Bs166.259.

(16) Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión consisten en terrenos y oficinas; éstas últimas mantenidas bajo arrendamientos operativos, con vencimiento a cinco años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras de estas oficinas son por cuenta del arrendador. El siguiente es un resumen de las propiedades de inversión (en bolívares constantes):

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
30 de septiembre de 2015 -			
Terreno Loma Linda	195.536.811	-	195.536.811
Proyecto La Sabana	12.960.577	-	12.960.577
Oficinas Torre Corp Banca	456.862.552	(71.447.358)	385.415.194
Locales y oficinas Torre BOD	759.405.287	(120.552.554)	638.852.733
Oficinas Edificio Mene Grande	79.203.336	(29.924.306)	49.279.030
Torre Provincial B	138.737.548	(137.253.907)	1.483.641
Torre Parque Avila A y B (Torre HP)	306.763.457	(182.474.320)	124.289.137
Oficinas - Centro Comercial San Ignacio	429.588.764	(160.984.854)	268.603.910
	<u>2.379.058.332</u>	<u>(702.637.299)</u>	<u>1.676.421.033</u>
30 de septiembre de 2014 -			
Terreno Loma Linda	185.491.808	-	185.491.808
Terreno La Escondida N7E8, C. A.	137.949.083	-	137.949.083
Proyecto La Sabana	11.554.511	-	11.554.511
Oficinas Torre Corp Banca	456.862.552	(60.025.793)	396.836.759
Locales y oficinas Torre BOD	759.405.287	(101.772.808)	657.632.479
Oficinas Edificio Mene Grande	79.159.900	(30.097.411)	49.062.489
Torre Provincial B	138.737.548	(130.819.999)	7.917.549
Torre Parque Avila A y B (Torre HP)	259.838.149	(173.849.209)	85.988.940
Centro Empresarial El Rosal (Torre 3M)	106.140.587	(30.867.433)	75.273.154
Oficinas - Centro Comercial San Ignacio	456.490.339	(163.091.027)	293.399.312
	<u>2.591.629.764</u>	<u>(690.523.680)</u>	<u>1.901.106.084</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente (en bolívares constantes):

	2015	2014
Saldos iniciales	1.901.106.084	2.037.629.321
Adiciones	12.904.513	197.983.708
Depreciación cargada al costo de ventas	(49.677.061)	(76.006.108)
Ventas y desincorporaciones	(187.912.503)	(258.500.837)
Saldos al final	1.676.421.033	1.901.106.084

Durante el año 2015, la Compañía vendió el terreno La Escondida N7E8, C.A., por Bs91.230.089.

Durante el año 2015, la Compañía vendió locales y estacionamiento del Centro Empresarial El Rosal (Torre 3M), por Bs450.379.416.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(17) Propiedades, Instalaciones y Equipo, Neto

A continuación se presenta un resumen del movimiento de las propiedades, instalaciones y equipo (en bolívares constantes):

	Centros comerciales y edificio	Mobiliario y equipos	Instalaciones	Vehículos	Total
Costo -					
Saldos al 30 de septiembre de 2013	6.533.358.664	425.637.162	99.908.542	28.389.942	7.087.294.310
Adiciones	4.411.093	12.731.786	31.845.582	-	48.988.461
Ventas y desincorporaciones	(81.163.067)	(29.888.793)	-	-	(111.051.860)
Saldos al 30 de septiembre de 2014	6.456.606.690	408.480.155	131.754.124	28.389.942	7.025.230.911
Adiciones	48.114.918	55.616.860	73.727.469	-	177.459.247
Ventas y desincorporaciones	(16.974.030)	-	-	-	(16.974.030)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	6.487.747.578	464.097.015	205.481.593	28.389.942	7.185.716.128
Depreciación acumulada -					
Saldos al 30 de septiembre de 2013	(1.501.178.571)	(304.894.579)	(63.366.972)	(23.282.175)	(1.892.722.297)
Depreciación	(141.378.224)	(29.620.652)	(17.261.079)	(1.905.099)	(190.165.054)
Ventas y desincorporaciones	23.321.071	1.597.290	-	-	24.918.361
Saldos al 30 de septiembre de 2014	(1.619.235.724)	(332.917.941)	(80.628.051)	(25.187.274)	(2.057.968.990)
Depreciación	(132.075.561)	(31.924.980)	(24.778.374)	(1.851.693)	(190.630.608)
Ventas y desincorporaciones	5.411.016	-	-	-	5.411.016
Saldos al 30 de septiembre de 2015	(1.745.900.269)	(364.842.921)	(105.406.425)	(27.038.967)	(2.243.188.582)
Total costo neto al 30 de septiembre de 2014	4.837.370.966	75.562.214	51.126.073	3.202.668	4.967.261.921
Total costo neto al 30 de septiembre de 2015	4.741.847.309	99.254.094	100.075.168	1.350.975	4.942.527.546

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El siguiente es un resumen de los centros comerciales y edificio (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Centro Comercial San Ignacio	648.872.877	638.274.661
Centro Comercial Tolon I	1.984.297.350	2.040.368.341
Centro Comercial Paseo El Hatillo . La Lagunita	1.469.420.306	1.495.979.892
Centro Comercial Llano Mall	490.097.946	504.600.099
Edificio El Samán	149.158.830	158.147.973
	<u>4.741.847.309</u>	<u>4.837.370.966</u>

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, el gasto por depreciación es de Bs190.630.608 (Bs190.165.054 en 2014) de los cuales Bs25.553.449 (Bs25.752.964 en 2014) se presentan en los estados consolidados de resultados formando parte de los gastos de administración y generales; y el importe correspondiente a los centros comerciales por Bs165.077.159 (Bs164.412.090 en 2014), en costos de ventas - arrendamientos.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2014, la Compañía vendió locales del Centro Comercial San Ignacio por Bs345.156.540.

Los establecimientos comerciales mantenidos bajo arrendamientos operativos presentan vencimientos entre uno y cinco años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por uno o dos períodos iguales. Las mejoras mayores de estas oficinas y establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador.

Los cobros mínimos por arrendamientos operativos de oficinas presentadas como propiedades de inversión y de establecimientos comerciales presentados como propiedades, instalaciones y equipo, se reconocen utilizando el método de línea recta, con base en el plazo del arrendamiento. Un resumen de los ingresos por arrendamientos operativos durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renta mínima	546.936.586	635.067.871
Renta contingente	610.758.579	128.574.960
Total ingresos por arrendamiento	<u>1.157.695.165</u>	<u>763.642.831</u>

Los cobros mínimos futuros no devengados de los arrendamientos operativos, en función de los contratos existentes al 30 de septiembre de 2015, son los siguientes (en bolívares constantes):

Años que terminarán el 30 de septiembre de:	
2016	6.950.040.836
2017	7.403.623.282
2018	9.658.300.927
2019	13.496.315.748
2020	16.996.634.938
	<u>54.504.915.731</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(18) Plusvalía

El siguiente es un resumen de las plusvalías (en bolívares constantes):

	2015	2014
Casa de Campo Aguasal, C. A.	13.047.128	13.047.128
Lesuma Investment Corporation	120.199.136	120.199.136
C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	314.276.127	314.276.127
	447.522.391	447.522.391

(19) Préstamos y Obligaciones Financieras

El siguiente es un resumen de préstamos y obligaciones financieras (en bolívares constantes):

	2015	2014
Préstamos bancarios y otros	3.726.844.257	7.036.200.451
Obligaciones financieras	1.170.000.000	2.154.789.000
	4.896.844.257	9.190.989.451
Menos porción corriente	3.443.451.510	2.518.698.610
	1.453.392.747	6.672.290.841

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(a) Préstamos Bancarios

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios (en bolívares constantes):

	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
30 de septiembre de 2015 -				
Préstamos bancarios y otros -				
Banco Provincial, S.A. Banco Universal	15-12-2015	20.000.000	20.000.000	-
Banco Provincial, S.A. Banco Universal	22-05-2016	25.000.000	25.000.000	-
Banco Provincial, S.A. Banco Universal	20-05-2016	30.000.000	30.000.000	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	03-10-2015	35.000.000	35.000.000	-
Banesco Holding, C. A.	11-10-2015	2.815.654	2.815.654	-
Banco de Venezuela, S.A.C.A Banco Universal	31-08-2016	400.000.000	400.000.000	-
100% Banco, Banco Comercial, C. A.	18-09-2016	90.000.000	90.000.000	-
100% Banco, Banco Comercial, C. A.	08-07-2016	16.614.223	16.614.223	-
Brazelton Management, Inc	05-06-2017	59.085.681	-	59.085.681
Serfincorp, C. A.	11-10-2015	6.928.455	6.928.455	-
Serfincorp, C. A.	20-10-2015	2.000.000	2.000.000	-
Serfincorp, C. A.	21-10-2015	1.070.000.000	1.070.000.000	-
Serfincorp, C. A.	04-11-2015	730.000.000	730.000.000	-
Serfincorp, C. A.	20-11-2015	42.000.000	42.000.000	-
Serfincorp, C. A.	21-11-2015	260.000.000	260.000.000	-
Serfincorp, C. A.	09-12-2015	8.500.000	8.500.000	-
Serfincorp, C. A.	06-01-2016	2.073.780	2.073.780	-
Serfincorp, C. A.	20-01-2016	43.500.000	43.500.000	-
Serfincorp, C. A.	13-03-2016	1.912.968	1.912.968	-
Serfincorp, C. A.	19-03-2016	66.063.111	66.063.111	-
Serfincorp, C. A.	14-04-2016	124.666.666	124.666.666	-
Serfincorp, C. A.	19-04-2016	57.587.722	57.587.722	-
Serfincorp, C. A.	23-05-2016	1.553.332	1.553.332	-
Serfincorp, C. A.	12-07-2016	35.790.440	35.790.440	-
Serfincorp, C. A.	19-07-2016	2.643.171	2.643.171	-
Serfincorp, C. A.	09-08-2016	1.638.566	1.638.566	-
Serfincorp, C. A.	19-09-2016	44.900.000	44.900.000	-
Serfincorp, C. A.	10-10-2016	1.428.000	-	1.428.000
Serfincorp, C. A.	19-10-2016	204.000	-	204.000
Serfincorp, C. A.	29-10-2016	871.924	-	871.924
Serfincorp, C. A.	30-10-2016	18.739.000	-	18.739.000
Serfincorp, C. A.	31-10-2016	106.109	-	106.109
Serfincorp, C. A.	01-11-2016	5.112.000	-	5.112.000
Serfincorp, C. A.	05-11-2016	1.103.300	-	1.103.300
Serfincorp, C. A.	19-11-2016	153.598.033	-	153.598.033
Serfincorp, C. A.	19-01-2017	41.360.088	-	41.360.088
Serfincorp, C. A.	09-02-2017	9.817.500	-	9.817.500
Serfincorp, C. A.	16-03-2017	688.565	-	688.565
Serfincorp, C. A.	20-03-2017	78.750.000	-	78.750.000
Serfincorp, C. A.	12-04-2017	922.689	-	922.689
Serfincorp, C. A.	19-07-2017	10.500.000	-	10.500.000
Serfincorp, C. A.	21-07-2017	1.466.758	-	1.466.758
Serfincorp, C. A.	02-08-2017	7.652.817	-	7.652.817
Serfincorp, C. A.	19-09-2017	8.701.787	-	8.701.787
Serfincorp, C. A.	19-10-2017	8.588.526	-	8.588.526
Serfincorp Finance (Scotland) SP	08-10-2015	1.994.204	1.994.204	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	09-10-2015	269.218	269.218	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	12-01-2017	167.631.791	-	167.631.791
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2017	27.064.179	-	27.064.179
		3.726.844.257	3.123.451.510	603.392.747

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

	Fecha de vencimiento	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
30 de septiembre de 2014 -				
Préstamos bancarios y otros -				
Banco provincial, S.A. Banco Universal	21-07-2015	101.293.500	101.293.500	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	27-03-2015	92.085.000	92.085.000	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	14-04-2015	184.170.000	184.170.000	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	24-04-2015	368.340.000	368.340.000	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	06-05-2015	276.255.000	276.255.000	-
Banesco, Banco Universal, C. A.	06-05-2015	985.309.500	985.309.500	-
Banco Occidental de Descuento, C. A.	20-12-2014	149.239.546	149.239.546	-
Banesco Holding, C. A.	19-10-2014	5.185.590	5.185.590	-
Diamond Universal Investment Limited	19-03-2015	7.325.417	7.325.417	-
Brazelton Management, Inc	05-06-2017	108.818.099	-	108.818.099
Serfincorp, C. A.	10-10-2014	1.288.094	1.288.094	-
Serfincorp, C. A.	11-10-2014	5.525.100	5.525.100	-
Serfincorp, C. A.	13-10-2014	8.287.650	8.287.650	-
Serfincorp, C. A.	11-10-2014	23.942.100	23.942.100	-
Serfincorp, C. A.	12-10-2014	173.604	173.604	-
Serfincorp, C. A.	20-10-2015	3.683.400	-	3.683.400
Serfincorp, C. A.	14-04-2016	184.170.000	-	184.170.000
Serfincorp, C. A.	20-11-2015	77.351.400	-	77.351.400
Serfincorp, C. A.	09-12-2015	15.654.450	-	15.654.450
Serfincorp, C. A.	20-01-2016	80.113.950	-	80.113.950
Serfincorp, C. A.	14-04-2016	45.428.599	-	45.428.599
Serfincorp, C. A.	21-10-2015	902.433.000	-	902.433.000
Serfincorp, C. A.	04-11-2015	1.344.441.000	-	1.344.441.000
Serfincorp, C. A.	21-11-2015	478.842.000	-	478.842.000
Serfincorp, C. A.	19-09-2016	13.260.240	-	13.260.240
Serfincorp, C. A.	19-09-2016	69.432.090	-	69.432.090
Serfincorp, C. A.	19-10-2016	375.707	-	375.707
Serfincorp, C. A.	01-03-2015	92.085.000	92.085.000	-
Serfincorp, C. A.	01-03-2015	23.942.100	23.942.100	-
Serfincorp, C. A.	21-01-2015	15.194.025	15.194.025	-
Serfincorp, C. A.	12-07-2016	55.390.969	-	55.390.969
Serfincorp, C. A.	12-07-2016	10.524.284	-	10.524.284
Serfincorp, C. A.	21-10-2015	902.433.000	-	902.433.000
Serfincorp, C. A.	21-10-2015	165.753.000	-	165.753.000
Serfincorp, C. A.	20-12-2015	7.549.325	-	7.549.325
Serfincorp, C. A.	09-02-2016	4.337.204	-	4.337.204
Serfincorp, C. A.	19-03-2016	1.008.651	-	1.008.651
Serfincorp, C. A.	19-04-2016	106.059.308	-	106.059.308
Serfincorp, C. A.	19-06-2016	1.008.651	-	1.008.651
Serfincorp, C. A.	19-07-2016	1.695.086	-	1.695.086
Serfincorp, C. A.	09-08-2016	2.415.487	-	2.415.487
Serfincorp, C. A.	10-10-2016	2.210.040	-	2.210.040
Serfincorp, C. A.	09-08-2016	602.262	-	602.262
Serfincorp, C. A.	10-10-2016	419.908	-	419.908
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	1.876.053	1.876.053	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	290.788	290.788	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	81.422	81.422	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	525.295	525.295	-
Serfincorp, C. A.	17-10-2014	1.105.020	1.105.020	-
Serfincorp, C. A.	17-10-2014	198.904	198.904	-
Serfincorp, C. A.	17-10-2014	276.255	276.255	-
Van,		<u>6.929.406.073</u>	<u>2.343.994.963</u>	<u>4.585.411.110</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto</u>	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción no corriente</u>
Vienen,		6.929.406.073	2.343.994.963	4.585.411.110
Serfincorp, C. A.	17-10-2014	49.726	49.726	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	525.295	525.295	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	81.422	81.422	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	22.798	22.798	-
Serfincorp, C. A.	02-07-2015	147.082	147.082	-
Serfincorp, C. A.	11-10-2015	1.561.332	-	1.561.332
Serfincorp, C. A.	06-01-2016	3.819.281	-	3.819.281
Serfincorp, C. A.	11-10-2015	2.119.379	-	2.119.379
Serfincorp, C. A.	11-10-2015	8.674.070	-	8.674.070
Serfincorp, C. A.	11-10-2015	385.129	-	385.129
Serfincorp, C. A.	19-07-2016	981.258	-	981.258
Serfincorp, C. A.	13-03-2016	1.457.078	-	1.457.078
Serfincorp, C. A.	13-03-2016	1.528.611	-	1.528.611
Serfincorp, C. A.	13-03-2016	262.275	-	262.275
Serfincorp, C. A.	13-03-2016	275.150	-	275.150
Serfincorp, C. A.	19-07-2016	2.191.584	-	2.191.584
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	889.132	889.132	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	7.287.977	7.287.977	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	74.093	74.093	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	1.714.133	1.714.133	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	1.453	1.453	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	124.479	124.479	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	1.020.317	1.020.317	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	10.372	10.372	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-09-2015	920.587	-	920.587
Serfincorp Finance (Scotland) SP	24-12-2014	6.229.303	6.229.303	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	24-12-2014	64.441.062	64.441.062	-
		<u>7.036.200.451</u>	<u>2.426.613.607</u>	<u>4.609.586.844</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(b) Obligaciones Financieras

El siguiente es un resumen de las obligaciones financieras y de los términos y condiciones de estos (en bolívares constantes):

	Fecha de		Tasa de interés %	Monto de la emisión	Monto colocado
	emisión	vencimiento			
30 de septiembre de 2015 -					
Obligaciones públicas:					
Obligaciones quirografarias -					
Emisión 2011-I Serie 1 a la Serie 10	15-07-2011	15-07-2016	10,98	100.000.000	100.000.000
Emisión 2011-I Serie 11 a la Serie 20	15-07-2011	15-07-2016	10,82	100.000.000	100.000.000
Emisión 2011-I Serie 21 a la Serie 27	15-07-2011	15-07-2016	10,63	70.000.000	70.000.000
Emisión 2012-I Serie 1 a la Serie 8	10-07-2012	10-07-2017	12,00	160.000.000	160.000.000
Emisión 2012-I Serie 9 a la Serie 13	13-07-2012	13-07-2017	12,00	100.000.000	100.000.000
Emisión 2012-I Serie 14 a la Serie 18	31-07-2012	31-07-2017	12,00	100.000.000	100.000.000
Emisión 2012-I Serie 19 a la Serie 24	21-08-2012	21-08-2017	12,00	120.000.000	120.000.000
Emisión 2012-I Serie 25	19-09-2012	19-09-2017	12,00	20.000.000	20.000.000
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	28-05-2019	11,35	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	10-06-2019	11,55	100.000.000	100.000.000
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	18-06-2019	11,72	75.000.000	75.000.000
Total obligaciones quirografarias				1.120.000.000	1.120.000.000
Papeles comerciales:					
Emisión Serie 2014-I-U	23-06-2015	17-06-2016	7,00	50.000.000	50.000.000
Total obligaciones financieras				1.170.000.000	1.170.000.000
Porción corriente de obligaciones financieras				320.000.000	320.000.000
Porción no corriente de obligaciones financieras				1.490.000.000	1.490.000.000
30 de septiembre de 2014 -					
Obligaciones públicas:					
Obligaciones quirografarias -					
Emisión 2011-I Serie 1 a la Serie 10	15-07-2011	15-07-2016	10,98	184.170.000	184.170.000
Emisión 2011-I Serie 11 a la Serie 20	15-07-2011	15-07-2016	10,82	184.170.000	184.170.000
Emisión 2011-I Serie 21 a la Serie 27	15-07-2011	15-07-2016	10,63	128.919.000	128.919.000
Emisión 2012-I Serie 1 a la Serie 8	10-07-2012	10-07-2017	12,00	294.672.000	294.672.000
Emisión 2012-I Serie 9 a la Serie 13	13-07-2012	13-07-2017	12,00	184.170.000	184.170.000
Emisión 2012-I Serie 14 a la Serie 18	31-07-2012	31-07-2017	12,00	184.170.000	184.170.000
Emisión 2012-I Serie 19 a la Serie 24	21-08-2012	21-08-2017	12,00	221.004.000	221.004.000
Emisión 2012-I Serie 25	19-09-2012	19-09-2017	12,00	36.834.000	36.834.000
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	28-05-2019	11,35	184.170.000	184.170.000
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	10-06-2019	11,55	184.170.000	184.170.000
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	18-06-2019	11,72	138.127.500	138.127.500
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	18-06-2019	11,72	138.127.500	138.127.500
Total obligaciones quirografarias				2.062.704.000	2.062.704.000
Papeles comerciales:					
Emisión Serie 2013-I-U	11-12-2013	11-12-2014	7,00	92.085.000	92.085.000
Total obligaciones financieras				2.154.789.000	2.154.789.000
Porción corriente de obligaciones financieras				92.085.000	92.085.000
Porción no corriente de obligaciones financieras				2.246.874.000	2.246.874.000

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El 2 de mayo de 2014, la asamblea de accionista consideró resolver sobre la conveniencia de emitir cualquier tipo de obligaciones, obligaciones convertibles, bonos, papeles comerciales derivativos o títulos de participación hasta por la cantidad de Bs1.500.000.000 o su equivalente en moneda extranjera. Al 30 de septiembre de 2014, aun no se ha iniciado el proceso de registro.

La SNV el 10 de octubre de 2013, según Resolución N° 099, y aprobada su prórroga hasta el 30 de mayo de 2014 según Resolución N° 039 del 9 de abril de 2014, autorizó la emisión de obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones hasta la cantidad de Bs350.000.000 (bolívares nominales), identificada como Emisión 2013-I series de la 1 a la 14, con vencimiento a siete años contados a partir de fecha de emisión de la serie. Las obligaciones serán redimidas a su vencimiento; sin embargo, el emisor se reserva el derecho a redimirlas anticipadamente.

El 4 de junio de 2012, según Resolución N° 062, la SNV autorizó una emisión de obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones hasta la cantidad de Bs500.000.000 (bolívares nominales), identificada como Emisión 2012-I series de la 1 a la 25, con vencimiento a siete años contados a partir de fecha de emisión de la serie. Las obligaciones serán redimidas a su vencimiento; sin embargo, el emisor se reserva el derecho a redimirlas anticipadamente.

El 9 de junio de 2011, según Resolución N° 119-2011, la SNV autorizó una emisión de obligaciones quirografarias al portador no convertibles en acciones hasta la cantidad de Bs270.000.000 (bolívares nominales), identificada como Emisión 2011-I series de la 1 a la 27, con vencimiento a cinco años contados a partir de fecha de emisión de la serie. Las obligaciones serán redimidas a su vencimiento; sin embargo, el emisor se reserva el derecho a redimirlas total o parcialmente, a partir del final del primer año de la fecha de emisión de la serie.

Las obligaciones públicas quirografarias se encuentran garantizadas por todos los activos propiedad de la Compañía para el momento del rescate de las obligaciones o de la liquidación del emisor, salvo aquellos activos que sean objeto de garantías, privilegios u otras preferencias legítimas, si los hubiere.

Al 30 de septiembre de 2013, las obligaciones privadas nominativas se encuentran garantizadas con hipoteca de primer grado hasta por la cantidad de Bs335.684.728 sobre un grupo de inmuebles que forman parte del Centro Comercial San Ignacio. Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2014, estas obligaciones fueron rescatadas y se liberaron las garantías sobre los mencionados inmuebles.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, las obligaciones emitidas causaron gastos por interés por Bs155.469.494 y (Bs230.587.700 al 2014), los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(20) Cuentas por Pagar

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como cuentas por pagar, se resumen a continuación (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comerciales		237.806.541	84.747.450
Entidades relacionadas	14	11.421	2.403.778
Otras		<u>287.725.981</u>	<u>642.996.336</u>
		525.543.943	730.147.564
Menos porción no corriente de cuentas por pagar comerciales		<u>889.561</u>	<u>4.700.825</u>
Total cuentas por pagar		<u><u>524.654.382</u></u>	<u><u>725.446.739</u></u>

Al 30 de septiembre de 2015, las otras cuentas por pagar consisten principalmente de dividendos por pagar a los accionistas por Bs199.337.800 (Bs174.653.472 en 2014).

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía pagó Bs131.895.201, correspondientes a dividendos de los años 2012, 2013, 2014 y 2015. (Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía pagó Bs206.166.650, correspondientes a dividendos de los años 2011, 2012, 2013 y 2014).

Cuentas por Pagar Comerciales

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera como cuentas por pagar comerciales, consisten en lo siguiente (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Porción corriente:		
Contratistas varios	229.862.300	64.386.042
Inversiones UF-26, C. A.	-	2.667.979
Las Mercedes 505, C. A.	<u>7.054.680</u>	<u>12.992.604</u>
Total porción corriente	<u>236.916.980</u>	<u>80.046.625</u>
Porción no corriente:		
Edificaciones 5864, C. A.	-	3.062.521
Horizontes Vías y Señales, C. A.	<u>889.561</u>	<u>1.638.304</u>
Total porción no corriente	<u>889.561</u>	<u>4.700.825</u>
	<u><u>237.806.541</u></u>	<u><u>84.747.450</u></u>

Las cuentas por pagar a contratistas varios, se originan principalmente en la construcción del Proyecto Tolón II y la Torre de Oficinas Paseo El Hatillo-La Lagunita, las cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El saldo con Inversiones UF-26, C. A. corresponde a un contrato a de cuenta en participación, el cual representa un interés de 50% sobre los resultados que se deriven de la venta del proyecto Centro Empresarial el Rosal (Torre 3M). Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, se vendieron todos los inmuebles que conformaban el proyecto de la Torre 3M, a la fecha de emisión de este estado financiero la Gerencia se encuentra en proceso de finiquito del contrato de cuenta de participación.

El saldo con Las Mercedes 505, C. A corresponde a un contrato de cuenta en participación suscrito con la subsidiaria Corporación Carutal, C. A., quienes participan en 25% y 75%, respectivamente, sobre los resultados que se deriven de la ejecución de la construcción del Proyecto Tolón II.

(21) Gastos Acumulados

Los saldos que se presentan en los estados consolidados de situación financiera, como gastos acumulados, consisten en lo siguiente (en bolívares constantes):

	2015	2014
Intereses	662.319.048	656.961.737
Participación estatutaria	205.029.633	100.065.058
Nomina por pagar y otros beneficios laborales	32.793.261	25.807.046
Contribuciones y retenciones laborales	6.192.613	11.831.164
Fondo para mantenimiento de locales arrendados	5.667.327	2.469.639
Honorarios profesionales por pagar	18.650.091	11.238.527
Publicidad y promoción por pagar	-	2.368.671
Servicios públicos por pagar	5.012.955	1.815.883
Retenciones por enterar	8.007.897	77.768
Otros	59.845.398	18.680.556
	1.003.518.223	831.316.049

(22) Beneficios Post-Empleo

Indemnizaciones Laborales

Un resumen de las acumulaciones para indemnizaciones laborales, es el siguiente (en bolívares constantes):

	2015	2014
Obligación por garantía de prestaciones sociales	58.859.940	75.353.144
Obligaciones por beneficios post-empleo	58.399.007	58.990.312
	117.258.947	134.343.456

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El movimiento de las obligaciones por beneficios post-empleo por estos conceptos, se resume a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos al inicio del año	58.990.312	45.576.203
Costo por servicios del período	8.090.100	4.708.945
Costo por intereses	4.484.250	3.642.787
Beneficios pagados	(2.228.165)	(1.217.949)
Efecto por actualización	(26.959.953)	(17.555.429)
Pérdidas actuariales	16.022.463	23.835.755
Pasivos al final del año	<u>58.399.007</u>	<u>58.990.312</u>

El saldo del pasivo por estos conceptos, se resume a continuación (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos al inicio del año	75.353.144	93.630.332
Efecto por actualización	(34.438.150)	(42.791.253)
Apartado llevado a gasto	51.664.339	100.220.229
Aportaciones y pagos	<u>(33.719.393)</u>	<u>(75.706.164)</u>
Pasivos al final del año	<u>58.859.940</u>	<u>75.353.144</u>

(a) Suposiciones Actuariales

Las principales premisas utilizadas por el actuario independiente para el cálculo de la acumulación de las indemnizaciones laborales relacionadas con la obligación que se origina por el efecto identificado como retroactividad establecida en la nueva LOTT, incluyen lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de inflación a largo plazo	10,0%	10,0%
Tasa de rotación promedio	23%	24%
Tasa de rotación puntual por edad	0,650028– 0,010834. x edad	0,69– 0,0115. x edad
Jubilación	x=60:10% ; x=65:100%	x=60:10% ; x=65:100%
Tasa de mortalidad	CSO 80	CSO 80
Tasa de descuento	12,28%	12,28%
Incremento de sueldo estimado	<u>60%</u>	<u>60%</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(b) Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado consolidado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por indemnizaciones laborales en los importes incluidos en la tabla a continuación:

	Obligación por indemnizaciones laborales	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de interés y sueldos estimados (cambio de 1%)	58.289.951	60.015.756
Tasa de interés y sueldos estimados (cambio de +1%/-1% y -1%/+1%, respectivamente)	<u>55.982.062</u>	<u>61.675.829</u>

(23) Ingresos Diferidos

El siguiente es un resumen de los ingresos diferidos (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas de inmuebles y oficinas -		
Edificio Galipán	114.176.617	250.564.171
Proyecto Tolón II	15.154.329	15.144.655
Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita	2.658.635	1.190.084
Terreno El Rosal	-	13.786.659
Proyecto Residencias Mandala	4.267.500	7.859.455
Otros inmuebles	14.233.224	17.481.475
Arrendamiento	-	947.004
Comisiones recibidas anticipadamente	2.492.804	1.335.354
Otros ingresos diferidos	<u>17.632.684</u>	<u>169.679</u>
	<u>170.615.793</u>	<u>308.478.536</u>

Al 30 de septiembre de 2015, los ingresos diferidos por ventas incluyen la opción de compra venta de los apartamentos, oficinas y locales comerciales.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2014, se recibieron Bs32.230, por la opción de compra venta de villas recreacionales en el Proyecto Residencias Mandala.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, la Compañía realizó ingresos por ventas de oficinas en el inmueble denominado Centro Empresarial El Rosal (Torre 3M) por Bs1.009.796 (Bs13.786.659 en 2014).

Los ingresos diferidos por arrendamiento consisten en pagos anticipados efectuados por los clientes de la Compañía, por alquiler de las oficinas y locales comerciales en los centros comerciales y oficinas.

Los ingresos diferidos por publicidad corresponden a los pagos anticipados efectuados por los clientes de la Compañía, por el uso de espacios publicitarios en los centros comerciales.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(24) Patrimonio

(a) Capital Social

Al 30 de septiembre de 2015, el capital social actualizado de Bs2.289.278.662 es equivalente al capital social nominal de Bs112.497.932 y está constituido por 112.497.932 acciones, Clase A y acciones Clase B, todas nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs1 cada una. Todas las acciones dan a sus titulares los mismos deberes y derechos, salvo el derecho exclusivo por parte de las acciones Clase A de: 1) Designar al Presidente de la Compañía; 2) Designar a los directores principales y sus suplentes; 3) Designar a los representantes judiciales de la Compañía.

Este derecho exclusivo de las acciones Clase A se mantendrá siempre y cuando dichas acciones representen al menos 10% del capital social.

Las acciones Clase A corresponden a aquellas existentes con anterioridad al 15 de octubre de 1996, y las Clase B a aquellas emitidas en adelante. De acuerdo con la cláusula quinta del documento constitutivo y a los estatutos sociales de la Compañía, en lo sucesivo cualquier acción proveniente de una nueva emisión será denominada Clase B, salvo las acciones que sean suscritas por los titulares de las acciones Clase A, las cuales mantendrán esta misma denominación.

El 14 de enero de 1998, la Compañía dio inicio a su programa ADR (American Depositary Receipts - ADRs), Nivel 1; cada ADR corresponde a 150 acciones y son cotizados en los Estados Unidos de América. El Bank of New York actúa como agente para la custodia de las acciones a ser convertidas en ADR. Debido a la reconversión monetaria efectuada a partir del 1º de enero de 2008, la asamblea general extraordinaria de accionistas del 22 de noviembre de 2007, consideró y aprobó la modificación del valor nominal de las acciones para llevar la acción de su valor nominal de Bs10 a un valor nominal de Bs1.000, equivalentes a Bs1; por consiguiente, la Compañía modificó el valor de inscripción de los ADRs y en consecuencia, la cotización se inició con un precio de Bs50 por cada 50 acciones clase B.

El 22 de mayo de 2015 en acta de Junta Directiva, con base en la delegación otorgada por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de mayo de 2012, lo acordado en la Junta directiva de fecha 10 de octubre de 2014 y el acta de verificación de documentos emanada de la Superintendencia Nacional de Valores N° SNV-07-04-2015, se aprobó la redistribución de 5.801.234 acciones en tesorería, equivalentes a 5,1574% del capital de la Compañía por Bs407.870.310 (Bs61.009.948 en valores nominales). El 20 de julio de 2015, en acta de Junta Directiva, se determinó el cronograma para iniciar el proceso de redistribución de éstas acciones en tesorería, estableciendo que el precio base será el vigente en la Bolsa de Valores Caracas, C. A., el día del inicio del derecho de participación en el proceso, teniendo derecho a adquirir las acciones aquellos accionistas inscritos en el Libro de Accionistas el día 3 de agosto de 2015, finalizada la fase de ofertas, el operador de valores autorizado fijó el precio a ser pagado, en base al precio promedio ponderado de las ofertas recibidas.

Al 30 de septiembre de 2015, están en circulación 112.497.886 acciones nominativas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(b) Reservas de Valor Razonable

Al 30 de septiembre de 2015, las reservas del valor razonable corresponden a los cambios de valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, que se presentan medidas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

(c) Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de Código de Comercio, la Compañía y sus subsidiarias deben constituir una reserva legal equivalente a 5% de sus respectivos resultados anuales hasta alcanzar 10% del capital social. Los estatutos de la Compañía establecen un apartado de 10% de los resultados del período, para constituir un fondo de reserva legal hasta alcanzar 50% del capital social y se continuará con un apartado de 5% hasta alcanzar 75% del capital social.

(d) Utilidades no Distribuidas

El Código de Comercio, la Ley de Mercado de Valores y las Normas de la Superintendencia Nacional de Valores, contienen disposiciones que regulan a la Compañía para la distribución de dividendos. Conforme a la Ley de Mercado de Valores, la Compañía está obligada a distribuir anualmente entre sus accionistas y en efectivo, no menos de 25% de su utilidad neta anual, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducido las reservas legales. Sin embargo, si la Compañía presentase déficit, las utilidades deberán ser destinadas a la compensación de este.

El 17 de abril de 2015, la Asamblea Ordinaria de Accionistas decretó un dividendo en efectivo por Bs103.751.468 equivalente a 37,25% de la utilidad neta al 30 de septiembre de 2014.

El 2 de mayo de 2014, la asamblea de accionistas aprobó un dividendo equivalente a 75% de la utilidad informada al 30 de septiembre de 2013 después de realizado el aporte a reserva legal: i) un dividendo en efectivo de Bs72.369.073 en valores nominales, correspondiente a 25% de la utilidad causada en dicho ejercicio. ii) un dividendo en acciones por la cantidad de Bs144.738.146 en valores nominales, que corresponde a 50% de la utilidad.

El 4 de julio de 2013, la asamblea de accionistas aprobó un dividendo equivalente a 100% de la utilidad informada al 30 de septiembre de 2012, después de realizado el aporte a reserva legal: i) un dividendo en efectivo de Bs36.228.466, correspondiente a 25% de la utilidad causada en dicho ejercicio. ii) un dividendo en acciones por la cantidad de Bs63.123.636 (Bs36.283.114 en valores nominales), que corresponde a 75% de la utilidad. En junio de 2014, la Superintendencia Nacional de Valores autorizó la oferta pública de las acciones que corresponden al referido decreto de dividendos mediante la Resolución N° 0059 y, en consecuencia, la Compañía en octubre de 2014 en acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social correspondiente. Asimismo, se le informó a los accionistas, que en virtud de que 77,68% de las acciones clase B se encuentran dentro de un programa de ADRs que cotiza en la Bolsa de Nueva York, se propuso delegar y facultar a la junta directiva a objeto de solicitar ante la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI) la autorización para el otorgamiento de divisas, para satisfacer el pago del dividendo decretado a los accionistas que posean los ADRs.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Los estatutos sociales de la Compañía disponen, de acuerdo con el Artículo 117 de la Ley de Mercado de Valores, un apartado de 10% de las utilidades obtenidas para ser distribuido entre los miembros de la junta directiva de la Compañía. Durante año terminado el 30 de septiembre de 2015, la Compañía reconoció gastos por este concepto de Bs202.445.369 (Bs105.487.438 en 2014), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de gastos de administración y generales (véase la nota 27).

En asamblea de accionistas registrada el 11 de abril de 2014, se decidió dejar sin efecto el dividendo aprobado en asamblea de accionista del 17 de abril de 2013, producto de un error, y en su lugar aprobar un dividendo de Bs204.570.132 (en bolívares constantes), por lo cual se efectuó una corrección de los dividendos decretados a las participaciones no controladoras de Bs26.151.342 (en bolívares constantes).

El siguiente es un resumen de los dividendos decretados correspondiente a las participaciones no controladoras (en bolívares constantes):

Fecha de Acta de Asamblea	Subsidiaria	Decreto de dividendo en bolívares históricos	Decreto de dividendos en bolívares constantes	% Participación	Dividendo de participaciones no controladoras
30 de septiembre de 2015 -					
23 de julio de 2015	Desarrollos Extrados, C. A.	11.822.603	13.107.231	37,09	4.861.472
30 de abril de 2015	Lagunita Mall, C. A.	14.791.542	19.142.912	21,5	4.115.726
17 de abril de 2015	C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	46.920.655	54.772.281	1,45	794.198
14 de enero de 2015	Desarrollos Extrados, C. A.	107.306.499	160.892.120	37,09	59.674.887
					69.446.283
30 de septiembre de 2014 -					
2 de mayo de 2014	C. A. de Inmuebles y Valores Caracas	51.307.965	111.003.370	1,45	1.609.549
30 de abril de 2014	Lagunita Mall, C. A.	12.502.706	25.935.843	21,5	5.576.206
					7.185.755

Aumento del Capital Social de la Subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A.

El 2 de enero de 2015, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas se decidió efectuar un aumento de capital social en la subsidiaria Desarrollos Extrados, C. A. de Bs29.541.434 (valores nominales) a Bs30.519.434 (valores nominales), mediante la emisión de 978.000.000 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de Bs0,001 cada una, estas acciones fueron suscritas y pagadas por Edificaciones MPR 8206, C.A., con lo cual la participación no controladora aumenta de 35,01% a 37,09%, lo que es equivalentes a Bs47.792.595.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(25) Utilidad Neta por Acción

El cálculo del resultado por acción, se efectuó con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, como sigue (en bolívares constantes):

	2015	2014
Utilidad atribuible a los accionistas	913.919.713	572.067.634
Número promedio ponderado de acciones en circulación	112.497.886	70.413.538
Utilidad neta por acción	8,12	8,12

(a) Promedio Ponderado del Número de Acciones Ordinarias

	Nota	2015	2014
Acciones comunes emitidas al 1° de octubre de 2014		70.413.538	70.413.538
Redistribución de acciones de tesorería a circulación	24 (a)	5.801.234	-
Efecto de decreto de dividendos en acciones (36.283.114 nuevas acciones)	24 (d)	36.283.114	-
Promedio ponderado del número de acciones al 30 de septiembre de 2015		112.497.886	70.413.538

(26) Impuestos

(a) Impuesto sobre la Renta e Impuesto sobre la Renta Diferido

El siguiente es un resumen de la conciliación entre la utilidad antes de impuesto sobre la renta y el enriquecimiento gravable de la Compañía y subsidiarias:

	2015	2014
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1.827.571.198	653.444.233
Ajustes a los resultados de operaciones del año por el reconocimiento de los efectos de inflación	999.884.472	221.722.442
Utilidad contable (en valores nominales)	2.827.455.670	875.166.675
Más (menos) partidas no deducibles (no gravables), en valores nominales -		
Ingresos cobrados / (no cobrados)	(1.725.759.866)	206.212.322
Gastos no pagados / (pagados)	21.164.292	15.287.331
Otras diferencias temporales	117.455.449	(51.960.493)
Ajuste regular por inflación y otras diferencias permanentes	(924.139.505)	(822.598.962)
Enriquecimiento gravable	316.176.039	222.106.873
Impuesto sobre la renta corriente calculado a las tasas vigentes (en valores nominales)	97.612.890	75.516.337
Más ajuste por el reconocimiento de los efectos de la inflación	40.506.138	97.348.732
Gasto de impuesto sobre la renta corriente	138.119.028	172.865.069

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Al 30 de septiembre de 2015, las subsidiarias de la Compañía presentan pérdidas fiscales acumuladas provenientes de pérdidas en operaciones por Bs316.769.203, las cuales pueden trasladarse para compensar futuras utilidades gravables de subsidiarias hasta 2018.

El saldo del impuesto diferido, se origina por el efecto impositivo de las siguientes partidas (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectos y cuentas por pagar	4.749.819	1.194.453
Gastos acumulados por pagar	1.379.555	708.275
Tributos por pagar	60.564	571.583
Anticipos recibidos	1.222.234	2.976.670
Efectos y cuentas por cobrar	(13.041.717)	(1.420.978)
Gastos pagados por anticipados	(236.290)	588.697
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	9.847.904	8.104.156
Impuestos Municipales prepagados	19.224.391	-
Total activo impuesto diferido	<u>23.206.460</u>	<u>12.722.856</u>
Efectos y cuentas por pagar	17.989.057	27.431.125
Gastos acumulados por pagar	40.834.386	13.924.670
Tributos por pagar	942.145	1.890.163
Anticipos recibidos	10.945.644	(403.690)
Ingresos diferidos	4.852.344	5.881.263
Prestaciones sociales por pagar	(44.804.260)	-
Diferencia en base del activo fijo	(83.897.398)	-
Pérdidas acumuladas por compensar	85.007.667	-
Diferencia en cambio no realizada	-	(19.659.262)
Efectos y cuentas por cobrar	(648.872.862)	(136.994.241)
Gastos pagados por anticipados	(2.069.450)	(2.488.231)
Impuestos Municipales prepagados	-	(52.448)
Total pasivo impuesto diferido	<u>(619.072.727)</u>	<u>(110.470.651)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

El beneficio por impuesto diferido se origina por el efecto impositivo de las siguientes partidas (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reconocidos en resultados -		
Efectos y cuentas por cobrar	762.226.956	(156.734.989)
Gastos pagados por anticipados	1.655.425	(158.355)
Impuestos municipales prepagados	(36.994)	(9.709)
Efectos y cuentas por pagar	(9.347.763)	(11.619.383)
Gastos acumulados por pagar	(44.516.532)	19.886.885
Ingresos diferidos	(2.155.061)	(1.949.478)
Tributos por pagar	433.832	(753.123)
Anticipos recibidos	(12.385.510)	(2.492.483)
Rebajas por nuevas inversiones	-	3.255.610
Diferencial cambiario no realizado	(13.866.707)	23.862.761
Pérdidas acumuladas por compensar	(135.402.392)	-
Prestaciones sociales por pagar	45.409.966	-
Diferencia de base del activo fijo	108.986.703	-
	<u>701.001.923</u>	<u>(126.712.264)</u>
Reconocidos en otros resultados integrales -		
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos	<u>5.447.637</u>	<u>8.104.156</u>

La siguiente es la conciliación entre la tasa nominal y la tasa efectiva de impuesto sobre la renta por el año terminado al 30 de septiembre de 2015 (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto (beneficio) de impuesto sobre la renta (en bolívares constantes):		
Corriente del año	138.119.028	172.865.069
Diferido del año	<u>701.001.923</u>	<u>(126.712.264)</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta (en bolívares constantes)	<u>839.120.951</u>	<u>46.152.805</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	34,00	34,00
Ajuste regular por inflación, gastos no deducibles, utilidades (pérdidas) netas y pérdidas fiscales de años anteriores	<u>(11,31)</u>	<u>(26,94)</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>22,69</u>	<u>7,06</u>

Los períodos contables de algunas de las Subsidiarias difieren del cierre contable del F.V.I. Para efectos de consolidación, se efectúa un cierre contable de las Subsidiarias al 30 de septiembre.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

La Compañía y sus subsidiarias presentan sus declaraciones de impuestos en forma individual, de acuerdo con la legislación vigente en Venezuela, en la cual no está permitido consolidar para efectos fiscales. Considerando esta situación, el gasto de impuesto sobre la renta y la tasa efectiva de impuesto indicada anteriormente han sido calculados a los fines de presentar los estados financieros consolidados, sin embargo, no representan necesariamente la carga fiscal de cada una de las entidades si consideráramos su cierre individual.

(27) Gastos de Administración y Generales

Un resumen de los gastos de administración y generales es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de personal		199.693.019	153.817.713
Participación estatutaria	24 (d)	173.366.065	105.487.438
Honorarios		38.208.498	31.253.605
Depreciación de propiedades, instalaciones y equipo	17	25.553.449	25.752.964
Reparaciones y mantenimiento		11.891.992	11.363.342
Impuestos municipales y otros		45.181.292	9.897.660
Donaciones varias		37.177.463	14.530.302
Materiales y suministros		15.566.037	21.843.557
Otros gastos administrativos		49.016.238	37.209.946
		<u>595.654.053</u>	<u>411.156.527</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(28) Resultado por Posición Monetaria

Los estados demostrativos del resultado por posición monetaria son los siguientes (en bolívares constantes):

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Posición monetaria neta activa al inicio del año	2.529.278.525	1.687.852.158
Aumentos -		
Ventas netas	3.915.186.241	2.674.570.765
Ingresos financieros	1.205.614.406	591.835.413
Diferencia en cambio de moneda extranjera	529.861.356	84.520.880
Ingresos diferidos	488.637.496	22.125.493
Venta de propiedades, instalaciones y equipo	175.161.770	347.652.834
Recirculación de acciones en tesorería	407.870.128	-
	<u>6.722.331.397</u>	<u>3.720.705.385</u>
Disminuciones -		
Costos de ventas	(921.551.956)	(563.954.911)
Gastos de actividades operativas	(598.473.119)	(436.909.491)
Egresos financieros	(730.393.112)	(494.358.521)
Impuesto sobre la renta	(839.120.951)	(46.152.805)
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipo	(177.459.247)	(48.988.461)
Adquisición y capitalizaciones de inventario de inmuebles	(66.980.975)	(18.634.984)
Adquisición y capitalizaciones de propiedades de inversión	(12.904.513)	(197.983.708)
Cambios en el valor razonable de inversiones disponibles para la venta	(29.694)	(40.700)
Pérdida actuarial por plan de beneficios definidos, neto de impuesto diferido	(10.574.826)	(15.731.599)
Decreto de dividendos	(103.751.468)	(156.568.505)
	<u>(3.461.239.861)</u>	<u>(1.979.323.685)</u>
Posición monetaria activa estimada	5.790.370.061	3.429.233.858
Posición monetaria activa real al final del año	<u>4.694.612.505</u>	<u>2.529.278.525</u>
Resultado monetario del ejercicio	<u>1.095.757.556</u>	<u>899.955.333</u>

(29) Contingencias

Impuesto sobre la Renta

El 6 de diciembre de 1999, la gerencia de la Compañía presentó un recurso jerárquico contra la Resolución SAT-GRTI-RC-DSA-99-I-00573, del Servicio Nacional Integrado de Administración Tributaria (SENIAT), por el rechazo de aproximadamente Bs871.500 de costos y gastos no admisibles por falta de retención, costos y gastos sin comprobación y el incumplimiento de deberes formales. El rechazo de este gasto origina impuestos por aproximadamente Bs271.600. Cada uno de los argumentos sostenidos en dicha acta fiscal fue rechazado y desvirtuado en el recurso jerárquico presentado, salvo la eliminación de Bs109.000 correspondientes a gastos del período anual 1996, lo cual representaría una contingencia máxima de Bs37.060. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales, se encuentran a la espera de la decisión sobre el recurso jerárquico, la cual se estima debe ser favorable para la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Patente de Industria y Comercio

En septiembre de 1999, la gerencia de la Compañía presentó un recurso jerárquico contra la Resolución DRM-DAR-0740-0370-99 del 13 de julio de 1999, por el rechazo de Bs87.063, alegando que en dicha acta fiscal se computan como gravables ingresos no derivados de su actividad comercial, lo cual no se corresponde con el concepto del impuesto sobre patente de industria y comercio. La gerencia de la Compañía, se encuentra a la espera de la decisión de la Dirección de Rentas de la Alcaldía de Chacao.

La subsidiaria consolidada LOPCO BM, LTD presenta un procedimiento administrativo abierto por la Dirección de Administración Tributaria del Municipio Chacao del Estado Miranda, en el que se formula un reparo por Bs586.113, por concepto de impuesto sobre actividades económicas para el período comprendido entre el 1° de octubre de 2001 y el 30 de septiembre de 2002. Dicho reparo se fundamenta en la supuesta omisión de ingresos por venta de inmuebles en la declaración correspondiente. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales, consideran que visto el antecedente contenido en la resolución dictada por esa misma Dirección el 11 de marzo de 2005, a favor del F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. por un caso bajo los mismos supuestos, el resultado de estos reparos será favorable a la Compañía y Subsidiarias.

En marzo de 1995 se introdujo una solicitud de corrección sobre la declaración de ingresos brutos correspondiente al año 1993, en virtud de que por error en la elaboración de dicha declaración se incluyeron ingresos no gravables, lo cual habría representado Bs4.300. A pesar de que dicha solicitud ha sido ratificada, aún no existe respuesta de la autoridad municipal, la cual la gerencia y sus asesores legales estiman debe ser positiva para la Compañía.

En enero de 2011, la Lopco de Venezuela, C. A. presenta un procedimiento administrativo DAT/AP-001-2011 de la Dirección de Administración Tributaria del Municipio Chacao, por el cobro de los montos reclamados en al Acta Fiscal D.A.T.-G.A.F. 1002-289-2009 del 27 de julio de 2009 por Bs4.865.137, relacionada con una reclamación por Impuestos sobre Actividades Económicas, por los años 2005, 2006, 2007 y 2008. La Compañía presentó una solicitud de nulidad absoluta con base en que se pretende incluir como parte de la base de cálculo de dicho impuesto, ingresos que no provienen de operaciones habituales y alegando una declaratoria de nulidad dictada por el alcalde a favor de la Compañía en un caso similar; sin embargo, la decisión fue contraria a lo solicitado. Por tal motivo, en noviembre de 2011 se presentó un Recurso Contencioso de Nulidad con Medida Cautelar de Amparo Constitucional. La gerencia de la Compañía y sus asesores legales consideran que el recurso ejercido tiene fundados argumentos para proceder.

En agosto de 2011, la subsidiaria consolidada C. A. de Inmuebles y Valores Caracas presentó ante la Dirección de Administración Tributaria de la Alcaldía de Chacao un escrito de descargos sobre el acta fiscal de determinación tributaria sobre base cierta identificada con el N° D.A.T.-G.A.F: 268-131-2008, mediante la cual se formula reparo fiscal por la cantidad de Bs229.078 por la supuesta disminución de ingresos tributarios durante los ejercicios fiscales 2007, 2008, 2009 y 2010 relacionados con la declaración y pago del impuesto sobre actividades económicas de industria, comercio, servicios y/o índole similar. La Compañía sostiene que los ingresos en cuestión no son gravables por dicho impuesto, por tratarse de venta de activos fijos no recurrentes, por lo que los asesores legales consideran que los argumentos esgrimidos deben proceder.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Antejuicio Administrativo con Inversora Turística Caracas, S. A. (ITC)

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. El 13 de noviembre de 2007, el Ministerio del Poder Popular para la Cultura, emitió la Providencia N° 036/07, publicada en la Gaceta Oficial N° 38.816 del 22 de noviembre de 2007, declarando responsable a ITC por haber infringido presuntamente el Artículo 32 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente los bienes que forman parte del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila, sin haber solicitado y obtenido previamente la autorización del Instituto del Patrimonio Cultural. Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 47 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural y en concordancia con lo estipulado en el Artículo 1 de la Ley que establece el factor cálculo de contribuciones, garantías, sanciones, beneficios procesales o de otra naturaleza en leyes vigentes, se impone una multa de 1.000 U.T., esto sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas que puedan existir. El 20 de enero de 2008, ITC, 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 N° 036/07.

Asimismo, la providencia mencionada ordena a ITC la inmediata reconstrucción y restauración del Conjunto Arquitectónico y Paisajístico ubicado en el Parque Nacional El Ávila, bajo la dirección y supervisión del Instituto del Patrimonio Cultural, obras que incluyen las demoliciones de los agregados realizados por ITC; además de las intervenciones restaurativas de todas las áreas del complejo, incluyendo aquellas que fueron desatendidas y el pertinente proyecto, valorados de conformidad con las estimaciones hechas por la Dirección de Protección Integral del Instituto del Patrimonio Cultural, mediante memorando signado con el número 535-2007 del 19 de octubre de 2007, en Bs131.000.000 (en valores nominales). La Compañía y sus asesores legales consideran que estos asuntos serán resueltos a su favor, por lo que los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen los efectos que pudieran resultar de su resolución final (véase la nota 11).

(30) Instrumentos Financieros

Administración de Riesgo Financiero

General

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y los procedimientos para medir y administrar los riesgos y la administración del capital.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

Marco de Administración de Riesgos

La Gerencia de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el proceso de administración de riesgos de ésta. En los procesos de planificación estratégica y presupuestaria se estima el efecto de los riesgos del negocio, con el objetivo de tener una visión integral de su impacto en la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el propósito de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar los límites y controles adecuados, así como monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgos son revisados regularmente con la finalidad de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía.

(a) Riesgo de Crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente por las cuentas por cobrar provenientes de las ventas, las inversiones disponibles para la venta, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y el efectivo y equivalentes de efectivo.

Exposición al Riesgo de Crédito

El importe en libros de los activos financieros representa el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito. Un resumen es el siguiente (en bolívares constantes):

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	585.763.393	472.620.060
Inversiones disponibles para la venta	10	192.143.157	271.509.488
Documentos y cuentas por cobrar	11	2.175.813.222	1.931.204.117
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	10	8.912.045.283	10.955.350.583
		<u>11.865.765.055</u>	<u>13.630.684.248</u>

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2015, por Bs585.763.393 (Bs472.620.060 al 2014), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras de alto prestigio (véase la nota 9).

La Compañía presenta concentraciones de riesgo de crédito que consisten principalmente en equivalentes de efectivo e inversiones en títulos valores. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía mantiene equivalentes de efectivo en moneda extranjera con Serfincorp Scotland Finance (SP) por Bs83.408.954 (Bs38.504.170 en 2014), así como certificados de inversión con Serfincorp, C. A. por Bs4.146.990.546 (Bs5.321.609.460 en 2014); adicionalmente, la Compañía presenta pagarés que

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

oscilan entre tres y 750 días con Serfincorp, C. A por Bs3.726.844.257 (Bs7.036.200.451 en 2014). Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al gran número de clientes que posee la Compañía. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía no posee concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriores señaladas.

Documentos y Cuentas por Cobrar

Con el objeto de mitigar el riesgo de crédito, periódicamente se evalúan las condiciones financieras de las cuentas por cobrar comerciales, las cuales están expuestas a un riesgo de pérdida potencial. La gerencia de la Compañía considera que este riesgo no es significativo, debido principalmente a que las cuentas por cobrar comerciales provienen de un elevado número de clientes, que individualmente no representan un riesgo de crédito significativo. La Compañía efectúa cada año una estimación de los saldos de cobro dudoso con base en la antigüedad de sus cuentas por cobrar comerciales y reconoce la posible pérdida en sus estados financieros consolidados. Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía no presenta saldo por estimación de los cuentas de cobro dudoso.

Parte de las cuentas por cobrar otras, se encuentran garantizadas con inmuebles y no existe riesgo de pérdida potencial.

Un resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales al 30 de septiembre de 2015, es la siguiente (en bolívares constantes):

Nota	2015		2014	
	Bruto	Deterioro	Bruto	Deterioro
Entre 0 y 30 días de vencidas	199.957.384	-	96.132.946	-
Entre 31 y 120 días de vencidas	380.026.847	-	170.943.126	-
Más de 120 días de vencidas	76.259.143	-	77.815.998	-
11	<u>656.243.374</u>	<u>-</u>	<u>344.892.070</u>	<u>-</u>

(b) Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Como política fundamental, la Compañía y sus subsidiarias se aseguran de contar con suficientes fondos para cumplir sus compromisos, incluyendo el pago de préstamos y obligaciones financieras; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

A continuación se presentan los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en bolívares constantes):

	Nota	Valor en libros	6 meses o menos	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
30 de septiembre de 2015 -						
Préstamos y obligaciones financieras	19	4.896.844.257	2.293.057.390	1.150.394.120	1.067.740.042	385.652.705
Cuentas por pagar	20	525.543.943	287.737.402	236.916.980	889.561	-
30 de septiembre de 2014 -						
Préstamos y obligaciones financieras	19	9.190.989.451	457.437.374	2.061.261.236	4.995.022.088	1.677.268.753
Cuentas por pagar	20	730.147.564	620.756.054	104.690.685	4.700.825	-

(c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en los precios de mercado, los tipos de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Las actividades del FVI, las condiciones financieras y los resultados de operación están, principalmente, en función de los precios del sector inmobiliario. Estos precios se ajustan por la inflación, por lo que el riesgo primario de su negocio se reduce.

(d) Riesgo de Moneda Extranjera

Exposición al Riesgo de Moneda Extranjera

La Compañía y subsidiarias tienen activos y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a su moneda funcional, los cuales se convierten a bolívares a la tasa de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Un resumen de los tipos de cambio establecidos desde la vigencia del actual régimen cambiario se indica en la nota 8.

Análisis de Sensibilidad de las Fluctuaciones en las Tasas de Cambio

El 21 de enero de 2003, el ejecutivo nacional y el BCV, suspendieron todas las operaciones con divisas y el 5 de febrero de 2003, suscribieron un convenio cambiario en el cual se estableció un régimen para la administración de divisas, según el cual y, de común acuerdo con el ejecutivo nacional, el BCV centraliza la compra y venta de divisas en el país, fija la tasa de cambio y lo ajusta cuando lo considera conveniente. Por lo tanto, un análisis de sensibilidad ante estas condiciones de control de cambio no podría estimarse con fiabilidad.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(e) Riesgo de Fluctuación en las Tasas de Interés

El riesgo de tasas de interés de la Compañía está vinculado principalmente a las operaciones de financiamiento para el desarrollo de proyectos de construcción de inmuebles. La Compañía y subsidiarias no han suscrito instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo de fluctuaciones en las tasas de interés. La composición por tipo de interés de los instrumentos financieros de la Compañía y subsidiarias, es la siguiente (en bolívares constantes):

	2015	2014
Instrumentos a tasa variable:		
Portafolio en moneda extranjera	83.408.954	38.504.170
Préstamos y obligaciones financieras	4.896.844.257	9.190.989.451
	4.980.253.211	9.229.493.621

Análisis de Sensibilidad del Valor Razonable para Instrumentos a Tasa Fija

El FVI no registra sus activos y pasivos financieros de tasa fija bajo el modelo de contabilidad de cobertura del valor razonable, ni ha designado derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, un cambio en las tasas de interés no afectaría los resultados consolidados de operaciones.

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Deuda Financiera a Tasa Variable

La variación de un punto porcentual en las tasas de interés a la fecha de los estados financieros consolidados pudiera haber aumentado (disminuido) los resultados consolidados antes del Impuesto sobre la Renta, sin embargo debido a que la Compañía no emite instrumentos financieros sujetos a tasas variables, no presenta riesgo por variaciones en las tasas de interés.

Administración de Capital

El enfoque del FVI al gestionar el capital es mantener una sólida base patrimonial y salvaguardar la capacidad para continuar como un negocio en marcha, con el fin de mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital está conformado por acciones comunes, prima en emisión de acciones y utilidades retenidas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

La gerencia procura mantener un balance entre el máximo retorno posible y el nivel de endeudamiento, ventajas y seguridad que proporciona una adecuada posición patrimonial. El FVI monitorea el capital utilizando una razón de endeudamiento neto a patrimonio, representada por la deuda neta ajustada dividida entre el patrimonio ajustado. Para este propósito, la deuda neta ajustada se define como el pasivo total menos el efectivo y equivalentes de efectivo. La razón de endeudamiento neto a patrimonio del FVI al final de los años reportados es como sigue (en bolívares constantes):

	2015	2014
Total pasivos	7.548.694.159	11.748.582.374
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	585.763.393	472.620.060
Deuda neta	6.962.930.766	11.275.962.314
Total patrimonio	12.118.306.666	10.857.995.966
Razón de endeudamiento neto a patrimonio ajustada	0,57	1,04

(31) Otras Leyes y Regulaciones

(a) Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación

El 16 de diciembre de 2010, se publicó en la Gaceta Oficial N° 39.575 la Ley de Reforma de la Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación, la cual entró en vigencia a partir de su publicación. Esta reforma establece, entre otras cosas, que todos los aportes deben ser consignados ante el Fondo Nacional para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación (FONACIT); por lo tanto, no se permitirá el descuento de los proyectos de inversión en ciencia y tecnología realizados por la Compañía.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, la Compañía ejecutó proyectos destinados a la innovación y mejoramiento de la calidad de sus servicios a través de la actualización tecnológica y el desarrollo del talento humano por Bs7.811.870 (Bs15.062.165 en 2014) registrados en los gastos de administración y generales. Al 30 de septiembre de 2015, los estados financieros consolidados no incluyen una provisión por montos no ejecutados.

(b) Ley Orgánica de Drogas

El 15 de diciembre de 2010 fue publicada en la Gaceta Oficial N° 39.510 la Ley Orgánica de Drogas (LOD), la cual tiene como objetivo regular todo lo atinente tanto a la prevención integral del consumo de drogas como la prevención de su tráfico ilícito. La mencionada ley entró en vigencia a partir de su fecha de publicación.

Durante el año terminado el 30 de septiembre de 2015, la Compañía causó gastos por Bs7.381.136 (Bs2.406.380 en 2014), registrados en los gastos de administración y generales. Los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, no incluyen provisión por este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(c) **Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física (LODAFEF)**

En la gaceta oficial del 23 de agosto de 2011, fue publicada la LODAFEF que establece en su Artículo 68 un aporte, a cargo de las empresas y otras organizaciones públicas y privadas que realicen actividades económicas con fines de lucro, ingresado al Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte.

Este aporte se estableció en el equivalente a 1% sobre la utilidad neta contable, siempre que esta supere las 20.000 U.T., previéndose expresamente que este aporte no constituirá un desgravamen al Impuesto sobre la Renta.

Al 30 de septiembre de 2015, la Compañía causó gastos por Bs29.867.651 (Bs7.052.613 en 2014), registrados en los gastos de administración y generales. Los estados financieros al 30 de septiembre de 2015, no incluyen provisión por este concepto.

(d) **Ley Habilitante**

En la Gaceta Oficial N° 6.112 Extraordinario del 19 de noviembre de 2013, fue publicada la Ley que Autoriza al Presidente de la República para Dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley, en las materias que se delegan en esta Ley, de conformidad con el último aparte del Artículo 203 y el Numeral 8 del Artículo 236 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y, en consecuencia, podrá dictar normas en nueve ámbitos distintos de la vida del país, incluyendo los ámbitos económico, financiero y tributario.

La facultad otorgada al Presidente de la República tendrá un lapso de duración de 12 meses para su ejercicio, contado a partir del 19 de noviembre de 2013.

Dentro del marco de la Ley Habilitante, fueron publicados en la Gaceta Oficial N° 6.154 Extraordinaria del 18 de noviembre de 2014, 47 Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley mediante los cuales se dictaron normas en los ámbitos económico, financiero y tributario. La gerencia de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos de estos decretos.

(e) **Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial**

El 23 de mayo de 2014, se emitió en Gaceta Oficial N° 40.418 el decreto con rango, valor y fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, esta ley rige las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

La ley, entre otras cosas, establece los métodos para el cálculo de los cánones de arrendamientos, su pago y fijación. Le ley contempla que los canon de arrendamiento sujetos a la regulación, la determina el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de mutuo acuerdo 1) canon de arrendamientos fijos, 2) canon de arrendamientos variables con base a porcentaje de ventas y 3) canon de arrendamiento mixto compuesto por porción fija más un porcentaje de ventas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2015

(32) **Eventos Subsecuentes**

(a) *Ley Orgánica de Precios Justos*

El 8 de noviembre de 2015 se publicó en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.202 el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos.

Con esta ley se deroga:

- El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos, publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.156 del 19 de noviembre de 2014.
- Todas las disposiciones y normativas que colidan con este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos.

Entre los asuntos más importantes mencionados, se tienen los siguientes:

- Se establecen dos categorías de precios justos:
 - Precio Justo: Fijado por la SUNDDE.
 - Precio Máximo de Venta: Podrá ser determinado y fijado por el productor o importador del bien, o por el prestador del servicio.
- Ningún margen de ganancia superará 30% de la estructura de costos del bien producido o servicio prestado en el territorio nacional.
- El margen máximo de ganancia permitido para los importadores de bienes es de hasta 20%.
- El margen máximo de ganancia permitido para los productores y prestadores de servicios nacionales es de 30%.
- Independientemente del número de intermediarios que intervengan en una cadena de comercialización de un bien o servicio, el margen máximo de intermediación permitido para toda la cadena es de 60%.

7. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA
Resolución Superintendencia Nacional De Valores (Antes Comisión Nacional de Valores) N° 016-86 del 27 de enero de 1987.

DETALLE DE LA POSICION EN MONEDA EXTRANJERA SEGÚN LA RESOLUCION NRO. 016-86 DEL 27-01-87 DE LA C.N.V.

- a) Detalle de los saldos de las cuentas y transacciones importantes en moneda extranjera, incluida en los estados financieros.

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.
POSICION NETA EN MONEDA EXTRANJERA (US\$)
EXPRESADO EN US\$ DOLARES

Cambio Extranjero	Saldos al 31/03/2018	Saldos al 30/09/2017	Saldos al 30/09/2016	Saldos al 30/09/2015
Activos.-				
Efectivo	405,64	879,89	826,53	1.168,30
Cuentas por Cobrar	-	240,17	240,17	240,17
Inversiones	7.212,38	6.368,32	4.672,56	3.499,13
Total Activos	7.618,02	7.488,38	5.739,26	4.907,59
Pasivos.-				
Préstamos Bancarios	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligaciones Finacieras	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuentas por Pagar-Comerciales y Otras	1.233,57	1.288,20	1.133,89	1.125,42
Total Pasivo	1.233,57	1.288,20	1.133,89	1.125,42
Total Posición Neta	6.384,45	6.200,18	4.605,37	3.782,17

- b) **Importe de los ajustes durante el ejercicio, de las cuentas del inventario, activos fijos, inversiones y cargos diferidos, de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela.**

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, no hubo ajustes de las cuentas del inventario, activos fijos, inversiones y cargos diferidos.

- c) **En adición al costo original de los inventarios, activos fijos e inversiones, indicar separadamente monto de los ajustes hechos a las respectivas cuentas por diferencias en cambio capitalizadas.**

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, no hubo adición al costo original por diferencias en cambio capitalizadas.

- d) Los tipos de cambio utilizados para convertir los saldos en moneda extranjera y reexpresar los saldos de acuerdo al método N.G.P. son:

Cierre de Ejercicio	Tipo de Cambio US \$	Indices N.G.P. Mes (Base 1984=100)
30/09/2010	4,30	150.103,72
30/09/2011	5,30	189.823,71
30/09/2012	5,30	224.020,73
30/09/2013	6,30	334.631,43
30/09/2014	6,30	523.675,24
30/09/2015	199,42	1.002.382,21
30/09/2016	658,89	4.488.602,37
30/09/2017	3.345,00	22.333.094,89
31/03/2018	49.477,50	61.711.468,27

- e) El monto de las ganancias o Pérdidas por fluctuaciones cambiarias.

DETALLES DE LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS POR EL PERIODO
Expresado en Miles de Bolívares

Descripción	Año 31/03/2018	Año 30/09/2017	Año 30/09/2016	Año 30/09/2015	Año 30/09/2010	Año 30/09/2009
Ganancias en Cambio	354.327.128	20.230.450	2.904.880	763.310	15.755	-
(Pérdidas en Cambio)	(62.092.487)	(3.683.767)	(574.282)	(233.449)	(9.760)	-
Diferencial cambiario neto	292.234.642	16.546.684	2.330.598	529.861	5.996	-

- f) Detalles relacionados con los montos registrados como cargos diferidos, con indicación de la metodología de calculo utilizada.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, no hubo ajustes de las cuentas cargos diferidos.

- g) Políticas de depreciación y amortización del ajuste a los activos, e importe registrado con cargo a los resultados del ejercicio.

Las propiedades y equipos sujetos a depreciación está calculada con base en el método de línea recta, sobre las vidas útiles estimadas de los activos respectivos, la cual se presenta sobre la base de la misma metodología seguida para ajustar estos activos.

Rubro	Vida Util
Edificios	40 Años
Equipos	3 Años
Mobiliarios	4 Años
Exceso Sobre el Valor en Libros de Filiales Adquiridas	20 Años
Exceso Sobre el Valor en Libros de Filiales Adquiridas	m ² Vendidos

8. RELACIONES FINANCIERAS

El siguiente cuadro muestra una relación de los indicadores más relevantes de Fondo De Valores Inmobiliarios de acuerdo a los estados financieros presentados en el punto 6.1:

PARA EL PERÍODO DE SEIS (6) MESES FINALIZADO
EL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017 Y LOS EJERCICIOS FINALIZADOS
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE, 2017, 2016 Y 2015

	Mar 2018	Mar 2017	Sep 2017	Sep 2016	Sep 2015
Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante)	1,20 x	1,48 x	1,39 x	1,99 x	1,55 x
Prueba Ácido (Activo Circ - Inv Act Venta / Pasivo Circulante)	1,20 x	1,43 x	1,35 x	1,86 x	1,49 x
Pasivo Circulante / Pasivo Total	95,33%	68,52%	53,75%	42,76%	68,18%
Pasivo / Patrimonio	1,11 x	0,79 x	1,00 x	0,47 x	0,62 x
ROA - Retorno sobre Activo (Utilidad Neta / Activo) ⁽²⁾	88,28%	4,69%	16,66%	8,40%	4,65%
ROE - Retorno sobre Patrimonio (Utilidad Neta / Total Patrimonio) ⁽²⁾	186,38%	8,40%	33,39%	12,36%	7,54%

(1) Todos los cálculos son en base a las cifras constantes de marzo 2018 presentadas en el punto 6.1.

(2) Cifras anualizadas para el corte de marzo 2018 y 2017.

**9. DICTÁMENES DE LAS SOCIEDADES CALIFICADORAS
DE RIESGO.**

RESUMEN DEL DICTAMEN DE CALIFICACION DE RIESGO

EMISOR:	FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.
DESCRIPCION DE LOS TITULOS:	Obligaciones Quirografarias al portador no convertibles en Acciones hasta por la cantidad de CUATROCIENTOS MIL MILLONES DE BOLIVARES (Bs. 400.000.000.000,00 / BsS. 4.000.000,00), emisión aprobada en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2018 y acordado por la Junta Directiva en su sesión del 15 de junio de 2018.
PLAZO DE LOS TITULOS:	Mínimo 18 meses y máximo 7 años.
USO DE LOS FONDOS:	El 25% de los fondos que se obtengan de la colocación de la Emisión 2018-I serán destinados a la realización de inversiones en activos (mantenimiento y mejoras) y el 75% a adecuar la estructura de vencimientos de pasivos de la empresa, así como la disminución de costos financieros del Emisor.
INFORMACION ANALIZADA:	<ul style="list-style-type: none"> a) Estados financieros al 30 de septiembre los años 2015, 2016 y 2017 auditados por Rodríguez Velázquez & Asociados, más un corte no auditado al 31 de marzo de 2018. b) Entrevistas con Ejecutivos de la empresa c) Información sectorial
RIESGO:	<p>A3</p> <p><u>Categoría: "A"</u> Corresponde a aquellos instrumentos con una muy buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no debería verse afectada ante eventuales cambios en el emisor, en el sector o área a que éste pertenece, o en la economía, sólo en casos extremos, pudiera afectarse levemente el riesgo del instrumento calificado</p> <p><u>Sub-categoría: "A3"</u>: Se trata de instrumentos que presentan para el inversor un muy bajo riesgo. Cuentan con una adecuada capacidad de pago, del capital e intereses, en los términos y plazos pactados. A juicio del calificador, sólo en casos extremos, eventuales cambios en la sociedad emisora, en el sector económico a que ésta pertenece o en la marcha de la economía en general, podría incrementar levemente el riesgo del instrumento bajo consideración.</p>
PERIODICIDAD DE LA REVISION:	Ciento ochenta (180) días contados a partir del inicio de la oferta pública autorizada por la Superintendencia Nacional de Valores, o cuando GLOBAL RATINGS SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO, C.A. tenga conocimiento de hechos que puedan alterar substancialmente el nivel de riesgo de los títulos valores emitidos.

EDUARDO GRASSO V.

BEATRIZ FERNÁNDEZ R.

JUÁN A. RODRÍGUEZ B.

Caracas, 06 de septiembre de 2018

Nº DIC-GR-16/2018

FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACION

El Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. es una empresa especializada en el negocio inmobiliario y financiero, tanto de espacios de oficina como centros comerciales. Su estrategia está enfocada fundamentalmente en el nicho de centros comerciales, convirtiéndose en un negocio exitoso a lo largo de los años. Como resultado de esta práctica, mantiene en el portafolio elevados niveles de ocupación (90% promedio). El portafolio de inversiones de F.V.I. se enfoca básicamente en el Centro San Ignacio, El Tolón, El Hatillo y Llano Mall, administrado a través de la subsidiaria Inmuebles y Valores Caracas, C.A. (INVACA), los cuales han mantenido tendencias favorables en sus resultados en los últimos años. A pesar del escenario económico adverso, en términos generales al cierre de Sep2017, las ventas netas registraron un incremento del 68%, situación que se mantiene al corte. El margen EBITDA para el cierre de Sep2017, evidenció una tendencia creciente, sustentada principalmente a la flexibilización de los cánones de arrendamiento, que permitieron mejorar las rentas que percibe la empresa por su negocio principal. Los costos operativos mantienen por su parte una tendencia creciente totalizando a Mar2018 70%, respecto al total de ingreso, Sin embargo, hay que considerar el efecto que produce en los márgenes, la valoración en cifras constantes –ajustados por inflación-, además de criterios de contabilización de beneficios producidos de la inversiones en el exterior –adaptados al convenio cambiario-, lo que puede representar divergencia tanto en tendencias como en resultados y explicar lo ajustado de los rendimientos operativos. En síntesis, La actividad comercial de FVI está condicionada al escenario económico local y sus consecuencias, entre estas destacan los elevados niveles de inflación que aceleran la pérdida de poder adquisitivo de los consumidores, que a largo plazo puede impactar el volumen de venta de los arrendatarios y por ende en sus ingresos. Hechas las anteriores consideraciones, la Junta Calificadora le asigna la Categoría “A”, Subcategoría “A3” a la emisión de Obligaciones Quirografarias hasta por CUATROCIENTOS MIL MILLONES DE BOLIVARES (Bs. 400.000.000.000,00 / BsS. 4.000.000,00), de FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.

1. EMISOR

1.1 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. – FVI– es una empresa especializada en el negocio inmobiliario y financiero, dedicada a invertir, promover y administrar el alquiler de espacios de oficina y centros comerciales “de gama alta - exclusivos” basados en tres parámetros fundamentales: ubicación, seguridad y calidad de servicio.



Fuente: FVI – Elaboración propia

En principio, el segmento de inversión del FVI se centraba en el mercado de bienes raíces para el arrendamiento de oficinas *de lujo*. Sin embargo, a fin de atenuar el impacto económico y diversificar la cartera de inversión, la empresa decidió incursionar en el nicho de centros comerciales y entretenimiento, convirtiéndose en un negocio exitoso a lo largo de los años.

El portafolio de clientes de la empresa se encuentra atomizado entre un número importante de comerciantes y proveedores de servicios, algunas de las marcas comerciales que se encuentran presentes en los centros comerciales administrados por la compañía son: Banesco, Banco Mercantil, Banco de Venezuela, Banco Bicentenario, Zara, CINEX, Avila Burguer, Timberland.

El negocio de los centros comerciales se desarrolla en tres ángulos: En primer lugar, el arrendamiento de los locales o espacios disponibles. La renta por los locales contempla un canon de arrendamiento fijo y un porcentaje sobre los ingresos. Por otro lado, se incluye el alquiler de los puestos de estacionamiento, cónsono con el argumento de la seguridad. Y por último lo correspondiente a la administración de los centros comerciales, actividad de la que se obtienen ingresos por servicios, aunque no se trata de un monto significativo.

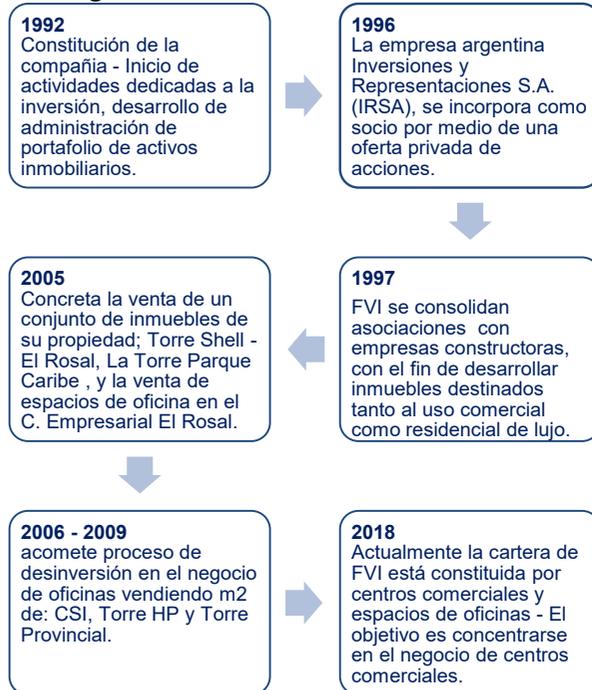
En lo que se refiere al sector oficinas, FVI inició un plan de desincorporación hace más de cinco (5) años, queda pendiente la ejecución de la venta de las oficinas de la Torre Provincial, de tal forma que la empresa mantiene un portafolio importante de oficinas para vender, aun cuando

Diagrama 1. Actividades del FVI Mar2018

su estrategia sigue enfocada hacia la administración de centros comerciales.

circunstancias convierten al sector de oficinas en una opción a evaluar en el mediano plazo.

Diagrama 2. Evolución histórica de FVI



Fuente: FVI – Elaboración propia

1.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO

El año 2017 fue complicado en el entorno de negocios en general, debido al proceso inflacionario que ha reducido el poder de compra de las personas. El sector comercial por su parte, se ha visto particularmente afectado, y sumado a esto la escasez de divisas para importar productos generó algunas dificultades para la construcción y mantenimiento de inventarios, elementos que dificultan la posibilidad de invertir en el área y además reducen las posibilidades de empleo.

A pesar de esta situación, hoy en día el mercado inmobiliario luce como una opción interesante de inversión para la protección patrimonial de empresas y personas, ya que por un lado los precios de los inmuebles han sufrido bajas importantes, y en particular en el sector de oficinas existe una disponibilidad importante de metros cuadrados, que se ha acentuado debido a la reducción en los precios de mercado, estas

De acuerdo con datos del Boletín Estadístico de la Cámara Inmobiliaria Metropolitana, el cual recoge variables del mercado y comportamiento del sector en la ciudad de Caracas, el estudio demuestra que de la oferta total de inmuebles más del 30% corresponde a espacios para el alquiler, mientras que el restante está orientado a la venta. En línea con lo anterior, Históricamente este sector ha guardado un comportamiento semejante a los ciclos de la economía nacional, mostrando además, mayor grado de sensibilidad y leve rezago frente a las variaciones de la actividad económica interna. Por lo que, a pesar de no disponer de cifras recientes sobre el desempeño real, mediante la evaluación de la actividad relacionada y su comportamiento en los últimos meses, se puede inferir que la economía interna se mantiene en un estado de recesión, situación que continuará en los siguientes meses, y que podría influir negativamente en el sector, ocasionando un impacto significativo sobre las operaciones del emisor.

1.3 ESTRATEGIA Y POSICIONAMIENTO

El FVI cuenta con más de 20 años de trayectoria y se ha consolidado a nivel local como 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 de alto nivel, así como una de las más activas dentro del mercado de capitales. Paralelamente, como parte de su plan de diversificación geográfica, se propone la penetración en el mercado internacional para posicionarse como una empresa capaz y experimentada en el mercado de bienes raíces, respaldados por el reconocimiento de su marca.

Como resultado de esta estrategia, se mantienen elevados niveles de ocupación (90% promedio) en su portafolio, incluyendo activos no medulares. Actualmente, el mismo está compuesto de la siguiente manera:

Tabla 1: Portafolio de Inversiones del FVI

	ÁREA TOTAL	ÁREA ARRENDADA	% OCUPACIÓN
CENTRO COMERCIAL	87.367,00	79.294,00	90,76%
Tolon	26.725,00	25.728,00	96,27%
Pehil	22.209,00	20.491,00	92,26%
CSI	7.992,00	7.758,00	97,07%
Llano Mall	30.441,00	25.317,00	83,17%
TORRES NCA	1.679,00	1.679,00	100,00%
Provincial	533,00	533,00	100,00%
Mene Grande	1.146,00	1.146,00	100,00%
TOTAL PORTAFOLIO FVI VENEZUELA	89.046,00	80.973,00	90,93%

Fuente: FVI – Elaboración propia

El FVI se adscribe a una estrategia según la cual se consolida en el segmento de Centros Comerciales “de lujo” con el objetivo de determinar mayores y mejores niveles de ingresos que potencien su flujo de caja, a través de su subsidiaria Inmuebles y Valores Caracas, C.A. (INVACA). A continuación, se realiza un breve análisis del desempeño de cada centro comercial.

Centro Comercial Llano Mall

Cuenta con 35.000 m² de comercio, distribuidos en dos niveles. Actualmente se encuentra ocupado en un 83% y dentro de sus instalaciones posee espacios dedicados al entretenimiento (cines y feria), restaurantes, bancos y servicios en sus 197 locales.

Entre las principales marcas presentes en el centro comercial se encuentran: Ferka, McDonald’s, Valeo, Digitel, Movistar, Movilnet, NY&CO, Banco de Venezuela, Exotik, Óptica Caroní, entre otros. En el año 2017, el número de visitas al establecimiento superó los 6.000.000.

Paseo el Hatillo – La Lagunita

Los resultados de este centro comercial, a nivel de número de visitantes y ventas, evidencian un comportamiento estable.

Tolón Fashion Mall

El modelo de negocio del Tolón, orientado a suplir las necesidades de los clientes, incorporando nuevos conceptos de marcas internacionales otros, ha permitido potenciar su actividad comercial. Con respecto a las ventas, la tendencia es positiva con picos nuevamente en el último trimestre del año. Se observó un incremento significativo en los niveles de venta en comparación con el año anterior, a pesar de la contracción económica.

Centro San Ignacio (CSI)

La estrategia que lleva adelante en este, se centra en la flexibilidad en los objetivos para modificar los planes según varíen las condiciones del entorno. De esta forma, la Gerencia señala que cambiaron la imagen a un centro de entretenimiento familiar, con la creación de una tendencia hacia lo gastronómico.

Actualmente se está analizando un ambicioso plan de crecimiento en el sector inmobiliario de centros comerciales, así como en el sector de oficinas de lujo. El plan tiene como objetivo fundamental duplicar nuestro tamaño de negocio en función de los metros cuadrados administrados y poseídos en portafolio en un plazo de 3 a 5 años. Para de esta forma aprovechar las economías de escala producto de nuestra estructura operativa actual. La estrategia para los próximos 5 a 10 años es hacer crecer el volumen de negocios de la compañía a través de la integración con grupos tenedores de activos, y de esta forma agregar valor a los accionistas de la compañía.

1.4 PROPIEDAD Y GERENCIA

El Capital social nominal suscrito y pago de FVI es de Bs 950.439.187 (BsS. 9.504), dividido en el mismo número de acciones, Clase A y Clase B, todas nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs. 1,00 (BsS. 0,00001) cada una.

Tabla 2. Composición Accionaria de FVI

Accionistas	N° Acciones	% Participación	
		Tipo de Acción	Total Acciones
Accionistas Clase "A"	133.193.909	100,00%	14,01%
Venezuela Invest Ltd.	122.452.080	91,94%	12,88%
Otros*	10.741.829	8,06%	1,13%
Accionistas Clase "B"	817.245.278	100,00%	85,99%
Bank of New York (ADR)	737.235.054	90,21%	77,57%
Caja Venezolana de Valores	62.816.439	7,69%	6,61%
Otros*	17.193.785	2,10%	1,81%
Total	950.439.187		100,00%

Fuente: FVI – Elaboración propia

La gestión del FVI está a cargo de la Junta Directiva, cuya designación fue realizada en Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2018, para un

período de tres (3) años conformada por los siguientes miembros:

Directores Principales: Luis Emilio Velutini Urbina (Presidente), Horacio J. Velutini Sosa, Luis García Montoya, Luis Delgado Lugo, Domingo Amaro Rangel, Carlos Acosta López, Alvar Nelson Ortiz Cusnier, Tulio Guillermo Chacón Carmona, Alejandro Petit y José Vicente Melo.

2. DESEMPEÑO FINANCIERO

La información financiera analizada está basada en los estados financieros consolidados al 30 de Septiembre de los años 2015, 2016 y 2017 auditados por Rodríguez Velázquez & Asociados, más cifras no auditadas al 31 de Marzo de 2018. Toda la información se encuentra en valores constantes a esta última fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

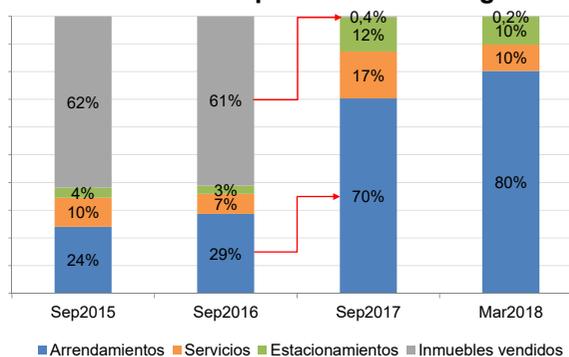
La consolidación incluye las cuentas de FVI y subsidiarias: Inversiones Boca del Río (poseída 100%), Inversiones Kitami, C.A. (poseída 100%), Casa de Campo Aguasal, C.A. (poseída 100%), Lesuma Investment Corporation Ltd. y Subsidiarias (poseída 100%), LopcoBm Ltd. y Subsidiarias (poseída 100%), C.A. de Inmuebles y Valores Caracas y Subsidiarias (poseída 98,55%).

2.1 EFICIENCIA Y RENTABILIDAD

Los ingresos de FVI se pueden diferenciar entre recurrentes; los que se generan vía arrendamientos, servicios y estacionamientos, y no recurrentes que corresponden a la venta de inmuebles. La empresa presenta al cierre del ejercicio Sep2017 un ingreso de 13.830,1 MMBs., reflejando una variación interanual positiva de 68%, además de una notable recuperación de la renta, como resultado de los ajustes al marco legal que regula los arrendamientos comerciales, lo que concuerda con la tendencia histórica esbozada en la durante la serie analizada. Sin embargo, cabe aclarar que gran parte del incremento de la retribución monetaria esta explicado por el incremento sustancial de precios, que afectan de forma equivalente los costos operativos.

Los ingresos provenientes de la venta de Inmuebles representan 0,4% de las Ventas Netas a cierre de 2017, acorde con la estrategia de desincorporación del portafolio de oficinas planteada por el emisor, orientada al negocio de centros comerciales y el proceso de desinversión en activos no medulares. No obstante, todavía está pendiente la venta de un área de oficinas en la torre Provincial, y el edificio Mene Grande de 1.800m² aproximadamente.

Gráfico 1. Composición de los ingresos



Fuente: FVI – Elaboración propia

Al observar de forma detallada, se evidencia que el arrendamiento comercial representa la mayor fuente de ingresos de la empresa, donde la retribución obtenida por esta vía alcanza una proporción superior al 70% del total de ingresos de la compañía, situación que se acentúa en el corte. Es importante resaltar, que la empresa muestra gran flexibilidad en su estrato de negocios, al desempeñarse bajo distintos esquemas contractuales, que van de arrendamientos comerciales, pasando por servicios de administración de inmuebles, hasta la construcción y venta de inmuebles, lo que le permite diversificar tanto su fuente de ingresos como reducir el riesgo asociado, Así lo sustentan los márgenes del negocio que mantienen una tendencia positiva notable.

Tabla 3. Indicadores de Rentabilidad

	Sep2015	Sep2016	Sep2017	Mar2018
Margen Bruto	52,1%	52,7%	62,7%	77,1%
Margen Operativo	39,7%	35,0%	24,1%	46,1%
Margen Neto	18,9%	36,9%	90,6%	443,4%
Margen EBITDA	44,7%	39,1%	27,4%	46,4%
ROA	4,6%	8,4%	16,7%	44,1%
ROE	7,5%	12,4%	33,4%	93,2%

Fuente: FVI – Elaboración propia (Anualizado)

Respecto a los niveles de eficiencia al evaluar el ciclo de caja se observa, que la movilidad de cuentas por cobrar a clientes, comparada con la rotación de cuentas por pagar, es algo desfavorable para el emisor para gestionar sus pagos a acreedores.

2.2 SOLVENCIA Y LIQUIDEZ

FVI mantiene a Mar2018 activos corrientes por 420.517,7 MMBs., entre los principales destacan: cuentas por cobrar, inversiones disponibles para la venta y anticipos otorgados a contratistas, además de efectivo, que representan para el periodo en revisión el 78,6% del total de activos líquidos.

Analizando de forma más exhaustiva la estructura de estos activos, se verifica que las cuentas por cobrar, ascienden a 230.956,3 MMBs., y están conformados por acreencias comerciales y con partes relacionadas. Por su parte, las inversiones disponibles para la venta totalizan 141.317,3 MMBs., y los anticipos a proveedores 12.402,5 MMBs. Finalmente, el efectivo suma 29.752,9 MMBs., al corte de Mar2018, sustentados en el aumento del precio promedio de los servicios y en una gestión de cobranza eficiente, todo lo anterior evidencia las capacidad FVI de responder a sus compromisos de corto plazo, ya que es claro que mantiene unos niveles prudentes de liquidez.

En referencia al nivel de solvencia total de la empresa, la totalidad de los activos de FVI ascienden en Mar2018 a 696.235,7 MMBs. Al día de hoy está en plena capacidad de honrar el monto de su pasivo exigible que totaliza 366.466,4 MMBs.

Tabla 4. Posición de Liquidez de FVI

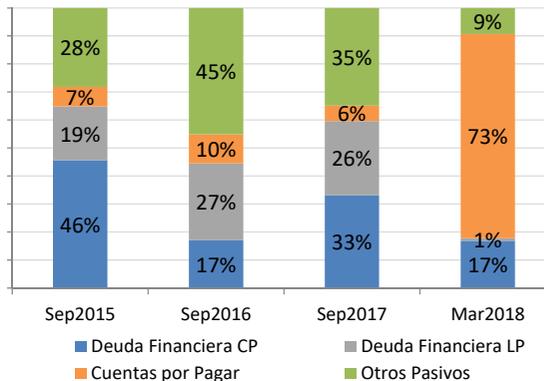
	Sep2015	Sep2016	Sep2017	Mar2018
Solvencia Total	2,6	3,1	2,0	1,9
Solvencia Corriente	1,6	2,0	1,4	1,2
Liquidez Ácida	1,5	1,9	1,4	1,2
Activo Circulante/Activos	40,6%	27,2%	37,3%	60,4%

Fuente: FVI – Elaboración propia

2.3 ENDEUDAMIENTO, COBERTURA Y FLUJOS

La estructura financiera de la empresa para el periodo está restringida sustancialmente al corto plazo, presentando una concentración promedio de 45% del total de la deuda financiera, compuesta principalmente por préstamos y obligaciones en instituciones financieras locales, por un monto de 61.969,7 MMBs., por su parte, el endeudamiento financiero a largo plazo totaliza a Mar2018 3.350,0 MMBs.

Gráfico 2. Estructura en Pasivos



Fuente: FVI – Elaboración propia

A la fecha los pasivos corrientes de la empresa ascienden a 349.337,1 MMBs. Lo que representa el 95% del total de pasivos, el aumento del apalancamiento financiero, responde a la estrategia del emisor, mismo que tiene la finalidad de contar con los recursos líquidos necesarios para garantizar la continuidad de sus operaciones, conducta que es razonable dado el escenario inflacionario. Cabe mencionar, que FVI sigue una estrategia que le permita adecuar los vencimientos de deuda a las características particulares del negocio inmobiliario que es de largo plazo, por lo que la estructura del financiamiento debe ser coherente con esta premisa.

Tabla 5. Indicadores de Cobertura

	Sep2015	Sep2016	Sep2017	Mar2018
Cobertura Intereses	2,96	7,14	1,07	3,86
EBITDA/Servicio Deuda	0,38	0,57	0,15	0,78
EBITDA/Servicio Deuda CP	0,52	1,32	0,24	0,82
EBITDA/Servicio Deuda LP	0,99	0,88	0,28	3,22
EBITDA/Servicio Deuda Neta	0,43	1,09	0,21	1,23
FCO/ServiciosDeuda	0,34	0,67	0,59	4,35
Flujo de Caja/Servicio Deuda	0,10	0,47	0,29	0,36

Fuente: FVI – Elaboración propia (Anualizado)

3. FACTORES CRÍTICOS DE RIESGO

3.1 GESTIÓN: en vista de la elevada volatilidad de los índices económicos, una gestión que garantice niveles razonables de rentabilidad, pasa a constituir un factor fundamental para garantizar el desarrollo sostenible del negocio, en este sentido, se considera que la empresa está ampliamente calificada para gerencia y administración de centros comerciales, lo que se evidencia en los niveles de venta y ocupación de los proyectos en los que ha incursionado, tales como el Centro Galipán, las oficinas en el centro comercial Paseo El Hatillo, y en el desarrollo Tolón II, lo que define al emisor como una empresa comprometida en el desarrollo de sus actividades y negocios.

3.2 MERCADO: La mayor exposición al riesgo viene dado por las pérdidas provenientes de cuentas por cobrar por lo que se debe mantener un seguimiento, que permita evaluar periódicamente la condición financiera de los deudores, ya que la actividad comercial de FVI, está condicionada al escenario económico y sus efectos, como los crecientes niveles de inflación que aceleran la pérdida de poder adquisitivo de los consumidores. Sin embargo, el emisor indica que este riesgo no es representativo, en vista que cuenta con un alto grado de atomización en su cartera de arrendatarios, de forma que ninguno concentra un grado de participación significativo.

3.3 CAMBIARIO: Aun cuando las operaciones del emisor son esencialmente en bolívares, cuando la Gerencia identifica una oportunidad de mercado, en el corto o mediano plazo, las inversiones podrían ser colocadas en instrumentos en divisas, principalmente en dólares estadounidenses. La posición en moneda extranjera ha mantenido una tendencia superavitaria hasta la fecha del corte, asociada

principalmente al manejo de efectivo e inversiones.

**Tabla 6. Posición en Moneda Extranjera
Expresado en Miles de US\$**

	Sep2015	Sep2016	Sep2017	Mar2018
Activos	4.907,60	5.739,26	7.488,38	7.618,02
Efectivo	1.168,30	826,53	879,89	405,64
Cuentas por cobrar	240,17	240,17	240,17	-
Inversiones	3.499,13	4.672,56	6.368,32	7.212,38
Pasivos	1.125,42	1.133,89	1.288,20	1.233,57
Préstamos bancarios	-	-	-	-
Obligaciones financieras	-	-	-	-
Cuentas por pagar - comerciales y otras	1.125,42	1.133,89	1.288,20	1.233,57
Posición en Moneda Extranjera	3.782,18	4.605,37	6.200,18	6.384,45

Fuente: FVI – Elaboración propia

3.4 OPERATIVO: FVI así como el resto del sector se ha visto afectado por diversos factores que han impactado sus operaciones, tales como los problemas de suministro de servicios básicos electricidad y agua potable, que reduce la operatividad a ciertas horas del día, hecho que implica disminución en el volumen de venta de los locales. Al respecto, es importante acotar que la contracción afecta principalmente las ventas en las áreas de cine y restaurant, mientras que el comercio al detal no se ha visto tan impactado.

4. PROYECCIONES

Siguiendo la metodología de calificación de riesgo de Global Ratings, se elaboraron las proyecciones del comportamiento del FVI bajo tres escenarios: 1) *Base*: condiciones provistas por el emisor; 2) *Restricciones Leves*: se desmejoran ligeramente ciertas variables; y 3) *Restricciones Graves*: recoge el posible efecto de una desmejora significativa de algunas condiciones.

Para la construcción primer escenario, se utilizaron las premisas sobre la evolución del negocio que contempla el emisor. Del análisis realizado en el escenario base, las coberturas de intereses y servicio de deuda proyectada a vencimiento Sep2025, se ubicarían en 3,67x y 0,94x, individualmente, fundamentado en que los ingresos del emisor tienden a mejorar en los próximos períodos.

Bajo un escenario de restricciones leves, que incluye un crecimiento promedio de los ingresos totales inferior, así como un costo implícito de los fondos de 25% en promedio, se obtuvo una cobertura de gastos y servicio de la deuda de 2,44x y 0,62x, respectivamente. Por último, considerando condiciones más exigentes, tales como un crecimiento inferior en las ventas anuales, mayor participación de los costos operativos e incremento del costo implícito, se produce una disminución de la capacidad de pago de capital e intereses, totalizando al cierre de 2025: 1,22x y 0,31x, equitativamente.

Tabla 7. Indicadores Proyectados

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Escenario Base							
Cobertura Intereses	3,59	3,62	3,64	3,65	3,66	3,66	3,67
Cobertura Servicio Deuda	0,86	0,89	0,91	0,92	0,93	0,93	0,94
Escenario Restricciones Leves							
Cobertura Intereses	2,39	2,41	2,42	2,43	2,44	2,44	2,44
Cobertura Servicio Deuda	0,57	0,59	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62
Escenario Restricciones Graves							
Cobertura Intereses	1,19	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22	1,22
Cobertura Servicio Deuda	0,29	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,31

Fuente: FVI (Cierres Septiembre) – Elaboración propia

5. SUSCEPTIBILIDAD DE CALIFICACIONES

Factores futuros que pueden llevar, de forma individual o en conjunto, a una variación de la calificación:

5.1 VARIACIÓN POSITIVA

- Reestructuración de la deuda de corto a largo plazo en mayor proporción.
- Estabilidad de los márgenes de rentabilidad.
- Generación de flujo de caja operativo durante el periodo.
- Consolidación de los proyectos internacionales emprendidos.

5.2 VARIACIÓN NEGATIVA

- Contracción insostenible de los niveles de renta.
- Presiones considerables sobre la liquidez.
- Apalancamiento superior al resultado operativo acumulado de los periodos recientes de forma sostenida.
- Política de inversiones superiores a las anticipadas.

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A.				
INDICADORES FINANCIEROS				
Expresado en miles bolívares				
Cifras constantes al 31 de marzo de 2018				
	Sep2015	Sep2016	Sep2017	Mar2018
Liquidez y Solvencia				
Solvencia	2,61	3,12	2,00	1,90
Solvencia corriente	1,55	1,99	1,39	1,20
Capital de Trabajo	5.054.825	4.890.948	7.800.661	71.180.663
Activos circulante / Activo total	40,61%	27,21%	37,30%	60,40%
Días Cuentas por Cobrar	155	195	204	600
Días Cuentas por Pagar	82	110	137	3.024
Ciclo efectivo	73	85	67	(2.425)
Endeudamiento				
Pasivo Total / Patrimonio	62,29%	47,14%	100,41%	111,13%
Pasivo Total / Activo Total	38,38%	32,04%	50,10%	52,64%
Pasivo Circulante / Pasivo Total	68,18%	42,76%	53,75%	95,33%
Deuda Financiera / Pasivo Total	64,87%	44,60%	59,58%	17,82%
Deuda Financiera / Patrimonio	40,41%	21,02%	59,82%	19,81%
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	35,57%	10,20%	39,74%	10,79%
Gastos Financieros / Utilidad Operativa	38,08%	15,65%	106,06%	52,10%
Eficiencia				
Crecimiento de las Vtas (%)	-	-4,16%	68,02%	902,30%
Ventas Netas / Act. Fijo Neto Promedio (veces)	97,67%	93,90%	154,72%	1369,69%
Ventas Netas / Total Activo Promedio (veces)	24,55%	23,13%	24,83%	35,94%
Costos / Ventas	47,93%	47,32%	37,26%	22,92%
Utilidad Bruta / Ventas Netas (%)	52,07%	52,68%	62,74%	77,08%
Utilidad en Operaciones / Ventas Netas (%)	39,74%	34,98%	24,05%	46,07%
Utilidad Neta / Ventas Netas (%)	18,93%	36,92%	90,59%	443,39%
Margen EBITDA	44,71%	39,06%	27,41%	46,37%
Rentabilidad				
EBITDA	3.840.253	3.215.479	3.790.487	64.280.891
Utilidad Neta / Total Activo (ROA)	4,65%	8,40%	16,66%	44,14%
Utilidad Neta / Patrimonio (ROE)	7,54%	12,36%	33,39%	93,19%
EBITDA / Total Activo Promedio (%)	10,98%	9,03%	6,81%	16,67%
EBITDA / Patrimonio Promedio (%)	17,81%	13,93%	12,20%	35,00%
Costo Implícito de la Deuda	14,92%	8,71%	15,72%	25,47%
Cobertura de Deuda				
Gastos financieros	1.299.432	450.559	3.528.348	16.637.421
Deuda Financiera Total	8.711.909	5.170.117	22.446.426	65.319.667
Corto Plazo	6.126.197	1.986.946	12.484.899	61.969.667
Largo Plazo	2.585.711	3.183.170	9.961.527	3.350.000
Deuda Neta (Deuda - Caja)	7.669.785	2.508.572	14.911.532	35.566.700
Deuda Neta (Deuda - (Caja+Inversiones Neg.))	7.660.889	1.617.804	6.514.723	-105.750.641
Cobertura Intereses	2,96	7,14	1,07	3,86
EBITDA/Servicio Deuda	0,38	0,57	0,15	0,78
EBITDA/Servicio Deuda CP	0,52	1,32	0,24	0,82
EBITDA/Servicio Deuda LP	0,99	0,88	0,28	3,22
EBITDA/Servicio Deuda Neta	0,43	1,09	0,21	1,23
FCO / Servicio Deuda	0,34	0,67	0,59	4,35
Flujo de Caja / Servicio Deuda	0,10	0,47	0,29	0,36

CLAVE, Sociedad Calificadora de Riesgo, C.A.

Contactos:

Otto Rivero (0212) 905.6383

Dictamen de Calificación de Riesgo.

Hoja Resumen/Informe Descriptivo.

Caracas, septiembre de 2018.

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

Tipo de título	Emisión N°	Monto	Plazos
Obligaciones Quirografarias	2018-I	BsS. 4.000.000,00 (BsF. 400.000.000.000,00)	Entre 18 meses y 7 años
Emisión aprobada en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 15 de junio de 2018 y sesión de Junta Directiva del día 15 de junio de 2018.			

Categoría	Subcategoría	Fecha del Dictamen	Estados Financ. más recientes	Próxima revisión
A	A3	28 de septiembre de 2018	Al 31/03/18 (no auditados)	En seis (6) meses.

Definición de la Categoría A: "Corresponde a instrumentos con una muy buena capacidad de pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados al momento de la emisión. Esta capacidad no se ve significativamente afectada ante eventuales cambios en el emisor, el sector económico donde este opera y en la economía en su conjunto".

Definición de la Subcategoría A3: "Se trata de instrumentos que presentan para el inversor un muy bajo riesgo. Cuentan con una adecuada capacidad de pago, del capital e intereses, en los términos y plazos pactados. A juicio del calificador, sólo en casos extremos, eventuales cambios en la sociedad emisora, en el sector económico a que ésta pertenece o en la marcha de la economía en general, podrían incrementar levemente el riesgo del instrumento bajo consideración".

Por la Junta Calificadora:



Otto Rivero



Sarino Russo

Fundamentos de la calificación:

- ✓ El Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (FVI) es una empresa financiera e inmobiliaria constituida en 1992 con sede en Caracas. Al cierre del AF17, cuenta con 404 empleados (422 al cierre del AF16). Las líneas de negocio del FVI son: 1) **Arrendamiento** de inmuebles propios, principalmente locales en centros comerciales en Caracas (Tolón, Lagunita Mall y San Ignacio) y el Interior (Llano Mall); 2) **Servicios** de administración de condominios y contratos de alquiler de centros comerciales con inmuebles propios y edificios de oficinas (CSI Oficinas, PEHLL Oficinas, Torre HP, Centro Financiero Galipán y El Samán), alquiler de espacios publicitarios en centros comerciales e intermediación inmobiliaria; 3) Administración de **estacionamientos** de centros comerciales y edificios de oficinas: Torre HP (420 puestos), Centro San Ignacio (2015 puestos) y CC Tolón (800 puestos); 4) **Venta de inmuebles** desarrollados o adquiridos por el FVI. En el primer semestre del AF18, 80,2% de los ingresos provinieron del Arrendamiento, 9,5% de los Servicios, 10,1% de los Estacionamientos y 0,2% por Venta de inmuebles. Con la caída de los precios en el sector inmobiliario, la venta de inmuebles se redujo en el AF17 a 0,4% del total de los ingresos (61,7% en el AF15 y 61,1% en el AF16).
- ✓ Los centros comerciales donde el FVI tiene participación en Caracas, de donde provienen 91% de los ingresos por arrendamiento (AF18 a marzo), atienden a los segmentos de la población de mayor poder adquisitivo (*high end*). El promedio de ocupación de estos locales se ha mantenido alto en el período analizado y alcanza 94,8% al 31/03/18. El promedio de ocupación de Llano Mall (adquirido en 2012), se vio afectado en el AF16 (69% versus 82% en el AF15) por la transición hacia el esquema de comercialización *high end*, que implica la introducción de nuevas marcas y comerciantes, recuperándose a 83% en el AF18.
- ✓ Con la promulgación de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario en mayo de 2014, el FVI retomó el comportamiento positivo de sus ingresos por arrendamientos. El margen bruto por esta actividad se incrementó en todo el período analizado, de 30,3% en el AF15, a 49,0% en el AF16, 69,8% en el AF17 y 86,3% a marzo del

AF18. La regulación de las tarifas por estacionamientos ocasionó un margen bruto negativo de esta actividad en el AF15 y AF16. Las modificaciones introducidas al cálculo y aplicación de las tarifas permitieron recuperar el margen bruto de esta actividad en el AF17 y primer semestre del AF18 (7,4% y 38,9% respectivamente). El margen operativo es altamente positivo, declinando en el segundo y tercer ejercicio del período analizado (AF15: 39,7%; AF16: 35,0%; AF17: 24,1%) y repuntando en el primer semestre del presente ejercicio (AF18 a marzo: 46,1%) impulsado por los arrendamientos. El margen neto se incrementó sostenidamente: AF15: 18,9%; AF16: 36,9%; AF17: 90,6%; AF18 a marzo: 443,4%. Las diferencias en cambio de moneda extranjera, producto de una posición activa en todo el período, tuvieron una contribución importante a los resultados netos altamente positivos, en especial en el AF17 y AF18 (a marzo).

- ✓ El índice pasivo patrimonio se redujo de 0,62x en el AF15, a 0,47x en el AF16, producto del ajuste de las propiedades inmobiliarias a moneda de diciembre 2015 (tres meses). A partir de allí, las propiedades solo se han visto afectadas por la depreciación. Aun así, el índice pasivo patrimonio se mantuvo en la unidad (1,00x) en el AF17 y alcanzó 1,11x al 31/03/18. La deuda financiera neta representó 0,26x las ventas netas registradas en términos nominales al 31/03/18. Al 30 de junio de 2018 (evento posterior) los préstamos bancarios a corto plazo alcanzan la cifra de BsF 27.608 millones y las obligaciones en el mercado de valores BsF 4.350 millones, para un total de BsF de 31.958 millones (BsF 61.970 millones al 31/03/18). En los primeros seis meses del AF18 la cobertura de intereses vuelve a ser holgada 4,4x. El índice de liquidez se redujo en los últimos dos ejercicios, de 2,0x al 30/09/16, a 1,4x al 30/09/17 y a 1,2x al 31/03/18. A esta última fecha, el 94,8% de financiera se encuentra en el corto plazo. Los fondos provenientes de la presente emisión de obligaciones, serán utilizados parcialmente para la cancelación de estos pasivos, mejorando el índice. Al 31/03/18, el efectivo e inversiones temporales cubren cinco veces la deuda financiera a corto plazo.
- ✓ El viernes 17 de agosto de 2018 (evento posterior), el Gobierno anunció un conjunto de medidas que están en proceso de implementación, y cuyo impacto en el comercio y la economía están por verse. Entre las medidas más importantes se encuentran: Eliminación de las asignaciones de divisas por parte del Estado; Incremento de la alícuota del IVA de 12% a 16%, tasa del 1% para las grandes transacciones financieras y pago de ISLR del 1% sobre las ventas diarias de los contribuyentes especiales; Incremento del salario mínimo a 1.800 bolívars soberanos. La capacidad de pago del FVI se pudiera ver comprometida por un deterioro mayor del esperado de la actividad de los comercios arrendatarios. No obstante, el monto de la deuda se reduce rápidamente en términos reales y es bajo respecto a las inversiones temporales y el valor de los inmuebles que pudiese poner en venta el Emisor, aún con los actuales precios deprimidos del mercado inmobiliario.

PROCESAMIENTO Y FUENTES DE LA INFORMACION.

Los resultados analizados de los seis primeros meses del presente ejercicio fiscal, con corte al 30 de marzo de 2018 corresponden a estados financieros no auditados mientras que los resultados analizados al cierre de los ejercicios fiscales 2015, 2016 y 2017 finalizados el 30 de septiembre, corresponden a los estados financieros auditados del Emisor. Los estados financieros están preparados de acuerdo a la Circular N° 0744 de la SUNAVAL, según la cual a partir del 1° de enero de 2016 deben ajustarse por inflación (API) con base al último índice publicado por el BCV (diciembre de 2015). El método utilizado por el Emisor para el API es el del Nivel General de Precios. Los auditores son KPMG Rodríguez, Velázquez & Asociados. La información de la actividad económica y del sector en el cual se desenvuelve el Emisor proviene de instituciones financieras y de empresas consultoras especializadas.

DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

El Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (FVI) es una empresa financiera e inmobiliaria constituida en 1992 con sede en Caracas. Al cierre de 2017, cuenta con 404 empleados (422 en 2016). Las líneas de negocio son: 1) Arrendamiento de inmuebles propios, principalmente locales en centros comerciales; 2) Servicios de administración de condominios y contratos de alquiler de centros comerciales y edificios de oficinas, alquiler de espacios publicitarios en centros comerciales e intermediación inmobiliaria; 3)

Administración de estacionamientos de centros comerciales y edificios de oficinas; 4) Venta de inmuebles desarrollados o adquiridos por el FVI.

Distribución de los Ingresos – Primer semestre del AF18		
Línea de Negocio	MM de BsFF	%/Total
Arrendamiento	55.617,1	80,2
Servicios	6.580,2	9,5
Estacionamientos	6.997,5	10,1
Operaciones recurrentes	69.194,8	99,8
Venta inmuebles	114,6	0,2
Total Ingresos	69.309,4	100,0

El FVI concentra en dos (2) subsidiarias el manejo y desarrollo de sus principales tipos de inmueble. En Inmuebles y Valores Caracas (INVACA) concentra la oferta de centros comerciales.

INVACA - Áreas arrendadas al 31/03/18.			
Centro Comercial	Area m2 total	Area m2 arrendada	Ocupación %
Tolón.	26.725	25.728	96,27
Lagunita Mall*	22.209	20.491	92,26
Centro San Ignacio	7.992	7.758	97,07
Total Caracas:	56.926	53.977	94,82
Llano Mall	30.441	25.318	83,17
Total:	87.367	79.295	90,76

*Antes PEHLL=Paseo El Hatillo La Lagunita.

En Latinamerican Office Properties (LOP) concentra la oferta de oficinas. El FVI mantiene una estrategia de desinversión en éste segmento, enfocándose en el negocio de Centros Comerciales *High End*.

LOP - Áreas arrendadas al 31/03/18.			
Torres de Oficinas	Área total	Arrendada	Ocupación
Provincial A y B	533	533	100%
Mene Grande	1.146	1.146	100%
Total:	1.679	1.679	100%

Cabe destacar que el Emisor debe asumir los costos de condominio de los inmuebles comerciales y de oficinas propios, no arrendados. Los activos bajo administración del Emisor incluyen los centros comerciales propios, Tolón, PEHLL, CSI (no controlado) y Llano Mall, y las torres de oficina CSI Oficinas, PEHLL Oficinas, Torre HP, Centro Financiero Galipán y El Samán. Los estacionamientos administrados por el FVI corresponden a la Torre HP (420 puestos), Centro San Ignacio (2015 puestos) y CC Tolón (800 puestos poseídos por el FVI).

En los últimos cuatro (4) ejercicios, el FVI concretó la venta de espacios de oficina en Edificio Galipán, Torre CorpBanca y Torre Provincial, y de locales comerciales en Edificio Galipán, Residencias Pórtico El Ávila, y Gran Local comercial Tolón II (AF15).

SITUACIÓN DE LA ECONOMÍA Y SECTOR.

PIB (a precios constantes) por Actividad Económica Variación (%) respecto al año anterior.				
Actividades	2014	2015	2016	2017
Consolidado*	-3,9	-5,7	-18,0	-15,3
-Petrolera	-4,2	-0,9	n.d.	n.d.
-No petrolera	-3,1	-5,6	n.d.	n.d.
-Comercio	-10,9	*-10,6	n.d.	n.d.
-Construcción	-7,0	*-19,0	n.d.	n.d.

Fuente: BCV (2014 y 2015); *Var. enero/septiembre. n.d.=no disponible. *Estimaciones 2016 y 2017 del FMI.

Luego de sufrir una desaceleración en 2013, la economía venezolana entró formalmente en recesión en 2014. Entre este último año y el 2017, el PIB real acumula una caída de alrededor del 40%. La deuda externa por concepto de bonos emitidos por el Gobierno Central y PdVsa en divisas, alcanzó un máximo histórico de US\$ 70.847 millones en 2014. Entre 2013 y 2017, los vencimientos de deuda externa han sobrepasado los diez millardos de dólares al año (cinco millardos de dólares en 2012). A ello se suma la deuda por los acuerdos bilaterales con China y Rusia, la cual alcanzó US\$ 39.300 millones en 2017.

Precios Promedio del Petróleo (US\$/Barril)	2014	2015	2016	2017
Cesta Venezolana	88,4	44,6	35,1	46,7

Fuente: MPETROMIN.

A los mayores compromisos por deuda externa se unió la caída acelerada de los precios del petróleo que se inició en el cuarto trimestre de 2014 (alcanzando su nivel más bajo en el primer trimestre de 2016) y las caídas de la producción de PDVSA.

Producción Promedio de Petróleo (mbd)	2014	2015	2016	2017
PDVSA	2.683	2.654	2.159	1.897

Fuente: Secretariado de la OPEP.

La deuda con proveedores internacionales originada por las asignaciones de Cadivi (las importaciones privadas alcanzaron nivel record en 2012) e importaciones del Estado, los pagos pendientes a contratistas del Estado, las expropiaciones y la caída de las exportaciones no tradicionales, han sido otros factores que han afectado la disponibilidad de divisas.

Exportaciones e Importaciones de Bienes.				
En mm de USD	2014	2015*	2016	2017
Saldo en bienes	27.206	1.549	n.d.	n.d.
Exportaciones fob	74.714	29.527	n.d.	n.d.
Petroleras	71.731	27.833	n.d.	n.d.
No petroleras	2.983	1.694	n.d.	n.d.
Importaciones fob	47.508	27.978	n.d.	n.d.
Petroleras	10.831	5.816	n.d.	n.d.
No petroleras	36.677	22.162	n.d.	n.d.
Públicas	12.614	8.152	n.d.	n.d.
Privadas	24.063	14.010	n.d.	n.d.

Fuente: BCV. *Nueve primeros meses.

Hasta finales de 2017, el Gobierno honró, o quiso honrar, los pagos de deuda externa y mantuvo su nivel de importaciones no petroleras relativamente estable. La reducción progresiva de los ingresos en divisas por exportaciones afectó principalmente las importaciones privadas y reservas internacionales.

Reservas Internacionales (millones de USD)	2014	2015	2016	2017
	22.080	16.361	10.977	9.524

Fuente: BCV.

Se estima que las importaciones para el sector privado respecto al año anterior se contrajeron 50% en 2016 y 20% en 2017. El acceso de las empresas privadas a divisas oficiales (Cadivi, Sicad I, Sicad II, Simadi, Cencoex, Dipro, Dicom,) para la importación se restringió fuertemente a partir de 2014. La escasez de divisas ha obligado a los privados a adquirir productos a distribuidores locales, incrementando sus costos sustancialmente. Las empresas han pasado del financiamiento de proveedores internacionales al inicio del período analizado, al actual pago anticipado a proveedores locales, lo cual las ha obligado a reducir los plazos de crédito a sus clientes. La correlación existente entre el PIB y las importaciones ha sido de 96% en los últimos 7 años.

Variación (%)	2014	2015	2016	2017
INPC	68,5	180,9	*525,1	*2735,0

Fuente: BCV (2014 y 2015). *Estimados Ecoanalítica.

El Gobierno ha financiado los crecientes déficits fiscales con la emisión de dinero inorgánico por parte del BCV. La reducción de las asignaciones de divisas al sector productivo nacional, el cierre de empresas y el manejo de las empresas expropiadas, han mermado la producción interna. La situación se agrava por el contrabando de extracción (productos regulados y gasolina), estimulado por los controles de precio y de cambio. La promulgación en enero 2014 de la ley de precios justos, no ha impedido que la inflación haya alcanzado niveles records, erosionando el poder adquisitivo del salario de los trabajadores.

Variación Real (%)	2014	2015*	2016	2017
Demanda agregada interna	-8,8	-14,5	n.d.	n.d.
Consumo Gobierno	0,6	-6,4	n.d.	n.d.
Consumo Privado	-3,4	-10,4	-11,1	n.d.
Formación bruta de Cap Fijo	-16,9	-26,0	n.d.	n.d.

Fuente: BCV (2014 y 2015). Consumo privado 2016: Estimaciones Ecoanalítica. *Al tercer trimestre.

El escenario económico ha estado signado por la escasez de productos. El consumo privado, principal motor de la economía en los últimos años, se contrajo en 2014 y nueve primeros meses de 2015 según cifras oficiales. Según cálculos privados, el consumo privado se contrajo 10,8% en el último trimestre de 2015, 11,1% en 2016 y 14,0% en 2017. El poder de compra del consumidor venezolano se ha venido deteriorando aceleradamente, en especial aquellos que devengan sueldo, originando un descenso importante en la venta de bienes y servicios considerados no prioritarios.

Tasas de Interés** (%)	2014	2015	2016	2017
Activa	17,51	20,25	21,78	21,54
A plazo 90 días	14,61	14,71	14,67	14,56
"Spread"	2,90	5,54	7,11	6,98

Fuente: BCV. **Tasas de interés promedio ponderado de los 6 principales Bancos Universales y Comerciales.

A pesar de la aceleración de la inflación en los últimos tres años, las tasas de interés activas promedio apenas se han incrementado de 17,51% en 2014 a 21,51% en 2017. Las tasas de interés se encuentran reguladas por el BCV y son altamente negativas en términos reales. Esta circunstancia ha facilitado el financiamiento de los incrementos en los costos de las empresas privadas y el consumo de personas naturales que disponen de crédito. La demanda de crédito bancario ha aumentado considerablemente. A partir del segundo semestre de 2015, los bancos confrontan problemas para mantener el índice mínimo de patrimonio sobre activos de 9% que exige la SUDEBAN, viéndose obligados a restringir el crédito.

PDVSA enfrentó junto al gobierno, vencimientos de US\$ 3,5 millardos entre octubre y noviembre de 2017, dejando de honrar US\$ 1,4 millardos en intereses de dicha deuda. PDVSA honró las deudas que tienen las acciones de Citgo de colateral. Según la Asociación de Corredores de Mercados Emergentes (EMTA por sus siglas originales) y las principales calificadoras de riesgo internacionales los bonos emitidos por Venezuela están en default técnico selectivo.

Producción Promedio de Petróleo (mbd)	2017	2018		
		Abr	May	Jun
PDVSA	1.897	1.433	1.388	1.340

Fuente: Secretariado de la OPEP.

Las proyecciones del FMI para Venezuela en 2018, son de una contracción del PIB de -18,0%. Cálculos privados ubican la caída del PIB en 11% en el primer trimestre de 2018, estimándose la aceleración de dicha caída para los tres trimestres subsiguientes. El repunte de los precios del petróleo (de 56,55 US\$/Barril en diciembre 2017 a 69,65 US\$/Barril en la primera semana de julio 2018) no ha compensado la caída de la producción petrolera. A ello se suma las acciones legales emprendidas por ConocoPhillips para la recuperación de dos millardos de dólares adjudicados en arbitraje contra PDVSA y la imposibilidad de cargueros venezolanos de utilizar terminales en el Caribe debido a los riesgos de confiscación.

A partir del año 2018 y hasta el 2027 (próximos 10 años), Venezuela tendrá que cancelar al año un promedio de 8 millardos de dólares por bonos de PDVSA y la República (9 millardos de dólares en 2018) más 4 millardos de dólares por pagos a China y

Rusia, para un total de 12 millardos de dólares. En el primer semestre de 2018, la deuda acumulada de Venezuela por falta de pago se estima en 3,3 millardos de dólares. En 2018, con una producción petrolera menguada y envíos a Cuba, sin mayores opciones de financiamiento, con ningún activo importante en el exterior (el 100% de las acciones de CITGO están dadas en garantía) y unas reservas internacionales menguadas, el país se enfrenta a una nueva contracción de las importaciones de -35% según algunas estimaciones. El monto de divisas oficiales asignado para las importaciones del sector privado ha sido mínimo.

Sistema de Subastas de Divisas DICOM – Año 2018.			
Mes	Nro de subastas	Tasa* (BsF/US\$)	Monto adjudicado (US\$)
Febrero	3	31.908,77	2.849.580,18
Marzo	4	38.095,92	2.914.973,94
Abril	4	62.445,04	3.064.070,68
Mayo	4	73.793,51	4.595.652,24
Junio	5	86.705,58	5.788.232,46

*Promedio ponderado.

Según cálculos privados, a mayo de 2018 la inflación interanual se ubica en más de 24.000%. La proyección de inflación del FMI para Venezuela en 2018 es de 1.000.000%. El consumo declinará un 16%.

Tasas de Interés** (%)	2017	Abr18	May18	Jun18
Activa	21,54	21,93	20,99	20,81
A plazo 90 días	14,56	14,58	14,61	14,88
“Spread”	6,98	7,35	6,38	5,93

Fuente: BCV. **Tasas de interés promedio ponderado de los 6 principales Bancos Universales y Comerciales.

A pesar del proceso hiperinflacionario desatado a partir de noviembre de 2017, las tasas de interés se han mantenido en niveles similares en 2018. La banca enfrenta mayores problemas para mantener el índice mínimo de patrimonio sobre activos de 9%, ya que la capitalización de sus utilidades (determinada en buena medida por el nivel de tasas de interés) es insuficiente para fortalecer el patrimonio al ritmo del crecimiento de los activos (vía captaciones del público). Ello a pesar de que en marzo de 2017 la SUDEBAN aprobó la incorporación del registro de la revaluación de los bienes de uso al patrimonio de los bancos y en enero de 2018 el Ejecutivo Nacional y el BCV derogaron el tipo de cambio DIPRO estableciendo el de DICOM como tasa de cambio única, lo cual ha permitido fortalecer el patrimonio de los bancos con posición en moneda extranjera activa.

El sector comercio ha estado afectado por la contracción de la industria nacional, que conlleva a una menor disponibilidad de producción local. En cuanto a

los productos importados, la dificultad de acceder a divisas en sus diferentes tipos de cambio, ha incidido en mayores dificultades para la compra de bienes producidos fuera del territorio nacional. Así mismo, se ha observado un importante número de comercios fiscalizados y muchos de estos sancionados, en algunos casos poniendo en riesgo la continuidad operativa de los mismos. La actividad del sector construcción en general ha venido cayendo de forma acelerada desde el 2014 hasta el presente. El sector construcción se ha visto afectado por el creciente déficit de materiales. La producción de insumos para el sector construcción (cemento, cabillas, cerchas, alambre, ductos de PVC, cables eléctricos y tablonés) se ha reducido por el manejo de empresas expatriadas y por la falta de materia prima para las empresas privadas. Por otra parte, la oferta de inmuebles ha crecido fuertemente en los últimos años, producto de la liquidación de activos para la subsistencia y la emigración de particulares, reduciéndose el valor de los mismos en más de un 50% en el período analizado.

El 17 de agosto de 2018 (evento posterior), el Gobierno anunció un conjunto de medidas que están en proceso de implementación, y cuyo impacto en el comercio y la economía están por verse. Entre las medidas más importantes se encuentran: Eliminación de las asignaciones de divisas por parte del Estado e incremento de la tasa de cambio que fluctuará en lo sucesivo; Incremento partir del 1 de septiembre de la alícuota del IVA de 12% a 16%, tasa del 1% para las grandes transacciones financieras y pago de ISLR del 1 % sobre las ventas diarias de los contribuyentes especiales; Incremento del salario mínimo a 1.800 bolívares soberanos, a partir del próximo 1 de septiembre. Precios de la gasolina a nivel internacional para los que no opten por subsidio del Estado.

POSICION DE LA EMPRESA EN EL SECTOR.

FVI – Evolución del porcentaje de ocupación (%)				
Centro Comercial	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Tolón	98,81	94,43	96,74	96,27
Lagunita Mall*	98,43	95,75	92,70	92,26
Centro San Ignacio	96,79	96,55	97,07	97,07
Subtotal Caracas	98,39	95,24	95,21	94,82
Llano Mall	82,23	68,79	78,16	83,17
Total CC	92,34	86,03	89,27	90,76

*Antes PEHLL=Paseo El Hatillo La Lagunita.

Los centros comerciales donde el FVI tiene participación en Caracas (Tolón, Paseo El Hatillo-La Lagunita y San Ignacio), de donde provienen la mayor parte de sus ingresos recurrentes (90% a marzo del AF18), atienden a los segmentos de la población de mayor poder adquisitivo (*high end*) y la volatilidad de las ventas de sus locales es menor a la del comercio en

general. El promedio de ocupación de estos locales se ha mantenido alto en el período analizado, sufriendo una pequeña reducción de 3% en el AF16 respecto al AF15, y manteniéndose estable en períodos posteriores (95% en el AF18). El promedio de ocupación de Llano Mall se vio afectado en el AF16 (69% versus 82% en el AF15) por la transición hacia el esquema de comercialización *high end* que caracteriza a los centros comerciales del FVI, lo que implica la introducción de nuevas marcas y comerciantes. En dicho ejercicio, 3.000 m² de locales (10% del área arrendable) se usaron como salón de eventos para generar renta, los cuales aparecen como desocupados. Desde entonces, el porcentaje de ocupación de Llano Mall se ha venido incrementando, alcanzando 83% en el AF18.

En mayo de 2014, se publicó el decreto N° 929 mediante la cual se dicta la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para uso Comercial. La ley establece que la fijación del canon de arrendamiento será determinado por el arrendador y el arrendatario aplicando alguno de los siguientes métodos acordado entre las partes:

1) Canon de Arrendamiento fijo base (CAF), el cual tiene como base el valor del inmueble determinado mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición.

2) Canon de Arrendamiento variable (CAV) con base en porcentaje de ventas, el cual oscilará entre el 1% y 8%, y entre 8% y 15% si la actividad principal del comercio es el entretenimiento.

3) Canon de Arrendamiento mixto (CAM) compuesto por porción fija más porcentaje de Ventas, en cuyo caso la porción fija no podrá ser superior al 50% de lo que corresponde a un canon de arrendamiento fijo y el % de ventas en ningún caso será superior a 8%.

La ley establece que en caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores el canon, deberán solicitar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (Sundee) su determinación. Adicionalmente, la ley establece que los gastos de condominio serán acordados por un Comité Paritario de Administración del Condominio integrado por arrendadores y arrendatarios, sin que se fije ningún porcentaje máximo para dichos gastos. El método favorecido por el FIV es el del canon de arrendamiento mixto, compuesto por una porción fija más un porcentaje de Ventas (CAM).

ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Ingresos en millones de BsF. constantes				
Línea de Negocio	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Arrendamiento	2.060	2.356	9.727	55.617
Servicios	911	597	2.338	6.580
Estacionamientos	314	247	1.712	6.998
Total Ing. recurrent.	3.285	3.200	13.776	69.195
Venta inmuebles	5.303	5.031	54	115
Total Ingresos	8.588	8.231	13.830	69.309

*A moneda de diciembre 2015.

Respecto a igual período del ejercicio anterior, los ingresos recurrentes en bolívares nominales (a moneda constante de diciembre 2015 las cifras del AF15 y AF16 no son comparables entre sí y con el AF17 y AF18 que son equivalentes a los nominales) se incrementaron +127,0% en el AF16 (arrendamientos +170,9%; servicios +48,6%; estacionamientos +78,3%). En el AF17, los ingresos recurrentes crecieron +339,7% (arrendamientos +321,6%; servicios +300,3%; estacionamientos +607,4%). Estos valores están cercanos a la inflación estimada del período que termina en septiembre. En el primer semestre del AF18, los ingresos recurrentes crecieron +1.663,8%; los ingresos por arrendamientos, servicios y estacionamientos, crecieron +1.906,4%, +953,8% y +1.228,5% respectivamente. Por su parte, con la caída de los precios en el sector inmobiliario y falta de nuevos proyectos, la venta de inmuebles se ha reducido en el AF17 y primeros seis meses del AF18, pasando a representar solo 0,4% y 0,2% del total de los ingresos respectivamente (61,7% AF15 y 61,1% AF16).

FVI - Margen bruto (%) - EE:FF. a BsF constantes.				
Línea de Negocio	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Arrendamiento	30,3	49,0	69,8	86,3
Servicios	85,4	85,8	74,0	41,0
Estacionamiento	-4,9	-4,9	7,4	38,9
Venta inmuebles	58,2	53,3	56,2	18,3

Con la promulgación de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario en mayo de 2014, el FVI retomó el comportamiento positivo de sus ingresos por arrendamientos, toda vez que el cálculo de los cánones de arrendamiento con base en el valor de los centros comerciales, determinado mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición, así se lo permite. El margen bruto por arrendamientos se incrementó en todo el período analizado, tomando en cuenta que los cánones de arrendamiento son proporcionales a las ventas de los locales comerciales mientras que los costos están más asociados al número de locales arrendados, que es fijo para efectos prácticos. Por otra parte, la administración de condominios se hizo más eficiente y con ello el margen bruto de esta actividad creció significativamente en el AF15 y AF16 (85,4% y 85,8% respectivamente). En el

AF17 y AF18 (a marzo), con la recesión continuada, el margen bruto se redujo pero continúa siendo ampliamente positivo (74,0% y 41,0% respectivamente). La regulación de las tarifas por estacionamientos ocasionó un margen bruto negativo de esta actividad en el AF15 y AF16. Las modificaciones introducidas al cálculo y aplicación de las tarifas (por ejemplo, tarifas planas) permitieron recuperar el margen bruto de esta actividad en el AF17 y primer semestre del AF18 (7,4% y 38,9% respectivamente).

Rentabilidad (%)	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Margen bruto	52,1	52,7	62,7	77,1
Margen bruto OR*	42,2	51,7	62,8	77,2
Margen operativo	39,7	35,0	24,1	46,1
Margen neto	18,9	36,9	90,6	443,4
EBITDA/Vtas netas	44,7	39,1	27,4	46,4
ROE	7,5	12,4	33,4	**186,4
ROA	4,6	8,4	16,7	**88,3

*Operaciones recurrentes; no incluye Ingresos y costos por Inmuebles vendidos. **Anualizados para fines comparativos.

El margen operativo declinó en el segundo y tercer ejercicio del período analizado (AF15: 39,7%; AF16: 35,0%; AF17: 24,1%), manteniéndose altamente positivo. En el primer semestre del presente ejercicio se observa un repunte de este indicador (AF18 a marzo: 46,1%), impulsado por los arrendamientos. El margen neto se incrementó sostenidamente: AF15: 18,9%; AF16: 36,9%; AF17: 90,6%; AF18 a marzo: 443,4%. Las diferencias en cambio de moneda extranjera, producto de una posición activa en todo el período, tuvieron una contribución importante a los resultados netos altamente positivos, en especial en el AF17 y AF18 (a marzo).

Índices (veces)	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Pasivo/Patrimonio	0,62	0,47	1,00	1,11
Pasivo/Activo	0,38	0,32	0,50	0,53
Pas.Circulante/Pasivo	0,68	0,43	0,54	0,95
Deuda Fin./Pasivo	0,65	0,45	0,60	0,18
Deuda Fin.Neta/Ingr	0,41	0,06	1,08	0,26

*Los ingresos por intereses superan los egresos por intereses.

El índice pasivo patrimonio se redujo de 0,62x en el AF15, a 0,47x en el AF16, producto del ajuste de las propiedades inmobiliarias a moneda de diciembre 2015 (tres meses). A partir de allí, las propiedades solo se han visto afectadas por la depreciación.

Propiedades – Valor en libros* (MM de BsF)			
Centro Comercial	Sep16	Sep17	Mar18
Centro San Ignacio	1.122,2	1.082,1	1.062,1
Tolón	3.433,8	3.353,9	3.309,7
La Lagunita	2.567,0	2.519,2	2.495,7

Llano Mall	847,6	826,8	814,5
Total:	7.970,6	7.782,0	7.682,0

*A moneda de diciembre 2015 (tres meses).

Aun así, el índice pasivo patrimonio se mantuvo en la unidad (1,00x) en el AF17 y 1,11x al 31/03/18. La deuda financiera neta representó 1,08x las ventas netas al cierre del AF17, registradas en términos nominales; al 31/03/18, el índice se redujo a 0,26x. Al 30 de junio de 2018 (evento posterior) los préstamos bancarios a corto plazo alcanzan la cifra de BsF 27.608 millones y las obligaciones en el mercado de valores BsF 4.350 millones, para un total de BsF de 31.958 millones (BsF 61.970 millones al 31/03/18).

Deuda Financiera Neta (MM de Bs constantes*)				
Partidas del Balance	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Préstamos y Obl CP	6.126	1.987	12.485	61.970
Préstamos y Obl LP	2.586	3.183	9.962	3.350
Deuda financiera	8.712	5.170	22.446	65.320
Efectivo y equív.	1.042	2.662	7.535	29.753
Deuda financ. neta	3.540	2.509	14.912	35.567

*A moneda de diciembre 2015.

En noviembre de 2014 (AF15), el FVI concretó la venta del local comercial del Tolón II (5.900 m2) junto con sus correspondientes puestos de estacionamiento, y de un paquete de sus acciones en tesorería. El Emisor adelantó parcialmente los fondos provenientes de dicha venta mediante la contratación de préstamos bancarios e instituciones financieras, los cuales se reflejaron al cierre AF15. A inicios del AF16, estos préstamos se cancelaron definitivamente con los fondos respectivos.

Índices (veces)	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Cobertura de int. netos	*n.a.	23,2	1,5	4,4
Liquidez	1,6	2,0	1,4	1,2
Efectivo/ Deuda fin CP	0,2	1,3	0,6	0,5
Efectivo e Inv. Temp. / Deuda financ. CP	0,2	1,8	1,3	2,8

*no aplica; los ingresos x intereses superan los egresos x intereses.

En efecto, los fondos provenientes de las desinversiones antes mencionadas junto con el adelanto de los fondos provenientes de las ventas de inmuebles y acciones de tesorería, fueron destinados a la reducción de deuda bancaria y del mercado de capitales, incremento del efectivo e inversiones en títulos valores cuyo rendimiento superó en el AF15, los gastos por intereses de financiamiento. En el AF16, los intereses netos vuelven a ser positivos pero la cobertura es muy holgada (23,2x). En el AF17, con el incremento de la deuda financiera y la contracción del margen operativo, la cobertura fue ajustada (1,5x). En los primeros seis meses del AF18, con el incremento

del margen operativo, la cobertura vuelve a ser holgada (4,4x).

El índice de liquidez se ha reducido en los últimos dos ejercicios, de 2,0x al 30/09/16, a 1,4x al 30/09/17 y a 1,2x al 31/03/18. A esta última fecha, el 94,8% de financiera se encuentra en el corto plazo. Los fondos provenientes de la presente emisión de obligaciones, serán utilizados parcialmente para la cancelación de estos pasivos, mejorando el índice. Al 31/03/18, el efectivo e inversiones temporales cubren cinco veces la deuda financiera a corto plazo. El Emisor mantiene suficientes inversiones en títulos valores clasificados a largo plazo, correspondientes a su participación en alianzas estratégicas con socios internacionales para el desarrollo de proyectos comerciales, las cuales pueden ser liquidadas parcialmente en caso de ser requerido para honrar compromisos financieros.

SENSIBILIDAD ANTE CAMBIOS EN LA POLITICA ECONOMICA.

Posición en Moneda Extranjera (miles de US\$)				
Activos	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
Efectivo	1.168	826	880	406
Cuentas x cobrar	240	240	240	-
Inversiones	3.499	4.673	6.368	7.212
Total Activos	4.907	5.739	7.488	7.618
Pasivos				
Ctas x pagar, Otras	1.125	1.134	1.288	1.234
Total Pasivo	1.125	1.134	1.288	1.234
Posición Neta:	3.782	4.605	6.200	6.384

Históricamente el Emisor ha mantenido una posición activa neta en moneda extranjera. Por otro lado, el Emisor mantiene inversiones en portafolios denominados en bolívares cuya valoración fluctúa de acuerdo al tipo de cambio del bolívar principalmente frente al dólar americano. Este esquema de inversión aunado a la posición activa en moneda extranjera, le permite obtener resultados positivos ante escenarios de devaluación del tipo de cambio oficial.

Proyecciones del Flujo de Caja y Deuda financiera.				
Partidas (MMMBs)/ Índices (veces)	2018 Sem II	2019	2020/24 promedio	2025
Arrendamiento	1.432,3	10.135,7	18.259,2	27.997,8
Servicios	114,1	1.246,0	2.244,0	3.439,3
Estacionamientos	130,0	130,0	901,8	1.227,7
Total ingresos op.	1.676,5	11.511,7	21.405,0	32.664,7
Total egresos op.	552,5	3.214,2	4.829,7	6.627,9
FC libre operativo	1.124,0	8.297,6	16.575,3	26.036,8
Intereses gastos	18,6	40,3	86,8	42,0
Capex	382,7	460,5	856,2	1.306,6
Dividendos efectiv.	2,9	21,4	42,7	67,1
Nueva deuda	400,0	0,0	0,0	0,0
Amortizaciones	60,0	0,9	0,7	400,0
Deuda financiera	404,4	403,5	400,0	0,0
Cobertura intereses	60,4	205,8	191,1	619,9
Cobertura cap*+int	14,3	201,6	189,5	58,9

*Amortizaciones de capital del período. **A fin del período.

En el horizonte de las obligaciones quirografarias objeto de la presente calificación, el FVI no tiene previsto incrementar su nivel de endeudamiento más allá del monto de las obligaciones en circulación (BsF. 4.350 millones al 30/06/18) y la presente emisión de BsF. 400.000 millones). Tampoco incluye ingresos por venta de inmuebles, tomando en cuenta que el mercado inmobiliario se encuentra deprimido. Los dividendos en efectivo representan menos del 0,5% de los ingresos operativos; las inversiones requeridas para el mantenimiento de los inmuebles y servicios ofrecidos representan entre 4,0% y 4,3% de los ingresos operativos. El programa de expansión de previsto por el Emisor no requiere de financiamiento (ver Expansión y Crecimiento en punto siguiente).

La cobertura de intereses proyectada por la Gerencia del FVI es holgada, tomando en cuenta el nivel de apalancamiento previsto, las tasas de interés prevalecientes en el mercado y el flujo de caja proveniente de las actividades recurrentes. La capacidad de pago del FVI con sus ingresos recurrentes se pudiera ver comprometida por un deterioro mayor del esperado de la actividad de los comercios (componente variable de los cánones de arrendamiento y ocupación de locales comerciales), resultante de las recientes medidas en materia económica tomadas por el Gobierno. No obstante, el monto de la deuda se reduce rápidamente en términos reales debido al proceso inflacionario y, de arranque, es bajo respecto a las inversiones temporales y el valor de los inmuebles que pudiese poner en venta el Emisor, aún con los precios deprimidos del mercado inmobiliario. La totalidad de la deuda se encuentra denominada en bolívares. Un incremento de 10 puntos

porcentuales en las tasas activas promedio de interés reduciría la cobertura de intereses proyectada con ingresos recurrentes del FVI a niveles aún holgados.

EXPANSIÓN Y CRECIMIENTO.

El FVI ha virtualmente concluido el proceso de desinversión en el segmento de oficinas, quedando pendiente la venta de locales del CSI, centro comercial que no controla mayoritariamente. El principal inmueble del FVI en proceso de venta son los 53 apartamentos residenciales de Residencias Pórtico El Ávila, San Bernardino, Caracas.

En abril de 2018 (evento posterior), el FVI y Mantex, C.A., firmaron un memorándum de entendimiento que permitirá al Emisor incorporar a su oferta 73.000 mts² en su “core business”, previo cumplimiento de ciertas condiciones, correspondientes al Centro Comercial Metrópolis Valencia, Centro Comercial Barquisimeto Metrópolis y Centro Comercial Maracaibo Metrópolis, todos propiedad de Mantex, C.A.. Está previsto que el acuerdo definitivo para la adquisición de estos inmuebles, o la transferencia de las acciones de la nueva compañía a la cual fueron transferidos dichos inmuebles por Mantex a fin de concretar la operación, será a cambio de nuevas acciones del FVI.

GARANTÍAS Y RESGUARDOS.

Las Obligaciones Quirografarias N° 2018-I objeto de la presente calificación, no contarán con ningún tipo de garantía o resguardo respecto del pago de intereses y capital, que otorguen al inversionista una protección adicional a la solvencia del Emisor.

ADMINISTRACIÓN Y PROPIEDAD.

El Fondo de Valores Inmobiliarios fue fundado en marzo de 1992, por Luis Emilio Velutini y un grupo de inversionistas relacionados con instituciones financieras venezolanas, dedicándose a la inversión, desarrollo y administración de un portafolio de activos inmobiliarios - locales comerciales y oficinas-, bajo la figura de alquileres a largo plazo.

Durante el año 1997, la empresa realizó una oferta pública de acciones clase B equivalentes a US\$ 100 millones y en enero de 1998 logró completar el programa de ADR'S Nivel I. Durante 2002 se concretó la suscripción de acciones por parte de la empresa EIP con un aporte superior a BsF. 51,0 millones. La empresa EIP forma parte de Equity Group Investment, formada por un grupo de empresas dedicadas al manejo de inversiones en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos de América y otras regiones, con

activos combinados por más de US\$ 38.000 millones. Los accionistas al 31/03/18 son:

Accionistas	% Participación
Accionista Clase “A”	
Venezuela Invest Ltd.	12,88
Otros	1,13
Total Clase “A”	14,01
Accionista Clase “B”	
Bank of New York (ADR)	77,57
Caja Venezolana de Valores	6,61
Otros*	1,81
Total Clase “B”	85,99
Total	100,00

*Otros: Incluye 6.996.952 de acciones en Tesorería.

La Junta Directiva nombrada en asamblea de accionistas de fecha 15 de junio de 2018, con período de vigencia de 3 años, está conformada por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
Luis Emilio Velutini U.	Presidente
Luis Emilio Velutini U.	Directores Principales
Horacio J. Velutini Sosa	
Luis García Montoya	
Luis Delgado Lugo	
Domingo Amaro Rangel	
Carlos Acosta	
Alvar Nelson Ortiz	
Tulio Guillermo Chacón	
Jose Vicente Melo López	
Alejandro Petít	
Luis Guerrero	Directores Suplentes
Jose Eusebio Mendoza	
Camilo Ibrahim	

Los dividendos en efectivo cancelados en el período analizado se muestran a continuación.

Dividendos en efectivo (mm de BsF constantes)	Sep15	Sep16	Sep17	Mar18
	234,6	-	-	-

IMPACTOS DE LA EMISIÓN.

El 25% de los fondos que se obtengan de la colocación de la Emisión 2018-I serán destinados a la realización de inversiones en activos (mantenimiento y mejoras) y el 75% a adecuar la estructura de vencimientos de pasivos de la empresa, así como la disminución de costos financieros del Emisor.

ADVERTENCIA: El presente Dictamen no implica recomendación para comprar, vender o mantener los títulos valores calificados, ni implica una garantía de pago del título sino una valuación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente.

10. INFORMACION COMPLEMENTARIA

Para cualquier información adicional acerca de la presente oferta, favor dirigirse a las oficinas de Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A., teléfono (58-212) 905-9011.

"QUIEN SUSCRIBE DECLARA QUE ACEPTA, A TODOS LOS FINES LEGALES CONSIGUIENTES, LA RESPONSABILIDAD DEL PRESENTE PROSPECTO Y QUE EL MISMO ES VERDADERO Y NO CONTIENE INFORMACION QUE PUEDA INDUCIR A ERROR AL PÚBLICO Y QUE NO CONOCE NINGÚN OTRO HECHO O INFORMACIÓN IMPORTANTE CUYA OMISIÓN PUDIERE ALTERAR LA APRECIACIÓN QUE SE HAGA POR PARTE DEL PÚBLICO DEL CONTENIDO DE ESTE PROSPECTO".



HORACIO VELUTINOSOSA
C.I. N° 5.969.628

Dirección: Av. Venezuela, Torre El Samán, Piso 11, Urbanización El Rosal, Caracas
Tlf.: (58 212) 9059011

Índice General

1.	PRECIO AL PÚBLICO, COMISIÓN DE LOS AGENTES DE COLOCACIÓN Y DISTRIBUCIÓN E INFORMACIÓN BÁSICA	3
1.1	Precio al Público, Comisiones y Otros Gastos de Colocación	3
1.2	Remuneración Agentes de Colocación y Distribución.....	3
1.3	Otras Informaciones Básicas	3
2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS OBLIGACIONISTAS	4
2.1	Características Generales y Derechos de los Obligacionistas.....	4
2.2	Monto y Plazo	4
2.3	Intereses.....	4
2.5	Uso de los fondos provenientes de la Emisión	9
2.6	Colocación Primaria.....	9
2.7	Mercado Secundario. Inscripción en la Bolsa Pública de Valores Bicentenario y de la Bolsa de Valores de Caracas, C.A.....	11
2.8	Custodia de los Macro títulos representativos de las Obligaciones Quirografarias al Portador No Convertibles en Acciones	11
2.9	Pago de las Obligaciones	12
2.10	Evento de Incumplimiento y Aceleración del Pago de Capital de las Obligaciones	12
2.11	Representante Común de los Obligacionistas	13
2.12	Calificaciones de Riesgo.....	13
3.	INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD EMISORA.....	15
3.1	Nombre, Domicilio y Duración.....	15
3.2	Datos de Registro.....	15
3.3	Dirección Oficina Principal.....	16
3.4	Objeto Social	16
3.5	Capital Social.....	17
3.6	Evolución histórica	17
3.7	Accionistas Principales	20
3.8	Dirección y Administración.....	21
3.9	Posicionamiento Estratégico.....	23
3.10	Propiedades	26
3.11	Contratos de Importancia	26
3.12	Litigios.....	26
3.13	Proyectos de Importancia.....	28
3.14	Clientes y Proveedores	29
3.15	Responsabilidad Social.....	29
3.16	Cotización Bursátil.....	31
4.	INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR	32
5.	FUENTE DE FINANCIAMIENTO E INCIDENCIA DE LA EMISIÓN	33
6.	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	36
6.1	Estados Financieros Consolidados Comparativos al 31 de marzo 2018, 31 de marzo 2017 y para los ejercicios finalizados el 30 de septiembre de 2017, 2016 y 2015.	36
6.2	Estados Financieros Auditados al 30 de septiembre de 2017 y al 30 de septiembre de 2016.....	44
6.3	Estados Financieros Auditados al 30 de septiembre de 2016 y al 30 de septiembre de 2015.....	115
6.4	Estados Financieros Auditados al 30 de septiembre de 2015 y al 30 de septiembre de 2014.....	190
7.	POSICION EN MONEDA EXTRANJERA	264
8.	RELACIONES FINANCIERAS	266
9.	DICTÁMENES DE LAS SOCIEDADES CALIFICADORAS DE RIESGO.	267
10.	INFORMACION COMPLEMENTARIA.....	286

Prospecto



RIF J-00374108-6

Capital Suscrito y Pagado: Bs.S. 9.504,39 / Bs. 950.439.187,00

Capital Autorizado: Bs.S. 19.008,78 / Bs. 1.900.878.374,00

Capital Social Actualizado: Bs.S. 49.107,65 / Bs. 4.910.765.556,00

OFERTA PÚBLICA DE OBLIGACIONES QUIROGRAFARIAS AL PORTADOR NO CONVERTIBLES EN ACCIONES

EMISIÓN 2018-I

HASTA POR Bs.S. 4.000.000,00 / Bs. 400.000.000.000,00