

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

Informe del Contador Público Independiente y Estados
Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017



Informe del Contador Público Independiente

A los Accionistas y la Junta Directiva de
F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

Informe sobre los estados financieros consolidados

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales (la Compañía), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018 y los estados consolidados conexos de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año finalizado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y las notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía por los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable por la preparación y la presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con los Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela (VEN-NIF), así como por el control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de representaciones erróneas significativas, ya sea por error o fraude.

Responsabilidad del contador público independiente

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos, con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicables en Venezuela. Estas Normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados estén libres de representaciones erróneas significativas.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y divulgaciones incluidos en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas significativas en los estados financieros consolidados, bien sea por error o fraude. En el proceso de realizar esta evaluación de riesgos, el auditor debe considerar el control interno relevante para que la Compañía prepare y presente razonablemente los estados financieros consolidados, con el fin de poder diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación del uso apropiado de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación razonable de los estados financieros consolidados.

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

*Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers). Av. Principal de Chuao, Edificio PwC.
Apartado 1789. Caracas 1010-A, Venezuela • Teléfono: (0212) 700 6666. Fax: (0212) 991 5210. www.pwc.com/ve*

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales al 30 de septiembre de 2018, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año finalizado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela (VEN-NIF).

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, como se menciona en la Nota 2-a, la Compañía presenta los estados financieros consolidados actualizados por los efectos de la inflación mediante la utilización del método del costo histórico reexpresado utilizando para ello los índices de inflación con base en el estudio realizado por un experto. Al 30 de septiembre de 2018 existen diversas estimaciones de inflación, las cuales varían considerablemente entre sí; adicionalmente, la estimación de la inflación utilizada por la gerencia pudiese diferir de la inflación definitiva a ser publicada por el Banco Central de Venezuela para esa fecha.

Pacheco, Apostólico y Asociados
(PricewaterhouseCoopers)



José Antonio Apostólico B.
CPC 18575

17 de mayo de 2019

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2018 y 2017

	Notas	2018	2017
		(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 23	48.624.465	12.209.050
Otras inversiones	5 y 23	25.336.358	13.605.672
Documentos y cuentas por cobrar	6 y 23	19.436.557	12.666.349
Anticipos a contratistas	7	2.223.844	3.593.427
Gastos pagados por anticipado	8	2.177.368	2.401.690
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	10	<u>12.200.358</u>	<u>12.211.035</u>
Total activo corriente		<u>109.998.950</u>	<u>56.687.223</u>
Activo no corriente			
Documentos y cuentas por cobrar	6 y 23	-	155.180
Otras inversiones	5 y 23	37.219.480	27.314.040
Inventario de inmuebles en desarrollo	10	10.379	165.529
Propiedades de inversión	11	445.456.165	248.877.715
Propiedades, mobiliarios y equipos	12	175.628.412	180.654.057
Depósitos dados en garantía		-	729
Plusvalía	13	16.156.047	16.156.047
Impuesto diferido	21	<u>2.359.492</u>	<u>546.695</u>
Total activo no corriente		<u>676.829.975</u>	<u>473.869.992</u>
Total activo		<u>786.828.925</u>	<u>530.557.215</u>
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo			
Pasivo corriente			
Préstamos y obligaciones financieras	14 y 22	11.083.359	20.229.716
Cuentas por pagar	15 y 23	8.688.090	2.583.563
Impuesto sobre la renta por pagar	21 y 23	4.214.737	2.636.585
Gastos acumulados	16	31.118.635	6.325.887
Anticipos recibidos de clientes		36.676	304.506
Beneficios a los empleados	17	<u>6.970.474</u>	<u>728.241</u>
Total pasivo corriente		<u>62.111.971</u>	<u>32.808.498</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos y obligaciones financieras	14 y 23	15.614.682	16.141.008
Cuentas por pagar	15 y 23	-	220.165
Beneficios a los empleados	17	6.906.510	1.539.173
Ingresos diferidos	18	4.668.435	4.883.965
Impuesto diferido	21	38.498.517	8.206.119
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		<u>296.628</u>	<u>2.002.917</u>
Total pasivo no corriente		<u>65.984.772</u>	<u>32.993.347</u>
Total pasivo		<u>128.096.743</u>	<u>65.801.845</u>
Patrimonio			
Capital social	19	<u>86.669.425</u>	<u>86.669.425</u>
Prima en emisión de acciones		<u>182.724.949</u>	<u>178.843.123</u>
Acciones en Tesorería		<u>(5.521.667)</u>	<u>(17)</u>
Pérdidas actuariales y otras reservas		<u>(6.383.586)</u>	<u>(1.853.807)</u>
Utilidades retenidas			
Reserva legal		50.938.810	28.203.242
Utilidades no distribuidas		<u>310.644.354</u>	<u>132.159.466</u>
Total utilidades retenidas		<u>361.583.164</u>	<u>160.362.708</u>
Total patrimonio atribuible al accionista		<u>619.072.285</u>	<u>424.021.432</u>
Intereses minoritarios			
Total patrimonio		<u>658.732.182</u>	<u>464.755.370</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>786.828.925</u>	<u>530.557.215</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidados de Resultados
Años finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017

	Notas	2018	2017
		(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Ventas netas			
Arrendamientos	12	104.924.005	30.853.797
Servicios		149.829.230	7.393.735
Estacionamientos		17.524.213	5.414.335
Inmuebles vendidos	10, 11 y 12	<u>46.116.300</u>	<u>170.027</u>
Total ingresos		<u>318.393.748</u>	<u>43.831.894</u>
Costos de ventas			
Arrendamientos		(30.699.974)	(13.630.320)
Servicios		(135.258.276)	(1.981.682)
Estacionamientos		(28.122.334)	(5.259.041)
Inmuebles vendidos		<u>(1.984.721)</u>	<u>(74.477)</u>
Total costo de ventas	22	<u>(196.065.305)</u>	<u>(20.945.520)</u>
Utilidad bruta		<u>122.328.443</u>	<u>22.886.374</u>
Gastos de administración	22	<u>(107.461.181)</u>	<u>(17.748.496)</u>
Utilidad operativa		<u>14.867.262</u>	<u>5.137.878</u>
Costo integral de financiamiento			
Egresos financieros	14	(18.462.862)	(8.225.163)
Diferencia en cambio	23	695.900.251	52.886.988
Resultado por posición monetaria	24	<u>(425.507.852)</u>	<u>(42.654.654)</u>
Total costo integral de financiamiento		<u>251.929.537</u>	<u>2.007.171</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>266.796.799</u>	<u>7.145.049</u>
Gasto de impuesto sobre la renta			
Corriente	21	(35.292.808)	(4.924.517)
Diferido	21	<u>(30.813.094)</u>	<u>14.227.274</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta		<u>(66.105.902)</u>	<u>9.302.757</u>
Utilidad neta antes de intereses minoritarios		200.690.897	16.447.806
Intereses minoritarios		<u>1.487.664</u>	<u>1.416.365</u>
Utilidad neta		<u>202.178.561</u>	<u>17.864.171</u>
Utilidad neta por acción	20	<u>0,21</u>	<u>0,02</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Resultados Integrales
Años finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Utilidad neta del año	<u>202.178.561</u>	<u>17.864.172</u>
Resultados integrales		
Efecto por pérdidas actuariales, netas del impuesto sobre la renta	<u>(4.529.722)</u>	<u>(1.151.422)</u>
Total resultados integrales del año	<u>197.648.839</u>	<u>16.712.750</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Años finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Reservas de valor razonable	Pérdidas actuariales y otras reservas	Reserva legal	Utilidades no distribuidas	Intereses minoritarios	Total patrimonio
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)									
Saldos al 30 de septiembre de 2016	84.638.421	178.843.123	(12)	284	(702.442)	26.685.343	117.844.197	42.224.888	449.533.802
Aumento de capital	2.031.004	-	-	-	-	-	(2.031.004)	-	-
Adquisición (venta) de acciones en tesorería	-	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	1.517.899	(1.517.899)	-	-
Pérdidas actuariales	-	-	-	-	(838.828)	-	-	-	(838.828)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	-	(74.585)	(74.585)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	17.864.172	-	17.864.172
Otros resultados integrales	-	-	-	(227)	(312.594)	-	-	-	(312.821)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	(1.416.365)	(1.416.365)
Saldos al 30 de septiembre de 2017	86.669.425	178.843.123	(17)	57	(1.853.864)	28.203.242	132.159.466	40.733.938	464.755.370
Adquisición (venta) de acciones en tesorería	-	3.881.826	(5.521.650)	-	-	-	-	-	(1.639.824)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	22.735.568	(22.735.568)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	(958.105)	413.623	(544.482)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	202.178.561	-	202.178.561
Otros resultados integrales	-	-	-	(57)	-	-	-	-	(57)
Pérdida actuarial	-	-	-	-	(4.529.722)	-	-	-	(4.529.722)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	(1.487.664)	(1.487.664)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	<u>86.669.425</u>	<u>182.724.949</u>	<u>(5.521.667)</u>	<u>-</u>	<u>(6.383.586)</u>	<u>50.938.810</u>	<u>310.644.354</u>	<u>39.659.897</u>	<u>658.732.182</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Años finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Flujos de efectivo por actividades operacionales		
Utilidad neta de intereses minoritarios	200.690.897	16.447.806
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	<u>1.487.664</u>	<u>1.416.365</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	202.178.561	17.864.171
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo provisto por actividades operacionales		
Intereses minoritarios	(1.487.664)	(1.416.365)
Depreciación de propiedades de inversión	2.694.368	1.053.803
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	10.651.863	7.053.092
Prestaciones sociales		
Provisión	13.166.185	297.357
Pagos y ajuste por inflación	(6.086.337)	(907.958)
Impuesto sobre la renta	30.057.753	(15.518.394)
Variación en activos y pasivos operacionales		
Documentos y cuentas por cobrar	(6.615.085)	23.767.466
Anticipos a contratistas y gastos pagados por anticipado	1.369.583	678.666
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	165.827	(9.508)
Depósitos dados en garantía y otros activos	225.051	2.546.856
Cuentas por pagar y gastos acumulados	30.677.110	(21.452.108)
Anticipos recibidos de clientes	(267.830)	(2.492)
Ingresos diferidos	(215.530)	(96.089)
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	<u>(1.706.289)</u>	<u>(112.730)</u>
Efectivo neto provisto por actividades operacionales	<u>274.807.566</u>	<u>13.745.767</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones, netas	(21.636.126)	(2.756.196)
Adquisición de acciones en tesorería	(5.521.650)	(5)
Prima en emisión de acciones	3.881.826	-
Adiciones a propiedades de inversión	(199.272.818)	(27.391.482)
Retiros de propiedades y equipos	889.695	-
Adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	<u>(6.515.913)</u>	<u>(2.874.991)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(228.174.986)</u>	<u>(33.022.674)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos y otras obligaciones financieras	(9.672.683)	5.968.893
Dividendos pagados	<u>(544.482)</u>	<u>(74.585)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(10.217.165)</u>	<u>5.894.308</u>
Efectivo y equivalente de efectivo		
Variación neta del año	36.415.415	(13.382.599)
Al inicio del año	<u>12.209.050</u>	<u>25.591.649</u>
Al final del año	<u>48.624.465</u>	<u>12.209.050</u>

Las notas anexas forman parte integral de los estados financieros consolidados

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

1. Constitución, Operaciones y Regulaciones

Constitución y operaciones

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 2018, integran a la Compañía y filiales (en conjunto la Compañía e individualmente entidades de la Compañía) y el interés del FVI en sus asociadas.

Las filiales 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 (SUNAVAL) y por la Ley de Mercado de Valores.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de octubre de 2017, se acordó modificar la denominación social de la filial 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 filial, 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.

Los activos de la Compañía están ubicados en la República Bolivariana de Venezuela. Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía tiene 403 empleados (404 empleados al 30 de septiembre de 2017).

Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus filiales al 30 de septiembre de 2018, preparados de conformidad con los principios de contabilidad de aceptación general en Venezuela (VEN-NIF), fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 28 de diciembre de 2018, y se encuentran sujetos a su aprobación definitiva por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas.

Regulaciones

Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial

En la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, se publicó el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que rige las condiciones y procedimiento para regular y controlar la relación entre 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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

- Los depósitos en garantía en dinero y/o fianzas de fiel cumplimiento no podrán exceder el equivalente a tres meses de canon de arrendamiento establecido.
- Se establecen los plazos a 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.
- Se fija el canon de arrendamiento de los inmuebles bajo los siguientes métodos:
 - a) Canon de arrendamiento fijo, según el cual se toma como base el valor actualizado del inmueble, dividido entre 12 meses, 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% sólo para el primer año.
 - b) Canon de arrendamiento variable con base en el 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 el 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 el 8% y 15%.
 - c) Canon de arrendamiento mixto compuesto por una porción fija más el porcentaje de ventas: la porción fija no podrá ser superior al 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 en el canon de arrendamiento variable.
- Los cánones de arrendamiento de los inmuebles serán revisados cuando hubiese transcurrido un año después de la firma el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual de la Compañía de bienes y servicios diversos, considerado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central del Venezuela (BCV).

Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta Ley establece que las grandes empresas del país destinarán anualmente una cantidad correspondiente al 0,5% de los ingresos brutos obtenidos en el territorio nacional, en cualquiera de las actividades que según esta Ley constituyen actividades de inversión en ciencia, tecnología e innovación. De acuerdo con la referida Ley, son grandes empresas aquéllas que tengan ingresos brutos anuales superiores a 100.000 unidades tributarias (U.T.). El Reglamento de esta Ley establece los mecanismos, modalidades y forma en que las grandes empresas realizarán los aportes a que están obligados, así como los lapsos y trámites que se deberán realizar ante el Ministerio del Poder Popular para la Ciencia, Tecnología e Industrias Intermedias para la determinación de las actividades que serán consideradas a los efectos de los aportes. Los aportes deben ser consignados al Fondo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación (FONACIT).

Ley Orgánica de Drogas

Esta Ley establece que todas las personas jurídicas privadas, consorcios y entes públicos con fines empresariales, que ocupen 50 trabajadores o más, destinarán el 1% de la ganancia en operaciones del ejercicio económico ante el Fondo Nacional Antidrogas (FONA), dentro de los 60 días continuos al cierre del ejercicio. A tales efectos, las personas jurídicas pertenecientes a grupos económicos se consolidarán para el cálculo de esta obligación. Del mencionado aporte, se distribuirá: 40% a proyectos

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

de prevención en el ámbito laboral del aportante a favor de sus trabajadores y el entorno familiar de los mismos; 25% a programas contra el tráfico ilícito de drogas; y 10% a los costos operativos del FONA. Dicho aporte deberá realizarse dentro de los 60 días continuos siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

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

Esta Ley crea el Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte, la Actividad Física y la Educación Física, el cual estará constituido por los aportes realizados por empresas u otras organizaciones públicas y privadas que realicen actividades económicas en el país con fines de lucro. El referido aporte será del 1% sobre la utilidad neta o ganancia contable anual cuando ésta supere las 20.000 U.T. y se realizará de acuerdo con lo que establezca el Reglamento. Esta Ley prevé un 50% de este aporte para la ejecución de proyectos propios del contribuyente referido al desarrollo de actividades físicas y buenas prácticas, y para el patrocinio del deporte, de acuerdo con los lineamientos del Instituto Nacional del Deporte.

Extensión de la inamovilidad laboral

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

Evento posterior

En la Gaceta Oficial del 28 de diciembre de 2018, fue publicado el Decreto Presidencial que extiende la inamovilidad laboral por un período de 2 años.

Ley de Mercado de Valores

El 30 de diciembre de 2015 fue publicada en Gaceta Oficial, la 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 dicha Ley, para establecer un plan de adecuación a esta y presentarlo a la SUNAVAL.

Reconversión monetaria

El 25 de julio de 2018 el Ejecutivo Nacional promulgó el Decreto N° 3.548, mediante el cual se dispuso que, a partir del 20 de agosto de 2018, se reexpresé la unidad del sistema monetario de la República Bolivariana de Venezuela en el equivalente a Bs 100.000. Por lo tanto, todo importe expresado en moneda nacional antes de dicha fecha debió ser convertido a la nueva unidad Bolívar Soberano (Bs.S), dividiéndolo entre cien mil. De acuerdo con este Decreto, las personas jurídicas debieron adaptar sus sistemas de información para el uso del Bolívar Soberano. Los efectos de redondeo, como consecuencia de este proceso, serán registrados en los resultados del 2019.

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de septiembre de 2018 y 2017 son presentados en bolívares soberanos.

Medidas anunciadas por el Ejecutivo Nacional

El 17 de agosto de 2018 el Ejecutivo Nacional anunció una serie de medidas de carácter tributario, laboral y cambiario, las cuales entrarán en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial. La gerencia de la Compañía considera que estas nuevas medidas, de acuerdo con lo establecido en la NIC 10 "Hechos posteriores a la fecha del balance", son eventos que no implican ajuste en los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2018. A la fecha la gerencia se encuentra evaluando los impactos futuros sobre sus estados financieros consolidados.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

2. Bases de Preparación

La Compañía está sometida al control de la SUNAVAL y, por lo tanto, está obligada a presentar información financiera de acuerdo con las prácticas contables establecidas en las normas para la elaboración de información financiera de las entidades sometidas al control de la SUNAVAL.

En Directorio de la SUNAVAL, del 12 de diciembre de 2008, se estableció que las sociedades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercado de Capitales deberán preparar y presentar sus estados financieros ajustados a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en forma obligatoria a partir de los ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2011 o fecha de inicio inmediata posterior, como única forma de presentación contable; en agosto de 2015 la SUNAVAL difirió esta obligación. La gerencia de la Compañía manifestó a la SUNAVAL su intención de presentar sus estados financieros consolidados primarios de acuerdo con las VEN-NIF, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) y por el Comité Permanente de Interpretación (SIC), que hayan sido aprobadas para su uso en Venezuela por un Directorio Nacional Ampliado de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela (FCCPV), así como los Boletines de Aplicación (BA VEN-NIF) emitidos por la FCCPV.

En marzo de 2017 la FCCPV aprobó el BA VEN-NIF N° 8, versión N° 4 “Principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF)”. Este Boletín establece que para efectos de la aplicación de las VEN-NIF para grandes entidades, se aplicará la versión 2016 de las NIIF. Este Boletín entró en vigencia para los ejercicios económicos iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

En febrero de 2016 la FCCPV aprobó el BA VEN-NIF N° 8, versión N° 3 “Principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF)”. Este Boletín establece que para efectos de la aplicación de las VEN-NIF para grandes entidades, se aplicará la versión 2014 de las NIIF. Este Boletín entró en vigencia para los ejercicios económicos iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

Principios, modificaciones e interpretaciones a principios existentes vigentes para períodos que se inicien en fecha posterior al 30 de septiembre de 2018 y que no han sido adoptados anticipadamente por la Compañía y sus filiales

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

Constituye la primera norma que forma parte de un proyecto más amplio para reemplazar a la NIC 39. La NIIF 9 retiene, pero simplifica, el modelo de medición de los instrumentos financieros y requiere que los activos financieros se clasifiquen en 3 categorías principales de medición: al costo amortizado, al valor razonable a través del estado de otros resultados integrales y al valor razonable a través del estado de resultados. Las bases para la clasificación dependerán del modelo de negocios de la entidad y las características contractuales del flujo de caja de los activos financieros. Esta norma entra en vigor para los períodos anuales que inician el, o posterior al, 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. Aún está siendo evaluado el impacto futuro de la NIIF 9 en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”

Constituye el nuevo estándar sobre el reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11 “Contratos de construcción” y a la NIC 18 “Ingresos” e interpretaciones afines. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio. Un cliente obtiene el control cuando tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos para representar la transferencia de los bienes o servicios prometidos a los clientes en una cantidad que refleje la consideración a que la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Esta norma entra en vigor para los períodos anuales que inician el, o

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

posterior al, 1 de enero de 2018. Aún está siendo evaluado el impacto futuro de la NIIF 15 en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 16 “Arrendamientos”

Constituye el nuevo estándar sobre arrendamientos y busca que casi todos los arrendamientos se reconozcan en el estado de situación financiera, ya que se elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Bajo este nuevo estándar, se reconoce un activo (el derecho de usar el bien arrendado) y un pasivo financiero por los pagos del arrendamiento. Las únicas excepciones son los arrendamientos de corto plazo y bajo valor. Esta norma entra en vigor para los períodos anuales que inician el, o posterior al, 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada sólo si se aplica en conjunto con la NIIF 15. Aún está siendo evaluado el impacto futuro de la NIIF 16 en los estados financieros consolidados de la Compañía.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las VEN-NIF requiere de ciertos estimados contables críticos. Asimismo, la gerencia de la Compañía utiliza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. Las áreas con un alto grado de juicio o complejidad o aquellas áreas donde las premisas y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados han sido divulgadas en el literal b) de esta Nota.

a) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus notas están presentados en bolívares soberanos constantes, unidad de medida corriente. La gerencia de la Compañía ha determinado que el bolívar soberano representa su moneda funcional. De acuerdo con lo establecido en la 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 soberanos; adicionalmente, los ingresos, los costos y los gastos están denominados mayormente en bolívares soberanos. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del bolívar soberano se consideran realizadas en moneda extranjera.

La FCCPV estableció los criterios para la aplicación en la República Bolivariana de Venezuela de la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”, en el BA VEN-NIF N° 2, versión N° 3 “Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29 - Información financiera en economías hiperinflacionarias”. Dicho Boletín establece que las entidades, en la preparación y presentación de estados financieros de acuerdo con las VEN-NIF, deben presentar información financiera reexpresada cuando la inflación acumulada durante su ejercicio anual sobrepase un dígito. Cuando la inflación sea de un dígito, la gerencia debe evaluar sus efectos en la información financiera y, si son relevantes, conforme a los principios generales de importancia relativa, comparabilidad y revelación suficiente, debe reconocerlos, para cuyos fines se aplicará lo dispuesto en la NIC 29.

De acuerdo con lo anterior, la Compañía presenta sus estados financieros consolidados actualizados por los efectos de la inflación utilizando el método del costo histórico reexpresado contemplado en la NIC 29. El propósito de la actualización de los estados financieros consolidados por los efectos de la inflación es presentar los estados financieros consolidados en una moneda del mismo poder adquisitivo, utilizando un índice general de precios. En consecuencia, dichos estados financieros consolidados no pretenden presentar valores de mercado o de realización de los activos no monetarios, los cuales normalmente variarán con respecto a los valores actualizados con base en los índices generales de precios.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

Porcentaje de inflación

La Compañía realizó la estimación de los índices generales de precio de octubre a septiembre de 2018 y 2017. Los índices generales de precios estimados, así como la inflación estimada, por los años finalizados el 30 de septiembre fueron los siguientes:

	2018	2017
Al inicio del año	22.333.095	4.488.595
Al final del año	3.618.709.002	22.333.095
Promedio del año	487.254.943	11.441.252
Inflación del año (%)	16.103	397,55

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 están expresados en bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018.

Debido a que los índices generales de precios posteriores al 31 de diciembre de 2015 no han sido publicados por el BCV, la gerencia de la Compañía realizó una estimación del porcentaje de inflación para fines financieros por los años finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, a través del uso del informe de un experto independiente y considerando los lineamientos establecidos en el BA VEN-NIF N° 2. Dicha estimación consideró análisis macroeconómicos y técnicas econométricas, incluyendo variables de comportamiento (liquidez monetaria nominal, volatilidad y persistencia del mercado).

Al 30 de septiembre 2018 existen diversas estimaciones de inflación las cuales varían considerablemente entre sí; adicionalmente, la estimación de la inflación utilizada por la gerencia pudiese ser diferente a la inflación definitiva a ser publicada por el BCV, en cuyo caso los efectos se reconocerán en el período económico posterior al 30 de septiembre de 2018, debido a que constituyen hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

b) Uso de juicios y estimaciones

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

Las estimaciones y suposiciones son revisadas regularmente y los efectos de la revisión, si los hubiese, 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 10 - Inventario de inmuebles disponibles para la venta y en desarrollo, clasificación.
- Nota 11 - 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 periodo anual se incluye en las siguientes notas:

- Nota 2(a) - Índices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC): ausencia de publicación.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

- Nota 17 - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.

- Nota 21 - Reconocimiento de activos por impuesto diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las partidas tributarias acumuladas en periodos anteriores.

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 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, 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 mercados 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.

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 en que ocurrió el cambio.

3. Políticas de Contabilidad Significativas

Las siguientes políticas han sido aplicadas consistentemente por la Compañía para los años presentados en los estados financieros consolidados:

a) Bases de consolidación

Filiales

Las filiales son entidades controladas por la Compañía. Los estados financieros de filiales son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de este. 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 sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

A continuación una lista de las filiales significativas de la Compañía:

Filiales	Fecha de cierre	Actividad	Porcentaje de participación	
			2018	2017
Inversiones Boca del Río, C.A.	30/06	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100
Inversiones Kitami, C.A.	30/06	Mantener áreas de servicios comunes y vigilancia del complejo Turístico La Sabana	100	100
Casa de Campo Aguasal, C.A.	30/06	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100
Lesuma Investment Corporation Ltd. Y sus Filiales Totalmente Poseídas:	31/12	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de Inversiones Inmobiliarias	100	100
Grupo Aguasal Litoral, C.A.	30/06	Manejo de proyecto de inversión, urbanización, construcción y desarrollo de propiedades inmobiliarias	100	100
Desarrollos Costa Corsario, C.A.	30/11	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de Inversiones Inmobiliarias	100	100
LOPCO BM, Ltd y sus filiales totalmente poseídas	30/06	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100
LOPCO BM, Ltd (Sucursal Venezuela)	31/12	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:	30/06	Desarrollo, construcción, venta y arrendamientos de inmuebles	100	100
Parking Centro San Ignacio, C.A.	30/06	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.	30/06	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100
Parking Parque Ávila, C.A.	30/06	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100
INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.CA	30/06	Administrar, arrendar, desarrollar y urbanizar Inmuebles.	98,55	98,55
Inversiones 9590, C.A	30/06	Estudio, planificación, desarrollo e inversión Inmobiliaria	100	100
Inversiones A-01, C.A (Anteriormente Desarrollos Bebedo, C.A.)	31/12	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100
Inversiones Beppo, C.A.	31/12	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100
Quiero Ser, C.A	30/06	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100
Fondo de Valores Comercializadora, C.A y sus filiales poseídas:	31/12	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de Inmuebles	100	100
Gestión integral de Valores Inmobiliarios, C.A y sus filiales totalmente poseída Operada Paseo El Hatillo, La Lagunita, C.A.	30/06	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100
Corporación Catural, C.A. y sus filiales totalmente poseída Corporación Complejo Tolón 2, C.A.	31/12	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100
Administradora In- Sign, C.A. y sus filiales totalmente poseída Operadora Parking Llano Mall Center, C.A.	30/06	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100
Desarrollos Extradados, C.A. y Filiales totalmente poseídas:	31/12	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de inmuebles		
Operadora Centro Comercial Tolón, C.A. y	30/06		62,91	62,91
Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C.A.	30/06		65	65
Promotora M-18 (Anteriormente Promotora 493959, C.A.)	31/12	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de inmuebles	78,5	78,5
Lagunita Mall, C.A.	31/03	Desarrollo Construcción, venta y arrendamientos de inmuebles		

Para fines de consolidación la gerencia de la Compañía prepara estados financieros consolidados con corte al 30 de septiembre para todas las filiales con cierre contable diferente a esa fecha.

Las filiales 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.

Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades de la Compañía, así como cualquier ingreso o gasto no realizado procedente de transacciones entre las entidades de la Compañía, 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.

Intereses minoritarios

La Compañía mide cualquier interés minoritario como la participación proporcional de los activos netos identificables de la empresa adquirida a la fecha de adquisición.

Los ajustes a los intereses minoritarios 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 filial.

Pérdida de control

Cuando la Compañía pierde control sobre una filial da de baja en cuentas los activos y pasivos de la filial, cualquier interés minoritario relacionado y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados consolidados. Si la Compañía retiene alguna participación en la ex-filial, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierde el control.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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. La ganancia o pérdida en cambio que se genere como resultado de lo anterior se reconoce en el estado consolidado de resultados y se presenta 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 el 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, Nota 4.

d) Inventario de inmuebles disponibles para la venta y desarrollo

El inventario de inmuebles se mide al costo histórico de adquisición o construcción, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo al 30 de septiembre de 2018 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 registran inicialmente a su costo histórico de adquisición, actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo al 30 de septiembre de 2018 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 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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 año.

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

f) Propiedades, mobiliarios y equipos

Reconocimiento y medición

Las propiedades, mobiliario y equipos son medidos al costo histórico de adquisición actualizado en términos de bolívares de poder adquisitivo al 30 de septiembre de 2018, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo inicial de las propiedades, mobiliarios y equipos 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, mobiliarios y equipos 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, mobiliarios y equipos durante la etapa previa a su puesta en servicio se presentan al costo como obras en progreso. Una vez que los activos están listo para su uso, se transfieren al componente respectivo de propiedades, mobiliarios y equipos y se comienzan a depreciar o amortizar.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de un activo de propiedades, mobiliarios y equipos, 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, mobiliarios y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta con base a cada componente.

Cuando una parte significativa de un activo de propiedades, mobiliarios y equipos 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 sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

El método de depreciación y las vidas útiles promedio de propiedades, mobiliarios y equipos se revisan anualmente para cada periodo presentado.

	En años
Edificios	40
Mobiliario de oficina	4
Equipos	3
Instalaciones	4
Vehículos	5

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, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si la Compañía concluye que para un arrendamiento financiero no es practico separar los pagos de manera fiable, se reconoce un activo y un pasivo por un monto igual 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.

Pagos de arrendamientos

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

h) Instrumentos financieros

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

Activo 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 Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

La Compañía da de baja en cuentas a unos activos financieros 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 serán 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 año.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados consolidados

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 consolidados 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 consolidados.

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

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 los resultados consolidados, incluyendo una participación en una inversión contabilizada bajo el método de la participación, son evaluados en cada fecha de 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 los resultados consolidados, 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 del deterioro.

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

- Mora o incumplimiento por parte del deudor.
- Reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no considere en otras circunstancias.
- Indicios de que un deudor o emisor se declara 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 prologando en su valor razonable por debajo de su costo. La Compañía considera que una reducción del 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 cuentas 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 riesgos 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 a si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 los resultados consolidados 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 los resultados consolidados.

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 consolidados. 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 consolidado. 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 consolidado del año, tal pérdida se reversará en resultados del año; 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. La gerencia de la Compañía identificó que no existen indicios de deterioro de sus activos financieros.

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 Unidad Generadora de Efectivo (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.

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 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 consolidados 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 sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 habrá sido determinado si el deterioro nunca se hubiese reconocido.

La gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de sus 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 la Compañía 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 equivalentes 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.

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 de la Compañía, con respecto a los beneficios por garantía de prestaciones sociales, está definida en la LOTTT. 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. 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 debe depositar a cada empleado 2 días de salario por cada año de servicio, 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 6 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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

- 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 los resultados consolidados.

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.

k) Provisiones para contingencias

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 compra-venta 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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

n) Reconocimientos de ingresos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida en 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.

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.

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.

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 en que tales beneficios económicos futuros incumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado consolidado 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, 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 resultados, ganancias en la revalorización a valor razonable de cualquier participación previa a la adquirida en una combinación de negocios y las ganancias en instrumentos de cobertura que son reconocidas en los resultados consolidados y las reclasificaciones de las ganancias reconocidas anteriormente en otro resultado integral. Los

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en los resultados consolidados 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 los resultados consolidados, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros (distintas a los deudores comerciales) y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en los resultados consolidados 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 los resultados consolidados 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.

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 del estado consolidado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

Los impuestos diferidos 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 filiales en la medida en que la Compañía 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 en que no sea probable que los beneficios de impuestos sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida en que sea probable que haya disponible suficientes ganancias fiscales.
- Al final de cada período sobre el que se informa una entidad debe evaluar nuevamente los activos por impuesto diferido no reconocido y registrar 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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

- El reconocimiento de los pasivos por impuesto diferido debe reflejar 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.

La FCCPV aprobó, en Directorio Nacional Ampliado de marzo de 2017, el BA VEN-NIF N° 11 “Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo originado por la supresión del sistema de ajuste por inflación fiscal en Venezuela”. Este Boletín permite un tratamiento contable alternativo con respecto al reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido, que se deriva de la supresión del sistema de ajuste por inflación para fines fiscales, contemplado en la Reforma de la Ley de Impuesto sobre la Renta de diciembre de 2015, Nota 21.

De acuerdo con lo indicado en la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”, los activos no monetarios se reexpresan en los términos de la unidad de medida constante (inflación) al final del período que se informa. Al suprimirse el sistema de ajuste por inflación fiscal, no habría un ajuste similar en la base fiscal de dichos activos, originando una diferencia temporaria entre las bases contables y las fiscales, que da como origen un impuesto sobre la renta diferido pasivo. Las entidades que se vean afectadas por la supresión del sistema de ajuste por inflación fiscal, podrán adoptar como política contable el siguiente tratamiento alternativo:

- a) Omitir el reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo, como resultado únicamente de la diferencia temporaria originada por la diferencia, entre las bases financieras de los activos no monetarios ajustados por la inflación y sus respectivas bases fiscales.
- b) El reconocimiento inicial y la medición posterior del impuesto sobre la renta diferido de cualquier otra diferencia temporaria, seguirá haciéndose con base en lo previsto en la NIC 12.

El BA VEN-NIF N° 11 es aplicable para los ejercicios contables que se inicien a partir del 1 de enero de 2017 y se permite su aplicación anticipada a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016. Las previsiones de este Boletín sólo podrán ser aplicadas durante el período de vigencia del mismo. En este sentido, la gerencia de la Compañía decidió adoptar el tratamiento alternativo antes señalado, Nota 21.

La gerencia de la Compañía consideró para la determinación del impuesto sobre la renta diferido pasivo, el tratamiento alternativo establecido en el BA VEN-NIF N° 11 “Reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo originado por la supresión del sistema de ajuste por inflación fiscal en Venezuela”.

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 bolívares de poder adquisitivo al final de cada año.

r) Plusvalía

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

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

s) Administración de riesgo financiero

General

La Compañía 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 con 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 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 de la Compañía.

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 otras inversiones 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:

	Notas	2018	2017
		(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	48.624.465	12.209.050
Otras inversiones	5	62.555.838	40.919.712
Cuentas por cobrar	6	<u>19.436.557</u>	<u>12.821.529</u>
		<u>130.616.860</u>	<u>65.950.291</u>

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre de 2018 por Bs.S 48.624.265 (Bs.S 12.209.050 al 30 de septiembre de 2017), 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 sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 2018 la Compañía mantiene equivalentes de efectivo en moneda extranjera con Serfincorp Scotland Finance (SP) por Bs.S 26.003.844 (Bs.S 2.266.838 al 30 de septiembre de 2017), así como certificados de inversión con Serfincorp, C.A. por Bs.S 21.598.179 (Bs.S 2.502.121 al 30 de septiembre de 2017); adicionalmente, la Compañía presenta pagarés que oscilan entre 21 y 750 días con Serfincorp, C.A. por Bs.S 15.600.522 (Bs.S 12.713.838 al 30 de septiembre de 2017).

Al 30 de septiembre de 2018 el 93,78% del efectivo en bancos (20,49% al 30 de septiembre de 2017), se mantiene en dos bancos del exterior; el resto del efectivo en bancos se encuentra distribuido entre una variedad de instituciones financieras locales y del exterior.

La calidad crediticia de las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene el efectivo al 30 de septiembre es la siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
A	1.676.828	-
A-	1.037.002	90.406
BBB+	32.280.588	346.114
BB	7.624.316	664.844
BB-	442.622	146.969
No disponible (bancos nacionales)	<u>5.507.576</u>	<u>10.925.718</u>
	<u>48.568.932</u>	<u>12.174.051</u>

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 y reconoce la posible pérdida en sus estados financieros consolidados. Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía 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.

Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía no posee concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriores señaladas.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en 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 sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

Riesgo de mercado

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, los principales riesgos de mercado son los siguientes:

Riesgo de fluctuación en la tasa de cambio y en las tasas de interés

La Compañía realiza sus operaciones en la República Bolivariana de Venezuela y se encuentra expuesta al riesgo de fluctuación en el tipo de cambio del bolívar en relación con el dólar estadounidense. El riesgo de fluctuación en el tipo de cambio se deriva principalmente de operaciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos en dólares estadounidenses. El efecto de un incremento o disminución de la tasa de cambio en un 1% resultaría en un incremento (disminución) de Bs.S 590.693 en la utilidad del ejercicio y en el total activos de la Compañía.

La Compañía no mantiene activos y pasivos por montos significativos que puedan estar expuestos a fluctuación en las tasas de interés.

Riesgos de precios

La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de fluctuación en los precios de ventas de sus servicios. Las tarifas de estacionamientos se encuentran actualmente reguladas por el Ejecutivo Nacional y sus cambios dependen principalmente de factores ajenos a la Compañía.

1) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito está asociado con el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas pagar.

2) Riesgos de liquidez

La Compañía limita el riesgo de inversión, mediante colocaciones en instrumentos financieros líquidos a corto plazo en instituciones financieras de reconocida solvencia.

La Compañía monitorea el presupuesto de las reservas de liquidez de la Compañía con base en los flujos de caja esperados.

4. Efectivo y Equivales de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre comprende lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Caja	55.533	34.999
Efectivo en bancos en moneda nacional	966.909	7.405.092
Efectivo en bancos en moneda extranjera (Nota 23)	21.598.179	2.502.121
Portafolio en moneda extranjera (Nota 23)	<u>26.003.844</u>	<u>2.266.838</u>
	<u>48.624.465</u>	<u>12.209.050</u>

En septiembre de 2018 y 2017, la Compañía efectuó una colocación en un portafolio en moneda extranjera por Bs.S 26.003.844 y Bs.S 2.266.838, respectivamente, la cual consiste en un depósito a la vista, con una tasa de interés retributiva del 0,125% y vencimiento que oscila entre 21 a 29 días.

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, el portafolio de moneda extranjera corresponde a una cartera de efectivo en dólares administrada por Serfincorp C.A., y no devengan intereses, Nota 23.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

5. Otras Inversiones

Las otras inversiones al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Corriente		
Glaskell Management, LLC.	13.949.350	11.581.226
Serfincorp, C.A.	11.345.381	2.010.025
Banesco Banco Universal, C.A	<u>41.627</u>	<u>14.421</u>
	<u>25.336.358</u>	<u>13.605.672</u>
No corriente		
Diamond Universal Investments	20.874.689	1.708.481
HL Bulton	10.245	-
Serfincorp, C.A.	-	5.158.660
Glaskell Management LLC	-	18.980.439
Somerset Investment Trust	-	42.129
Otras	<u>16.334.546</u>	<u>1.424.331</u>
	<u>37.219.480</u>	<u>27.314.040</u>

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, las cuales al 30 de septiembre de 2018 ascienden a Bs.S 13.949.350, equivalentes a US\$224.374 (Bs.S 30.561.665, equivalentes a US\$5.638.666, al 30 de septiembre de 2017).

El saldo al 30 de septiembre de 2018 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 del 12%. Los intereses reconocidos por esta inversión durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018 fueron de Bs.S 1.777.101 (Bs.S 1.037.735 al 30 de septiembre de 2017) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en el estado consolidado de resultados.

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018, los dividendos cobrados por las acciones preferidas de Banesco Banco Universal, C.A. ascienden a Bs.S 12 (Bs.S 165.101 al 30 de septiembre de 2017) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en el estado consolidado de resultados.

Durante el año finalizado 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 2018 se mantiene una inversión en moneda extranjera por Bs.S 20.874.689, equivalentes a US\$335.914, que devengan un 3% de interés anual, con vencimiento en noviembre de 2018. Los intereses reconocidos por estas inversiones durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018 fueron de Bs.S 18.372 (Bs.S 101.528 al 30 de septiembre de 2017) y se presentan formando parte de los ingresos financieros, en el estado consolidado de resultados.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

6. Documentos y Cuentas por Cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	Nota	2018	2017
		(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Comerciales		17.571.675	7.937.534
Anticipos por opción de compra		1.500.807	-
Empleados y directores		257.155	1.247.010
Otras cuentas por cobrar		79.070	1.054.334
Cuentas por cobrar relacionadas	9	22.046	505.544
Operadora Estacionamiento Sadel, C.A.		4.812	187.797
Humboldt Internacional, Ltd.		665	107.752
Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC)		169	27.384
Inversiones 7x7, C.A.		100	16.203
Servicios Águila, C.A.		58	9.398
Intereses por cobrar		<u>-</u>	<u>1.728.573</u>
		<u>19.436.557</u>	<u>12.821.529</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar comerciales corresponden principalmente a venta y arrendamiento de inmuebles y administración de inmuebles pendientes de cobro, los cuales son cobrados el año siguiente.

Los anticipos corresponden principalmente a una opción de compra firmada por la Compañía para la adquisición de oficinas con la intención de su posterior arrendamiento. La misma fue firmada en marzo de 2018 por Bs.S 1.431.436 y posteriormente cedida en noviembre de 2018 por Bs.S 1.570.163. Durante el período de vigencia de las opciones de compra, la Compañía devengó ingresos por arrendamientos de dichas oficinas por Bs.S 482.100.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar corresponden 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 generan intereses.

7. Anticipos a Contratistas

Al 30 de septiembre de 2018 los anticipos a contratistas ascienden a Bs.S 2.223.844 (Bs.S 3.593.427 al 30 de septiembre de 2017), 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 sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

8. Gastos Pagados por Anticipado

Los gastos pagados por anticipado al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Impuesto sobre la renta retenido por terceros	936.244	1.116.411
Impuesto al valor agregado, neto	914.991	794.288
Seguros	153.099	207.241
Gasto de intereses por emisión de papeles comerciales	102.888	52.337
Servicios y publicidad pagados por anticipado	56.768	145.830
Impuesto a las actividades económicas	4.450	16.851
Otros	<u>8.928</u>	<u>68.732</u>
	<u>2.177.368</u>	<u>2.401.690</u>

9. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a compañías 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 compañías relacionadas, originados por transacciones y préstamos entre sí, realizadas en el curso normal de sus operaciones al 30 de septiembre:

	Nota	2018	2017
		(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Corriente - cuentas por cobrar relacionadas			
Condominios y otros		11.833	68.863
Administradora DCC, C.A.		9.457	303.165
Fundación Fondo de Valores Inmobiliarios, A.C.		747	7.778
Asesoría Financiera Velutini & Asociados, C.A.		9	972
Cartera Activo LHO LA 180654, C.A.		<u>-</u>	<u>124.766</u>
Total cuentas por cobrar		<u>22.046</u>	<u>505.544</u>
Corriente - cuentas por pagar relacionadas			
Otras		-	6.157
Dividendos por pagar accionistas		<u>38.618</u>	<u>344.483</u>
Total cuentas por pagar	15	<u>38.618</u>	<u>350.640</u>

La Compañía posee un interés del 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 otorgó 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 preoperativa.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 N° 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 antejuicio administrativo ante el Ministerio de Turismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo N° 54 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República para plantear una reclamación de Bs.S 4.500 (en valores nominales), que comprende Bs.S 948 (en valores nominales) por concepto de daño emergente y Bs.S 3.552 (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 presentará 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, Nota 25.

En Asamblea Ordinaria del 15 de junio de 2018, la Compañía pagó Bs.S 958.105 por dividendos del año (Bs.S 9.398 al 30 de septiembre de 2017).

10. Inventario de Inmuebles Disponibles para la Venta y en Desarrollo

Los inmuebles disponibles para la venta y en desarrollo al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Disponibles para la venta		
Oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán	6.103.094	6.101.929
Villas Recreaciones Casa de Campo Aguasal	4.276.199	4.287.249
Residencias Pórtico El Ávila	1.102.354	1.103.146
Apartamentos - Tolón II	<u>718.711</u>	<u>718.711</u>
	<u>12.200.358</u>	<u>12.211.035</u>
En desarrollo		
Proyecto Avileña	6.011	6.011
Proyecto Residencias Mandala	<u>4.368</u>	<u>159.518</u>
	<u>10.379</u>	<u>165.529</u>

El costo de los inventarios incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses de financiamiento actualizados a moneda constante y no excede el valor de mercado determinado por tasadores independientes.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

11. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Saint Mark's	245.028.963	233.256.532
Torre Banesco I	154.199.412	-
Agencias bancarias	31.470.001	-
Terreno Loma Linda	7.084.499	7.346.711
Torre Parque Ávila	5.595.218	5.797.821
Edificio Mene Grande	1.359.249	1.758.282
Grupo Aguasal Litoral	489.844	489.844
Terreno La Escondida	201.804	201.804
Torre Roygar	<u>27.175</u>	<u>26.721</u>
	<u>445.456.165</u>	<u>248.877.715</u>

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de septiembre es el siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Saldo al inicio del año	248.877.715	222.540.036
Adiciones	199.272.818	26.956.333
Depreciación cargada a costos por arrendamiento	<u>(2.694.368)</u>	<u>(618.654)</u>
Saldo al final del año	<u>445.456.165</u>	<u>248.877.715</u>

Las propiedades de inversión constan de terrenos y edificaciones; estas últimas mantenidas bajo arrendamientos operativos, con vencimiento a 5 años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por 1 o 2 períodos iguales. Las mejoras de estas oficinas son por cuenta del arrendador. Adicionalmente, incluyen una opción de compra firmada el 25 de junio de 2018 para la adquisición de la Torre Banesco I, ubicada en Caracas, con la intención de su posterior arrendamiento. Dicha opción deberá ser ejecutada en un plazo de 3 meses contados a partir del 26 de junio de 2018. La misma podrá ser modificada bien en su duración u objeto siempre y cuando las partes lleguen a un acuerdo. Al finalizar los 3 meses de duración del contrato, se acordó prorrogar la opción por 9 meses más, contados a partir del 26 de septiembre de 2018.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2018 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 2018 el valor en libros de las propiedades de inversión asciende a Bs.S 245.028.963 y el valor razonable determinado por peritos independientes es de Bs.S 526.157.589.

Las propiedades de inversión relacionadas con acciones inmobiliarias respaldadas por inmuebles situados en las Islas del Caribe tienen derecho a recibir un pago de flujos futuros y no se amortizan.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Al 30 de septiembre de 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión del terreno Loma Linda y Edificio Mene Grande, determinado por peritos independientes es de Bs.S 34.358.185 y Bs.S 105.564.201 (Bs.S 147.069 y Bs 308.280 al 30 de septiembre de 2017), respectivamente.

Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión y como de establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento, y la renta contingente es el ingreso variable determinado en función a un porcentaje de la utilidad generada por cada locatario.

Un resumen de los ingresos por arrendamientos operativos al 30 de septiembre es el siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Renta mínima	31.477.202	9.256.139
Renta contingente	<u>73.446.803</u>	<u>21.597.658</u>
Total ingresos por arrendamientos	<u>104.924.005</u>	<u>30.853.797</u>

12. Propiedades, Mobiliarios y Equipos

El movimiento del saldo de las propiedades, mobiliarios y equipos por los años finalizados el 30 de septiembre se muestra a continuación:

	2017	Adiciones	Retiros	2018
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)			
Costo				
Centros comerciales	241.706.995	-	(1.324.686)	240.382.309
Propiedades	10.381.591	822	-	10.382.413
Mobiliarios	13.101.534	1.143.420	-	14.244.954
Equipos	6.277.549	3.845.413	-	10.122.962
Vehículos	1.230.599	-	(158)	1.230.441
Instalaciones	<u>9.679.802</u>	<u>1.526.258</u>	-	<u>11.206.060</u>
	<u>282.378.070</u>	<u>6.515.913</u>	<u>(1.324.844)</u>	<u>287.569.139</u>
Depreciación acumulada				
Centros comerciales	(73.642.854)	(5.755.944)	435.149	(78.963.649)
Propiedades	(5.619.718)	(128.435)	-	(5.748.153)
Mobiliarios	(9.766.596)	(1.722.491)	-	(11.489.087)
Equipos	(5.564.279)	(684.519)	-	(6.248.798)
Vehículos	(1.024.553)	(3.569)	-	(1.028.122)
Instalaciones	<u>(6.106.013)</u>	<u>(2.356.905)</u>	-	<u>(8.462.918)</u>
	<u>(101.724.013)</u>	<u>(10.651.863)</u>	<u>435.149</u>	<u>(111.940.727)</u>
Valor neto	<u>180.654.057</u>			<u>175.628.412</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

	2018	Adiciones	Retiros	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)			
Costo				
Centros comerciales	241.706.995	-	-	241.706.995
Propiedades	10.381.591	-	-	10.381.591
Mobiliarios	11.090.865	2.010.669	-	13.101.534
Equipos	6.112.269	165.280	-	6.277.549
Vehículos	1.228.318	2.281	-	1.230.599
Instalaciones	<u>8.983.041</u>	<u>696.761</u>	-	<u>9.679.802</u>
	<u>279.503.079</u>	<u>2.874.991</u>	-	<u>282.378.070</u>
Depreciación acumulada				
Centros comerciales	(69.693.727)	(3.949.127)	-	(73.642.854)
Propiedades	(5.312.855)	(306.863)	-	(5.619.718)
Mobiliarios	(8.208.181)	(1.558.415)	-	(9.766.596)
Equipos	(5.426.530)	(137.749)	-	(5.564.279)
Vehículos	(1.000.282)	(24.271)	-	(1.024.553)
Instalaciones	<u>(5.029.346)</u>	<u>(1.076.667)</u>	-	<u>(6.106.013)</u>
	<u>(94.670.921)</u>	<u>(7.053.092)</u>	-	<u>(101.724.013)</u>
Valor neto	<u>184.832.158</u>			<u>180.654.057</u>

Al 30 de septiembre de 2018, las propiedades, mobiliarios y equipos incluyen activos totalmente depreciados por Bs.S 13.466.560.

El siguiente es un resumen de los locales en centros comerciales y edificios al 30 de septiembre:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Costo		
Centro Comercial San Ignacio	53.030.225	54.347.413
Centro Comercial Tolón	95.867.147	95.874.029
Centro Comercial Lagunita Mall	72.132.299	72.132.927
Centro Comercial Llano Mall	<u>19.352.638</u>	<u>19.352.626</u>
	<u>240.382.309</u>	<u>241.706.995</u>
Depreciación acumulada		
Centro Comercial San Ignacio	(23.616.549)	(22.144.236)
Centro Comercial Tolón	(30.254.018)	(27.886.077)
Centro Comercial Lagunita Mall	(22.000.018)	(21.012.719)
Centro Comercial Llano Mall	<u>(3.093.064)</u>	<u>(2.599.822)</u>
	<u>(78.963.649)</u>	<u>(73.642.854)</u>
Valor neto	<u>161.418.660</u>	<u>168.064.141</u>

El rubro de Centros comerciales, edificio, propiedades y oficinas incluye activos arrendados por la Compañía a terceros bajo la modalidad de arrendamientos operativos.

Los establecimientos comerciales mantenidos bajo arrendamientos operativos presentan vencimientos entre 1 y 5 años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por 1 o 2 períodos iguales. Las mejoras mayores de esos establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador. Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión y como establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

13. Plusvalía

Las plusvalías al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.	11.345.712	11.345.712
Lesuma Investment Corporation Ltd.	4.339.320	4.339.320
Casa de Campo Aguasal, C.A.	<u>471.015</u>	<u>471.015</u>
	<u>16.156.047</u>	<u>16.156.047</u>

14. Préstamos Bancarios y Otras Obligaciones Financieras

Los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Porción corriente		
Préstamos bancarios	11.083.359	20.229.716
Otras obligaciones financieras	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>11.083.359</u>	<u>20.229.716</u>
Porción no corriente		
Préstamos bancarios	15.571.182	10.712.843
Otras obligaciones financieras	<u>43.500</u>	<u>5.428.165</u>
	<u>15.614.682</u>	<u>16.141.008</u>

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2018:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)					
Préstamos bancarios					
100% Banco C.A. Banco Universal	27-10-2018	24	680.000	680.000	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	05-10-2018	24	600.000	600.000	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	05-10-2018	24	1.150.000	1.150.000	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	12-10-2018	24	5.000.000	5.000.000	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	20-10-2018	24	3.100.000	3.100.000	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	20-10-2018	24	500.000	500.000	-
Banco de Venezuela	22-09-2018	24	2	2	-
Banco de Venezuela	11-11-2018	24	1.386	1.386	-
Banco de Venezuela	13-11-2018	24	389	389	-
Banco de Venezuela	28-11-2017	24	4.202	4.202	-
Banco de Venezuela	24-01-2019	24	696	696	-
Banco de Venezuela	19-02-2019	24	2.057	2.057	-
Banco de Venezuela	22-03-2019	24	2.110	2.110	-
Banco de Venezuela	09-04-2019	24	1.921	1.921	-
Banco de Venezuela	26-06-2019	24	11.250	11.250	-
Serfincorp, C.A.	19-11-2019	12	1.567	-	1.567
Serfincorp, C.A.	20-12-2019	12	<u>3.415</u>	<u>-</u>	<u>3.415</u>
Van			11.058.995	11.054.013	4.982

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)					
Vienen			11.058.995	11.054.013	4.982
Serfincorp, C.A.	20-12-2019	12	2.715	-	2.715
Serfincorp, C.A.	20-02-2020	12	5.707	-	5.707
Serfincorp, C.A.	20-02-2020	12	5.000	-	5.000
Serfincorp, C.A.	20-02-2020	12	20.000	-	20.000
Serfincorp, C.A.	07-03-2020	12	100	-	100
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	15.000	-	15.000
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	10.000	-	10.000
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	8.424	-	8.424
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	10.000	-	10.000
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	9.000	-	9.000
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	10.000	-	10.000
Serfincorp, C.A.	19-04-2020	12	15.000	-	15.000
Serfincorp, C.A.	19-04-2020	12	7.850	-	7.850
Serfincorp, C.A.	19-04-2020	12	10.000	-	10.000
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	10.000	-	10.000
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	23.550	-	23.550
Serfincorp, C.A.	18-06-2020	12	62.910	-	62.910
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	31.400	-	31.400
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	62.910	-	62.910
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	62.910	-	62.910
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	31.400	-	31.400
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	78.500	-	78.500
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	200.000	-	200.000
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	88.730	-	88.730
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	157.000	-	157.000
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	314.000	-	314.000
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	251.640	-	251.640
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	235.500	-	235.500
Serfincorp, C.A.	05-01-2019	12	860	860	-
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	2.813	-	2.813
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	3.881	3.881	-
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	1.675	1.675	-
Serfincorp, C.A.	20-01-2019	12	1.314	1.314	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	1.363	1.363	-
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	2.202	-	2.202
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	7.057	-	7.057
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	1.717	-	1.717
Serfincorp, C.A.	09-12-2019	12	2.731	-	2.731
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	621.700	-	621.700
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	77.713	-	77.713
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	83.930	-	83.930
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	10.505	-	10.505
Serfincorp Finance (Scotland) SP	20-50-2019	6	2.486.800	-	2.486.800
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2019	6	786.839	-	786.839
Serfincorp Finance (Scotland) SP	18-10-2019	6	106.239	-	106.239
Serfincorp Finance (Scotland) SP	07-10-2019	6	9.492.020	-	9.492.020
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	3.881	3.881	-
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	1.675	1.675	-
Serfincorp, C.A.	20-01-2019	12	1.314	1.314	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	1.363	1.363	-
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	2.202	-	2.202
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	7.057	-	7.057
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	1.717	-	1.717
Serfincorp, C.A.	09-12-2019	12	2.731	-	2.731
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	2	2	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	2	2	-
Serfincorp, C.A.	09-12-2018	12	86	86	-
Serfincorp, C.A.	09-12-2018	12	22	22	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	298	298	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	485	485	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	1.821	1.821	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	1.747	1.747	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	3	3	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	3	3	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1	1	-
Van			26.516.012	11.075.811	15.440.201

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

	Fecha de vencimiento	interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
			(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)		
Vienen			26.516.012	11.075.811	15.440.201
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	17-07-2019	12	2.326	2.326	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	637	637	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	10	10	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	2	2	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	3	3	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	3	3	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	1	1	-
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	108	-	108
Serfincorp, C.A.	15-01-2020	12	32	-	32
Serfincorp, C.A.	26-02-2020	12	325	-	325
Serfincorp, C.A.	05-03-2020	12	2.478	-	2.478
Serfincorp, C.A.	06-03-2020	12	354	-	354
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	79.285	-	79.285
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	21.715	-	21.715
Serfincorp, C.A.	28-07-2020	12	10	-	10
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	10.000	-	10.000
Serfincorp, C.A.	19-11-2019	12	3.000	-	3.000
Serfincorp, C.A.	20-12-2019	12	196	-	196
Serfincorp, C.A.	19-01-2020	12	414	-	414
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	414	-	414
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	414	-	414
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	1.399	-	1.399
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	1.399	-	1.399
Serfincorp, C.A.	18-06-2020	12	1.399	-	1.399
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	1.399	-	1.399
Serfincorp, C.A.	07-07-2020	12	1.399	-	1.399
Serfincorp, C.A.	05-12-2018	12	2.014	2.014	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	2.538	2.538	-
Serfincorp, C.A.	22-03-2020	12	25	-	25
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	4.888	-	4.888
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	250	-	250
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	28	-	28
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	11	11	-
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	50	-	50
Total			<u>26.654.541</u>	<u>11.083.359</u>	<u>15.571.182</u>

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto colocado
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)			
Obligaciones financieras			
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2019	11,35	1.000
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2019	11,55	1.000
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2019	11,72	750
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2019	11,72	750
Emisión 2014-I Serie 2 a la 11	18-02-2022	12	5.000
Emisión 2014-I Serie 12 a la 15	25-02-2022	12	2.000
Emisión 2015-I Serie 1 a la 2	01-03-2022	12	1.000
Emisión 2015-I Serie 3 a la 12	22-04-2019	12	5.000
Emisión 2015-I serie 13 a la 20	13-05-2020	12	4.000
Emisión 2014-I Serie 16 a la 17	20-05-2022	12	1.000
Emisión 2014-I Serie 1	22-07-2022	12	500
Emisión 2014-I Series 18 a la 20	22-07-2022	12	1.500
Emisión 2016-I Serie 1 a la 10	15-08-2022	14	10.000
Emisión 2016-I Serie 1 a la 10	15-08-2022	14	<u>10.000</u>
Total			<u>43.500</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2017:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)					
Préstamos bancarios					
100% Banco C.A. Banco Universal	13-10-2017	24	810.167	810.167	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	24-11-2017	24	4.050.837	4.050.837	-
100% Banco C.A. Banco Universal	30-11-2017	24	101.271	101.271	-
Banco de Venezuela	24-01-2018	24	298.142	298.142	-
Banco de Venezuela	02-05-2018	24	297.737	297.737	-
Banco de Venezuela	03-06-2018	24	2.795.077	2.795.077	-
Banco de Venezuela	29-06-2018	24	486.100	486.100	-
Banco de Venezuela	27-07-2018	24	1.208.770	1.208.770	-
Banco de Venezuela	25-08-2018	24	200.516	200.516	-
Banco de Venezuela	22-09-2018	24	1.093.726	1.093.726	-
Banco de Venezuela	28-05-2018	23	202.542	202.542	-
Banco del Tesoro	24-02-2018	23	1.012.709	1.012.709	-
Banco del Tesoro	30-10-2017	24	5.671.172	5.671.172	-
Serfincorp, C.A.	30-10-2017	12	13.996	13.996	-
Serfincorp, C.A.	19-12-2017	12	354.043	354.043	-
Serfincorp, C.A.	25-01-2018	12	4.189	4.189	-
Serfincorp, C.A.	02-04-2018	12	3.177	3.177	-
Serfincorp, C.A.	20-04-2018	12	409.135	409.135	-
Serfincorp, C.A.	20-06-2018	12	407.060	407.060	-
Serfincorp, C.A.	08-08-2018	12	4.568	4.568	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	2.235	-	2.235
Serfincorp, C.A.	05-12-2018	12	326.360	-	326.360
Serfincorp, C.A.	09-12-2018	12	3.483	-	3.483
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	900.183	-	900.183
Serfincorp, C.A.	05-01-2019	12	278.698	-	278.698
Serfincorp, C.A.	20-01-2019	12	212.880	-	212.880
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	736.442	-	736.442
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	15.801	-	15.801
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	1.112.979	-	1.112.979
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	2.971	-	2.971
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	1.778.508	-	1.778.508
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2017	6	735.574	735.574	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	60.975	60.975	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	8.233	8.233	-
Serfincorp Finance (Scotland) SP	02-02-2019	6	4.160.769	-	4.160.769
Serfincorp Finance (Scotland) SP	03-02-2019	6	34.842	-	34.842
Serfincorp Finance (Scotland) SP	04-02-2019	6	360.431	-	360.431
Serfincorp Finance (Scotland) SP	02-03-2019	6	45.844	-	45.844
Serfincorp Finance (Scotland) SP	03-03-2019	6	474.252	-	474.252
Serfincorp Finance (Scotland) SP	04-03-2019	6	4.355	-	4.355
Serfincorp Finance (Scotland) SP	05-03-2019	6	45.054	-	45.054
Serfincorp Finance (Scotland) SP	20-05-2019	6	<u>216.756</u>	-	<u>216.756</u>
Total			<u>30.942.559</u>	<u>20.229.716</u>	<u>10.712.843</u>

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto colocado
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)			
Obligaciones financieras			
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2014	11,35	162.033
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2014	11,55	162.033
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2014	11,72	121.525
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2014	11,72	121.525
Emisión 2014-I Serie 2 a la 11	18-08-2016	12	810.167
Emisión 2014-I Serie 12 a la 15	25-08-2016	12	324.067
Emisión 2015-I Serie 1 a la 2	01-09-2016	12	162.033
Emisión 2015-I Serie 3 a la 12	22-07-2016	12	810.167
Emisión 2015-I serie 13 a la 20	13-08-2016	12	648.134
Emisión 2014-I Serie 16 a la 17	20-08-2016	12	162.033
Emisión 2014-I Serie 1	22-07-2016	12	81.017
Emisión 2014-I Series 18 a la 20	22-07-2016	12	243.050
Emisión 2016-I Serie 1 a la 10	15-08-2017		<u>1.620.381</u>
Total			<u>5.428.165</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018, los préstamos bancarios adquiridos causaron gastos por interés por Bs.S 1.728.134 (Bs.S 3.958.321 al 30 de septiembre de 2017), los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018, las obligaciones emitidas causaron gastos de intereses por Bs.S 37.303 (Bs. S 879.275 al 30 de septiembre de 2017).

15. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	Nota	2018	2017
		(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Comerciales		8.649.472	2.453.164
Partes relacionadas	9	<u>38.618</u>	<u>350.640</u>
		<u>8.688.090</u>	<u>2.803.804</u>
Menos porción no corriente de cuentas por pagar comerciales		<u>-</u>	<u>220.241</u>
Total cuentas por pagar		<u>8.688.090</u>	<u>2.583.563</u>

16. Gastos Acumulados

Los gastos acumulados al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Participación estatutaria	21.528.741	4.348.161
Acumulaciones por servicios, proveedores y otros	8.051.043	462.434
Nómina por pagar y otros beneficios laborales	1.513.517	56.608
Intereses	25.334	1.271.269
Retenciones por pagar	<u>-</u>	<u>187.415</u>
	<u>31.118.635</u>	<u>6.325.887</u>

La participación estatutaria corresponde al porcentaje de la utilidad del período que es distribuida entre la Junta Directiva de acuerdo al documento constitutivo de la Compañía.

17. Beneficios a los Empleados

La acumulación para indemnizaciones laborales al 30 de septiembre comprende lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Acumulación adicional para prestaciones sociales	6.906.510	1.539.173
Acumulación por el fondo de garantía de prestaciones sociales (neto de anticipos)	<u>6.970.474</u>	<u>728.241</u>
	<u>13.876.984</u>	<u>2.267.414</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Movimiento en el pasivo por beneficio definido (indemnizaciones laborales)

El movimiento de la acumulación retroactiva para prestaciones sociales, de acuerdo con el cálculo actuarial, durante los años finalizados el 30 de septiembre se resume a continuación:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Saldo al inicio del año	1.539.173	239.810
Efecto de la inflación	(1.529.674)	-
Costo por interés	55.229	31.110
Costo por servicios	5.508	66.433
Beneficios pagados en el año	(26.941)	(69.130)
Pérdidas actuariales del año	<u>6.863.215</u>	<u>1.270.950</u>
Saldo al final del año	<u>6.906.510</u>	<u>1.539.173</u>

Las principales premisas actuariales al 30 de septiembre incluyen lo siguiente:

	2018	2017
Tasa de descuento	581%	20%
Tasa de incremento de salarios	555%	555%
Tasa de inflación de largo plazo	998%	15%
Tasa de mortalidad	GAM 83	GAM 83
Edad máxima de permanencia en la empresa	70 años	65 años

18. Ingresos Diferidos

Los ingresos diferidos por ventas de inmuebles y oficinas al 30 de septiembre comprende lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Ventas de inmuebles y oficinas		
Oficinas Edificio Galipán	4.115.096	4.120.122
Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita	542.264	-
Proyecto Tolón II	-	552.736
Otros inmuebles	18	5.124
Otros ingresos diferidos	<u>11.057</u>	<u>205.983</u>
	<u>4.668.435</u>	<u>4.883.965</u>

Al 30 de septiembre de 2018 los ingresos diferidos por ventas incluyen la opción de compra-venta de los apartamentos, oficinas y locales comerciales.

19. Patrimonio

Capital social

Al 30 de septiembre de 2018 el capital social actualizado de Bs 86.669.425 es equivalente al capital social nominal de Bs 9.504 y está constituido por 950.439.187 acciones Clase "A" y Clase "B", todas nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs 0,00001 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 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% de capital social.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

Las acciones Clase "A" corresponden a aquellas existentes con anterioridad al 15 de octubre de 1996, y las Clase "B" a aquellas emitidas a partir de esa fecha. 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), 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 Bs.S 0,0001 a un valor nominal de Bs.S 0,01, equivalentes a Bs.S 0,00001; por consiguiente, la Compañía modificó el valor de inscripción de los ADR y, en consecuencia, la cotización se inició con un precio de Bs.S 0,0005 por cada 50 acciones Clase "B".

El 26 de mayo de 2017 la Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó el aumento de capital social de la Compañía por Bs.S 2.031.004 (Bs.S 6.932 en valores nominales) mediante la emisión de 693.303.109 nuevas acciones nominativas, no convertibles al portador y con un valor nominal de Bs.S 0,00001 por acción; el mismo fue realizado mediante la capitalización de utilidades no distribuidas.

Al 30 de septiembre de 2018 están en circulación 950.439.174 acciones nominativas (950.439.187 acciones al 30 de septiembre de 2017).

Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de Código de Comercio Venezolano, la Compañía debe constituir una reserva legal equivalente al 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 de año 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.

Utilidades no distribuidas

El Código de Comercio Venezolano, la Ley de Mercado de Valores y las Normas de la SUNAVAL 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 del 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 éste.

En junio de 2014 la SUNAVAL 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 el 77,68% de las acciones Clase "B" se encuentra dentro de un programa de ADR 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 ADR.

Los estatutos sociales de la Compañía disponen, de acuerdo con el Artículo N° 117 de la Ley de Mercado de Valores, un apartado del 10% de las utilidades obtenidas para ser distribuido entre los miembros de la Junta Directiva de la Compañía.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

20. 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 se detalla a continuación:

	2018	2017
Utilidad atribuible a los accionistas	202.178.561	17.864.171
Número promedio ponderado de acciones en circulación	950.439.187	950.439.187
Utilidad neta por acción	0,21	0,02

21. Impuestos

a) Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta para los años finalizados el 30 de septiembre comprende lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Impuesto sobre la renta		
Corriente	35.292.808	4.924.517
Diferido	<u>30.813.094</u>	<u>(14.227.275)</u>
	<u>66.105.902</u>	<u>(9.302.758)</u>

Los componentes del impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo) al 30 de septiembre son los siguientes:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Impuesto sobre la renta diferido pasivo		
Diferencia en cambio	38.478.930	5.095.888
Diferencias temporarias de los activos no monetarios	<u>19.587</u>	<u>3.110.231</u>
	<u>38.498.517</u>	<u>8.206.119</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo		
Gastos acumulados por pagar	2.359.492	491.052
Diferencia en cambio	<u>-</u>	<u>55.643</u>
	<u>2.359.492</u>	<u>546.695</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Los movimientos del impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo) al 30 de septiembre son los siguientes:

	Diferencia en cambio	Efectos y cuentas por pagar	Gastos pagados por anticipado	Diferencias temporarias de los activos no monetarios	Total diferido
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)					
Impuesto diferido pasivo					
Al 30 de septiembre de 2016	-	6.955.878	247.242	15.791.392	22.994.512
(Créditos) cargos contra resultados	<u>5.095.888</u>	<u>(6.955.878)</u>	<u>(247.242)</u>	<u>(12.681.161)</u>	<u>(14.788.393)</u>
Al 30 de septiembre de 2017	5.095.888	-	-	3.110.231	8.206.119
(Créditos) cargos contra resultados	<u>33.383.042</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.090.644)</u>	<u>30.292.398</u>
Al 30 de septiembre de 2018	<u>38.478.930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19.587</u>	<u>38.498.517</u>

	Diferencia en cambio	Gastos acumulados por pagar	Total diferido
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)			
Impuesto diferido activo			
Al 30 de septiembre de 2016	-	675.691	675.691
Créditos contra resultados integrales	-	432.123	432.123
(Cargos) créditos contra resultados	<u>55.643</u>	<u>(616.762)</u>	<u>(561.119)</u>
Al 30 de septiembre de 2017	55.643	491.052	546.695
Créditos contra resultados integrales	-	2.333.493	2.333.493
Cargos contra resultados	<u>(55.643)</u>	<u>(465.053)</u>	<u>(520.696)</u>
Al 30 de septiembre de 2018	<u>-</u>	<u>2.359.492</u>	<u>2.359.492</u>

Como se indica en la Nota 2-p, la gerencia de la Compañía decidió adoptar el tratamiento alternativo permitido en el BA VEN-NIF N° 11. De haberse reconocido el impuesto sobre la renta diferido pasivo proveniente de las diferencias temporarias de los activos no monetarios, el efecto en los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 hubiese sido de un incremento del pasivo y una disminución del patrimonio de unos Bs 213.430.310 y unos Bs 150.193.945, respectivamente, tal como se indica a continuación:

	2018	2017
(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)		
Base fiscal de los activos no monetarios	5.559.107	161.439
Base financiera de los activos no monetarios	<u>633.295.314</u>	<u>441.908.336</u>
Diferencia temporaria	627.736.207	441.746.897
Alícuota legal impositiva (%)	<u>34</u>	<u>34</u>
Diferido pasivo	<u>213.430.310</u>	<u>150.193.945</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

A continuación se concilia la tasa fiscal aplicable a la utilidad según libros con la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta al 30 de septiembre:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	34	34
Ajuste regular por inflación y otras diferencias permanentes	<u>(9)</u>	<u>(34)</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>25</u>	<u>=</u>

Reforma a la Ley de Impuesto sobre la Renta

En diciembre de 2015 fue publicado, en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma de la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISLR). Los principales cambios de la Ley se detallan a continuación:

- Se reforman los momentos de disponibilidad del ingreso gravable como elemento de la base imponible. En este sentido, rige como principio general de disponibilidad la realización de las operaciones.
- Se elimina la gravabilidad en el ejercicio inmediato siguiente de los gastos causados y no pagados.
- Se establece en 40% la alícuota como impuesto proporcional aplicable a los enriquecimientos netos provenientes de actividades bancarias, financieras de seguro o reaseguro, obtenidos por personas jurídicas o entidades domiciliadas en el país.
- Se elimina el capítulo relativo a las rebajas por nuevas inversiones.
- Se establece que los agentes de retención deberán hacer la retención al momento del pago o en abono en cuenta o lo que ocurra primero.
- Se entiende por abono en cuenta las cantidades que los deudores o pagadores acrediten en su contabilidad o registros.
- Se excluyen del sistema de reajuste por inflación fiscal los sujetos pasivos calificados como especiales por la Administración Tributaria. En tal sentido, la Administración Tributaria dictará las normas que regulen los ajustes contables que deberán efectuar los contribuyentes en virtud de la supresión del ajuste por inflación. Al 30 de junio de 2018 la Administración Tributaria no ha emitido dicha Providencia, por lo que la gerencia de la Compañía, considerando la opinión de sus asesores fiscales, es del criterio que ante la ausencia reglamentaria el contribuyente puede hacer uso del valor neto acumulado ajustado por inflación al 31 de diciembre de 2015, como costo fiscal de sus activos no monetarios.
- Se establece que en las declaraciones estimadas de los ejercicios fiscales posteriores a la entrada en vigencia de la Ley de Reforma del 2015 se deberá considerar el enriquecimiento del año anterior, excluyendo el efecto del ajuste por inflación fiscal.

Régimen temporal de anticipos del ISLR

El 21 de agosto de 2018 fue publicado en Gaceta Oficial Extraordinaria el Decreto Constituyente que establece el régimen temporal de pago de anticipos del ISLR para sujetos pasivos calificados como especiales.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

b) Impuesto al valor agregado

La tasa impositiva aplicable desde abril de 2009 es del 12%. Adicionalmente, aquellos agentes de retención designados por la Administración Tributaria efectuarán la retención del 75% o del 100% del impuesto al valor agregado (IVA). La Ley también incorporó a partir de septiembre de 2002 una alícuota impositiva adicional del 10% aplicable al consumo de bienes y servicios considerados por la Ley como de consumo suntuario.

Eventos posteriores

El 17 de agosto de 2018 fue publicado, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.395, el Decreto N° 3.584 en donde se establece que la alícuota impositiva general a aplicarse a partir del 1 de septiembre de 2018 es de un 16%.

El 21 de agosto de 2018 fue publicado, en Gaceta Oficial Extraordinaria, el Decreto Constituyente que establece el régimen temporal de pago de anticipos del IVA para sujetos pasivos calificados como especiales.

c) Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras

La Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras aplica a las personas jurídicas y a las entidades económicas sin personalidad jurídica que se encuentren calificadas como sujetos pasivos especiales por la Administración Tributaria. La alícuota del referido tributo es del 0,75%, calculada sobre los débitos en cuentas bancarias y operaciones sin mediación del sistema financiero. Este Decreto entró en vigencia a partir del 1 de febrero de 2016.

Evento posterior

El 21 de agosto de 2018 fue publicado, en Gaceta Oficial Extraordinaria, el Decreto Constituyente que reforma el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras, en dicho Decreto Constituyente se establece que la alícuota de este impuesto podrá ser modificada por el Ejecutivo Nacional y estará comprendida entre un límite mínimo del 0% y hasta un máximo del 2%. Hasta tanto el Ejecutivo Nacional establezca la alícuota de este impuesto, la alícuota se fija en un 1%.

d) Precios de transferencia

Los contribuyentes sujetos al impuesto sobre la renta, que celebren operaciones con partes vinculadas domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones, aplicando la metodología establecida en la Ley de Impuesto sobre la Renta. La Compañía no realizó operaciones con partes vinculadas domiciliadas en el exterior. Por lo tanto, no está obligada a realizar un estudio de precios de transferencia para los ejercicios fiscales finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

22. Gastos por Naturaleza

Los costos y gastos por naturaleza al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Costos		
Costos de arrendamientos y servicios	165.958.250	15.612.002
Costos de estacionamiento	28.122.334	5.259.041
Costos de inmuebles vendidos	<u>1.984.721</u>	<u>74.477</u>
Total costos	<u>196.065.305</u>	<u>20.945.520</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Gastos		
Gastos de personal	55.393.745	6.263.890
Participación estatutaria	23.466.131	3.209.613
Gastos administrativos	17.990.062	3.558.798
Servicios	3.603.160	1.338.820
Honorarios profesionales	3.166.492	1.032.170
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	2.375.465	1.302.125
Otros	<u>1.466.126</u>	<u>1.043.080</u>
Total gastos	<u>107.461.181</u>	<u>17.748.496</u>

23. Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

El siguiente es un resumen de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre:

	2018	2017
	(En dólares estadounidenses)	
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	765.662	879.892
Otras inversiones	404.625	6.153.891
Cuentas por cobrar - comerciales	-	240.166
Cuentas por cobrar - otras - intereses por cobrar	<u>-</u>	<u>214.431</u>
Total activos en moneda extranjera	<u>1.170.287</u>	<u>7.488.380</u>
Pasivos		
Préstamos y obligaciones financieras	220.161	1.134.153
Gastos acumulados por pagar - Intereses por pagar	-	41.916
Depósitos en garantías	<u>-</u>	<u>97.086</u>
Total pasivos en moneda extranjera	<u>220.161</u>	<u>1.273.155</u>
Posición monetaria neta activa	<u>950.126</u>	<u>6.215.225</u>

Al 30 de septiembre de 2018 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 Bs.S 62,17/US\$1 (Bs.S 0,03345/US\$1 al 30 de septiembre de 2017).

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018, la Compañía reconoció una ganancia neta en cambio por Bs.S 695.900.251 (Bs.S 52.886.988 al 30 de septiembre de 2017), resultante de medir los activos y pasivos en moneda extranjera al tipo de cambio DICOM, la cual se incluye formando parte del resultado de financiamiento en el estado consolidado de resultados.

Desde febrero de 2003 está en vigencia en Venezuela un régimen de administración de divisas administrado por el Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX).

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

En marzo de 2013 se estableció el Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD), un mecanismo de subasta de divisas, a través del cual todas las personas naturales o jurídicas pueden ofertar sus posiciones en moneda extranjera, así como adquirir divisas, cuando el BCV así lo disponga, considerando los objetivos de la Nación y las necesidades de la economía.

En febrero de 2015 se estableció el Sistema Marginal de Divisas (SIMADI), mediante el cual los bancos universales y las casas de cambio podrían comprar y vender divisas en efectivo. Asimismo, los bancos universales y los operadores de valores (casas de bolsa), a través de la Bolsa Pública de Valores Bicentenario, podrían realizar operaciones de negociación en moneda nacional de títulos emitidos en divisas por la República Bolivariana de Venezuela o sus entes descentralizados, o por cualquier persona jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que cotizasen en mercados internacionales. Los tipos de cambio de compra y venta de divisas en este mercado serían los que libremente acordasen las partes intervinientes.

El 9 de marzo de 2016, en la Gaceta Oficial N° 40.865, el Ejecutivo Nacional y el BCV promulgaron el Convenio Cambiario N° 35, mediante el cual se estableció el tipo de cambio denominado Divisas Protegidas (DIPRO) en Bs 10/US\$1, aplicable al pago de importaciones de los bienes determinados en el listado de rubros pertenecientes a los sectores alimentos y salud, y de la materia prima e insumos asociados a la producción de estos sectores, o a las pensiones de vejez, incapacidad parcial, invalidez y sobrevivientes, pagadas por el Instituto Venezolano de los Seguros Sociales, gastos para la recuperación de la salud, deporte, cultura, investigaciones científicas y las requeridas por los órganos y entes del sector público de conformidad con lo previsto en el Convenio Cambiario N° 11, entre otros.

Asimismo, este Convenio Cambiario establece el tipo de cambio DICOM, para las operaciones establecidas en el Artículo N° 19 del Convenio Cambiario N° 1 del 5 de febrero de 2003, la venta de divisas por parte de Petróleos de Venezuela, S.A. y sus empresas filiales, las operaciones destinadas al pago de consumos y avances de efectivo realizados con tarjetas de crédito con ocasión de viajes al exterior, y las demás operaciones de divisas no previstas expresamente en dicho Convenio Cambiario. La tasa de cambio DICOM partió del último tipo de cambio del SIMADI.

El 19 de mayo de 2017 el Ejecutivo Nacional y el BCV promulgaron el Convenio Cambiario N° 38, que estableció que las subastas de divisas, llevadas a cabo a través del DICOM, podrán ser realizadas con posiciones mantenidas por personas naturales y jurídicas del sector privado que deseen presentar sus posturas de oferta y demanda, y por el BCV. Las subastas de divisas corresponden a un sistema de flotación administrada entre bandas móviles monitoreadas, donde el valor que pagará cada demandante de divisas será equivalente a la propuesta que haya realizado para adquirirlas, independientemente del tipo de cambio resultante. El tipo de cambio fluctuará en el rango establecido entre el límite superior e inferior de la banda monitoreada definida. Su valor en moneda de curso legal será el menor precio propuesto por los demandantes de divisas que resultaren adjudicados. Este valor será la base de cálculo para determinar el precio de las posturas de divisas ofertadas.

El DICOM es administrado, regulado y dirigido por el Comité de Subastas de Divisas, órgano integrado al BCV con autonomía para el ejercicio de las funciones establecidas en el Convenio Cambiario N° 38.

Las personas jurídicas podrán adquirir mensualmente el equivalente al 30% del ingreso bruto promedio mensual actualizado, declarado en el impuesto sobre la renta en el ejercicio fiscal inmediatamente anterior, hasta un monto máximo equivalente a US\$400.000 mensuales. Las personas jurídicas que requieran formular demandas de divisas por montos superiores al antes indicado, deberán registrarse en el sistema y llenar ciertos requisitos, de manera que los organismos competentes autoricen o denieguen la incorporación de las referidas demandas a la subasta ordinaria respectiva, en los mismos términos y condiciones requeridos para cualquier otra postura. Estas solicitudes serán hasta por US\$9.600.000 anuales.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2018 y 2017

Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos

El 30 de diciembre de 2015 fue publicada la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos, la cual deroga la legislación anterior. Esta Ley tiene por objeto regular los términos y condiciones en que los órganos y entes con competencia en el régimen de administración de divisas ejercen las atribuciones que le han sido conferidas por el ordenamiento jurídico; así como los parámetros fundamentales para la participación de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en la adquisición de divisas y los supuestos de hecho que constituyen ilícitos cambiarios y sus respectivas sanciones.

Convenio Cambiario N° 39

El 26 de enero de 2018 el Ejecutivo Nacional y el BCV promulgaron el Convenio Cambiario N° 39, mediante el cual entra en vigencia un nuevo DICOM, que consiste en un mecanismo de subastas de divisas en las cuales podrán participar el BCV y personas naturales y jurídicas del sector privado que deseen presentar posturas de oferta y de demanda. Los entes del sector público sólo podrán participar como oferentes. Las personas jurídicas podrán adquirir mensualmente el equivalente al 30% del ingreso bruto promedio mensual del ejercicio fiscal anterior y hasta por un máximo de €340.000 o su equivalente en otra divisa. Este Convenio Cambiario deroga los Convenios Cambiarios N° 38 y 35, y el tipo de cambio DIPRO.

Derogatoria de la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos

El 2 de agosto de 2018 fue publicado, en la Gaceta Oficial N° 41.452 de la República Bolivariana de Venezuela, el Decreto Constituyente mediante el cual se establece la derogatoria del régimen cambiario y sus ilícitos, con el propósito de otorgar a los particulares, tanto personas naturales como jurídicas, nacionales o extranjeras, las más amplias garantías para el desempeño en el modelo de desarrollo socioeconómico productivo del país.

Convenio Cambiario N° 1

En la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.405 del 7 de septiembre de 2018 fue publicado el nuevo Convenio Cambiario N° 1, el cual tiene por objeto establecer la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica y la inversión; por lo que cesan las restricciones sobre las operaciones cambiarias. El BCV fijará el monto a partir del cual deberá declararse toda exportación e importación de moneda metálica, billetes de bancos y cheques bancarios al portador, realizada conforme al régimen cambiario previsto en dicho Convenio Cambiario.

El tipo de cambio que regirá para la compra y venta de monedas extranjeras fluctuará libremente de acuerdo con la oferta y la demanda de las personas naturales o jurídicas a través del Sistema de Mercado Cambiario. El BCV publicará en su página web el tipo de cambio promedio ponderado de las operaciones transadas en dicho Sistema de Mercado Cambiario. El Sistema de Mercado Cambiario corresponde a un sistema de compra y venta de moneda extranjera, en bolívares, en el que demandantes y oferentes participan sin restricción alguna.

Los sujetos regulados por la Ley Constitucional de Inversión Extranjera Productiva podrán remitir al exterior las utilidades o dividendos, así como remesar los ingresos monetarios obtenidos, en los términos y condiciones previstos en la referida Ley Constitucional.

Este Convenio Cambiario deroga las disposiciones contenidas en los Convenios Cambiarios N° 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 18, 20, 23, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 36, 37 y 39; así como cualquier otra disposición que colide con lo establecido en dicho Convenio Cambiario.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

24. Resultado Monetario del Ejercicio

El resultado monetario del año es la diferencia entre la posición monetaria neta estimada y la posición monetaria neta al cierre del año. Para fines de análisis adicional a los estados financieros consolidados, a continuación se presenta el estado consolidado demostrativo del resultado monetario del año:

	Años finalizados el	
	30 de septiembre de	
	2018	2017
	(En bolívares soberanos constantes al 30 de septiembre de 2018)	
Posición monetaria neta activa al inicio del año	<u>19.027.135</u>	<u>40.937.379</u>
Transacciones que aumentaron la posición monetaria neta		
Ingresos operativos	318.559.575	43.831.894
Ganancia en cambio neta	695.900.251	52.886.988
Prima en emisión de acciones	<u>3.881.826</u>	<u>-</u>
	<u>1.018.341.652</u>	<u>96.718.882</u>
Transacciones que disminuyeron la posición monetaria neta		
Costos y gastos directos	(182.511.833)	(12.838.625)
Intereses financieros, netos	(18.462.862)	(8.225.163)
Impuesto sobre la renta	(35.292.808)	(4.924.517)
Gastos de administración	(107.461.181)	(17.748.496)
Adiciones netas de propiedades, muebles y equipos, netas	(5.626.218)	(2.874.991)
Aumentos de propiedades de inversión e inmuebles para la venta	(199.272.818)	(27.400.990)
Adquisición de acciones en tesorería y otros	(5.521.650)	(232)
Dividendos decretados	(544.482)	(74.585)
Pérdida actuarial	(6.863.215)	(1.583.544)
Adquisición de prepagados y otros	<u>(368.686)</u>	<u>(303.329)</u>
	<u>(561.925.753)</u>	<u>(75.974.472)</u>
Posición monetaria estimada neta activa al final del año	475.443.034	61.681.789
Posición monetaria neta activa al final del año	<u>49.935.182</u>	<u>19.027.135</u>
Resultado por posición monetaria	<u>425.507.852</u>	<u>42.654.654</u>

25. Contingencias

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), filial totalmente poseída por Humboldt International, Ltd., en la cual la filial C.A. de Inmuebles y Valores Caracas mantiene un interés del 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 N° 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 N° 47 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural y en concordancia con lo estipulado en el Artículo N° 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 del Patrimonio Cultural, relacionado con el recurso de reconsideración interpuesto contra la Providencia N° 036/07.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

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 aquéllas 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 N° 535-2007 del 19 de octubre de 2007, en aproximadamente Bs.S 1.310 (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, Nota 1.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

26. Estados Financieros Consolidados Complementarios Expresados en Bolívares Nominales

A continuación se presentan, para fines de información complementaria, los estados financieros consolidados de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales para los años finalizados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, expresados en bolívares soberanos nominales que sirvieron de base para la elaboración de los estados financieros consolidados ajustados por efectos de la inflación:

Estado Consolidado de Situación Financiera - Complementario
30 de septiembre 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos nominales)	
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	48.624.465	75.349
Otras inversiones	25.336.358	83.968
Documentos y cuentas por cobrar	19.436.557	78.401
Anticipos a contratistas	2.223.844	22.177
Gastos pagados por anticipado	2.018.433	14.399
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	<u>575</u>	<u>584</u>
Total activo corriente	<u>97.640.232</u>	<u>274.878</u>
Activo no corriente		
Documentos y cuentas por cobrar	-	325
Otras inversiones	37.210.563	168.570
Inventario de inmuebles en desarrollo	14	13
Propiedades de inversión	5.289.587	148.406
Propiedades, mobiliarios y equipos	268.931	12.436
Depósitos dados en garantía	-	4
Plusvalía	93	93
Impuesto diferido	<u>2.359.492</u>	<u>261</u>
Total activo no corriente	<u>45.128.680</u>	<u>330.108</u>
Total activo	<u>142.768.912</u>	<u>604.986</u>
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo		
Pasivo corriente		
Préstamos y obligaciones financieras	11.083.359	124.849
Cuentas por pagar	8.688.090	19.675
Impuesto sobre la renta por pagar	4.214.737	16.272
Gastos acumulados	31.118.635	35.310
Anticipos recibidos de clientes	36.676	1.879
Beneficios a los empleados	<u>6.970.474</u>	<u>4.494</u>
Total pasivo corriente	<u>62.111.971</u>	<u>202.479</u>
Pasivo no corriente		
Préstamos y obligaciones financieras	15.614.682	99.615
Cuentas por pagar	-	1.359
Beneficios a los empleados	6.906.510	9.499
Impuesto diferidos	38.498.517	47.532
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	296.628	12.361
Ingreso diferido	<u>23.608</u>	<u>1.841</u>
Total pasivo no corriente	<u>61.339.945</u>	<u>172.207</u>
Total pasivo	<u>123.451.916</u>	<u>374.686</u>
Patrimonio		
Capital social	<u>9.504</u>	<u>9.504</u>
Prima en emisión de acciones	<u>1.569.275</u>	<u>12.755</u>
Acciones en tesorería	<u>(47.135)</u>	<u>-</u>
Pérdidas actuariales y otras reservas	<u>(4.535.493)</u>	<u>(5.771)</u>
Utilidades retenidas		
Reserva legal	22.750.315	14.746
Utilidades no distribuidas	<u>(2.044.266)</u>	<u>184.797</u>
Total utilidades retenidas	<u>20.706.049</u>	<u>199.543</u>
Total patrimonio atribuible al accionista	<u>17.702.200</u>	<u>216.031</u>
Intereses minoritarios		
Total patrimonio	<u>1.614.796</u>	<u>14.269</u>
Total patrimonio	<u>19.316.996</u>	<u>230.300</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>142.768.912</u>	<u>604.986</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Estado Consolidado de Resultados - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos nominales)	
Ventas netas		
Arrendamientos	14.127.895	97.266
Servicios	13.123.581	23.377
Estacionamientos	2.359.615	17.118
Inmuebles vendidos	<u>6.209.506</u>	<u>540</u>
Total ventas netas	<u>35.820.597</u>	<u>138.301</u>
Costos de ventas		
Arrendamientos	(3.079.507)	(26.066)
Servicios	(13.708.856)	(6.072)
Estacionamientos	(3.030.420)	(15.850)
Inmuebles vendidos	<u>(1.829.628)</u>	<u>(209)</u>
Total costo de ventas	<u>(21.648.411)</u>	<u>(48.197)</u>
Utilidad bruta	<u>14.172.186</u>	<u>90.104</u>
Administración y generales	<u>(32.135.705)</u>	<u>(53.831)</u>
(Pérdida) utilidad operativa	<u>(17.963.519)</u>	<u>36.273</u>
Costo integral de financiamiento		
Intereses (gasto) financiero	(2.357.994)	(26.005)
Diferencia en cambio	<u>84.861.560</u>	<u>165.467</u>
Total costo integral de financiamiento	<u>82.503.566</u>	<u>139.462</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>64.540.047</u>	<u>175.735</u>
Gasto de impuesto sobre la renta		
Corrientes	(3.985.701)	(15.570)
Diferido	<u>(38.428.397)</u>	<u>(22.254)</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta	<u>(42.414.098)</u>	<u>(37.824)</u>
Utilidad neta antes de intereses minoritarios	22.125.949	137.911
Intereses minoritarios	<u>(1.590.462)</u>	<u>(10.159)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	<u>20.535.487</u>	<u>127.752</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Estado Consolidado de Resultados Integrales - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos nominales)	
Utilidad neta del año	<u>20.535.487</u>	<u>127.752</u>
Resultados integrales		
Efecto por pérdidas actuariales, netas del impuesto sobre la renta	<u>(4.529.722)</u>	<u>(5.177)</u>
Total resultados integrales del año	<u>16.005.765</u>	<u>122.575</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2018 y 2017

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Reservas de valor razonable	Pérdidas actuariales	Reserva legal	Utilidades no distribuidas	Intereses minoritarios	Total patrimonio
	(En bolívares soberanos nominales)								
Saldos al 30 de septiembre de 2016	2.572	12.755	-	-	(594)	5.378	73.345	5.101	98.557
Aumento de capital	6.932	-	-	-	-	-	-	-	6.932
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	9.368	(9.368)	-	-
Reserva del plan post-empleo	-	-	-	-	(5.177)	-	-	-	(5.177)
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	(6.932)	-	(6.932)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	127.752	-	127.752
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	<u>9.168</u>	<u>9.168</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2017	9.504	12.755	-	-	(5.771)	14.746	184.797	14.269	230.300
Adquisición (venta) de acciones en tesorería	-	1.556.520	(47.135)	-	-	-	-	-	1.509.385
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	22.735.569	(22.735.569)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	(28.981)	-	(28.981)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	20.535.487	-	20.535.487
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida actuarial	-	-	-	-	(4.529.722)	-	-	-	(4.529.722)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	<u>1.600.527</u>	<u>1.600.527</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2018	<u>9.504</u>	<u>1.569.275</u>	<u>(47.135)</u>	<u>-</u>	<u>(4.535.493)</u>	<u>22.750.315</u>	<u>(2.044.266)</u>	<u>1.614.796</u>	<u>19.316.996</u>

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2018 y 2017

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2018 y 2017

	2018	2017
	(En bolívares soberanos nominales)	
Flujos de efectivo por actividades operacionales		
Utilidad neta de intereses minoritarios	22.125.949	137.911
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	<u>(1.590.462)</u>	<u>(10.159)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	20.535.487	127.752
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo provisto por actividades operacionales		
Intereses minoritarios	1.600.527	9.168
Depreciación en propiedades de inversión	31.994	369
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	16.311	486
Prestaciones sociales		
Provisión	9.360.210	74.769
Pagos	(26.941)	(69.130)
Impuesto sobre la renta	40.290.219	32.264
Variación en activos y pasivos operacionales		
Documentos y cuentas por cobrar	(19.357.831)	(33.902)
Anticipos a contratistas y gastos pagados por anticipado	(4.205.701)	(24.626)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	9	(122)
Depósitos dados en garantía y otros activos	4	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	39.750.381	32.868
Anticipos recibidos de clientes	34.797	1.498
Ingresos diferidos	21.767	1.405
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	<u>284.267</u>	<u>9.657</u>
Efectivo neto provisto por actividades operacionales	<u>88.335.500</u>	<u>162.456</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones, netas	(62.294.383)	(204.601)
Aumento de capital social	-	6.932
Adquisición de acciones en tesorería	(47.135)	-
Prima en emisión de acciones	1.556.520	-
Adiciones a propiedades de inversión	(5.173.175)	(77.649)
Adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	<u>(272.807)</u>	<u>(6.991)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(66.230.980)</u>	<u>(282.309)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos y otras obligaciones financieras	26.473.577	172.763
Dividendos pagados	<u>(28.981)</u>	<u>(6.932)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>26.444.596</u>	<u>165.831</u>
Efectivos y equivalentes		
Variación neta del año	48.549.116	45.978
Al inicio del año	<u>75.349</u>	<u>29.371</u>
Al final del año	<u>48.624.465</u>	<u>75.349</u>