

# FONDO VALORES

## INMOBILIARIOS S.A.C.A.

Ciudadanos

Presidente y demás miembros del Directorio de la Superintendencia

Nacional de Valores

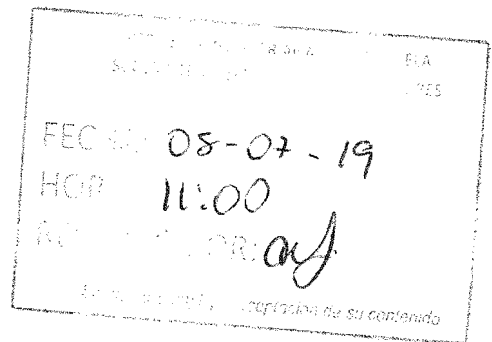
Su Despacho.-

FAVOR DEVOLVER  
CON  
FIRMA Y SELLO

Yo, **Alejandro Petit**, venezolano, mayor de edad, casado, de este domicilio y titular de la cédula de identidad N° 4.809.291, actuando en mi carácter de Director de Finanzas CFO & COO de la empresa **F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A. Y SUS EMPRESAS FILIALES**, sociedad mercantil de este domicilio, debidamente inscrita en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda el día 12 de Marzo de 1.992, bajo el Nro. 77, Tomo 102-A Sgdo., ante ustedes respetuosamente ocurro a fin de anexar, para que sea agregado en el expediente de mi representada, los Estados Financieros Consolidados al mes de **Diciembre de 2018 (no auditado)**, de **F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A. Y SUS EMPRESAS FILIALES**, en bolívares constantes de conformidad con los Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela VEN-NIIF.

  
Caracas, en la fecha de su presentación.

FAVOR DEVOLVER  
CON  
FIRMA Y SELLO



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

Av. Venezuela. Torre El Samán. Piso 10. El Rosal. Teléfonos: 905-90-11 Fax : 952.3297



FAVOR DEVOLVER  
CON  
FIRMADA Y SELLADA

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

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### REEXPRESADOS Y COMPARATIVOS

Y

### SUS ANEXOS

FAVOR DEVOLVER  
CON  
FIRMADA Y SELLADA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Estados financieros ajustados por inflación de conformidad con  
los Principios de Contabilidad de Aceptación General en  
Venezuela VEN-NIF)

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA SUPERINTENDENCIA DE VALORES BURSAVAL
FECHA:
NOMBRE:
REVISADO POR:

FVI Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. no es responsable de su contenido


Av. Venezuela, Torre El Samán, Piso 10, El Rosal. Teléfonos: 905-90-11 Fax : 952.3297

FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, SACA Y SUS FILIALES  
 Estados Consolidados de Situación financiera  
 Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresado en bolívares soberanos constantes VEN-NIIF )  
 (No Auditado)

FAVOR DEVOLVER  
 CONFE.  
 FINANZAS Y SEGUROS

Activo	31/12/2018	31/12/2017
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	191.165.147	111.475.456
Inversiones disponibles para la venta	211.403.958	172.071.268
Documentos y cuentas por cobrar, neto	100.036.020	134.603.697
Anticipos a contratistas	27.652.645	87.170.184
Gastos Pagados por Anticipado	18.732.526	26.977.776
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	111.672.564	5.639.010
Total activo corriente	<u>660.662.859</u>	<u>537.937.391</u>
<b>Activo no corriente:</b>		
Inversiones disponibles para la venta	84.163	441.886.474
Inventario de Inmuebles disponibles para la venta - (desarrollo)	94.998	81.978
Cuentas por cobrar	957	872.176
Propiedades, Planta y equipos, neto	1.589.157.246	92.792.545
Propiedades de inversión	4.164.349.754	180.133.519
Plusvalía	165.252.812	7.250.782
Impuesto Diferido Activo	7.216	1.443.843
Depositos dados en garantía y Otros Activos	5	4.098
Total activo no corriente	<u>5.918.947.152</u>	<u>724.465.416</u>
Total activo	<u>6.579.610.012</u>	<u>1.262.402.807</u>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Prestamos Bancarios	20.853.507	548.464.712
Documentos y Cuentas por pagar - porción corriente	193.431.040	408.787.771
Gastos acumulados por pagar	57.097.257	22.847.042
Impuesto sobre la renta por pagar	24.089.209	23.042.605
Anticipos recibidos	419.594	2.503.149
Obligaciones por garantía de prestaciones sociales	24.708.576	10.722.579
Total pasivo corriente	<u>320.599.182</u>	<u>1.016.367.858</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Préstamos y otras obligaciones financieras	33.500	39.615.244
Documentos y Cuentas por pagar	-	-
Obligaciones por beneficios post-empleo	9.499	8.650.788
Impuesto sobre la renta diferido	45.528.194	55.767.927
Depósitos recibidos en garantías y otros	17.751.304	20.094.947
Ingresos diferidos	42.684.002	3.783.116
Total pasivo no corriente	<u>106.006.499</u>	<u>127.912.022</u>
Total pasivo	<u>426.605.681</u>	<u>1.144.279.880</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital social	793.357.486	44.722.110
Prima en emisión de acciones	1.672.402.394	80.264.228
Acciones en tesorería	(50.541.021)	(227.934.797)
Reservas de valor razonable	0	321
Perdida Actuarial Plan Beneficios	(20.492.016)	(5.508.047)
<b>Utilidades retenidas:</b>		
Reserva legal	466.254.021	22.361.055
Utilidades no distribuidas	2.918.455.738	178.331.673
Total utilidades retenidas	<u>3.384.709.760</u>	<u>200.692.728</u>
Total patrimonio atribuible al accionista	<u>5.779.436.602</u>	<u>92.236.544</u>
Participaciones no controladoras	373.567.728	25.886.383
Total patrimonio	<u>6.153.004.330</u>	<u>118.122.927</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>6.579.610.012</u>	<u>1.262.402.807</u>

  
 Alejandro Petit  
 Director Finanzas CFO & COO

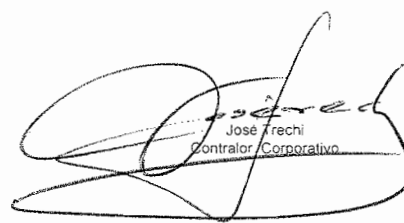
  
 Jose Trechi  
 Contralor Corporativo

FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, SACA Y SUS FILIALES  
Estado Consolidado de Resultados  
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017 (tres meses)  
(Expresados en bolívares soberanos constantes VEN-NIIF)

FAVOR DEVOLVER  
COPIA  
AL SEÑOR DELEGADO

	31/12/2018		31/12/2017 (Mon 12/2018)	
Ventas Netas		264.611.046		141.599.670
Por Arrendamiento	140.549.256		105.330.961	
Por Servicios	58.125.278		21.811.706	
Por Estacionamiento	65.936.512		14.457.002	
Por venta de inmuebles e inversiones	-		-	
Costos de ventas		136.003.933		40.924.610
Inmuebles arrendados	41.577.687		20.760.298	
Depreciación de Inmuebles Arrendados	22.773.504		1.525.061	
Derechos de Frente e Impuestos Municipales Inm. Arrend	2.330.276		1.027.080	
Seguro de Incendio y Terremoto	16.694		1.085.766	
Reparación y Mantenimiento de Inmuebles Arrendados	1.840.061		9.649.169	
Costos Indirectos Operaciones, Mantenimiento y Técnico	-		2.137.317	
Condominio Neto de Inm no Arrendados	8.406.557		1.379.490	
Administración Condominio Ccciales (Gestión Integral)	4.964		395.635	
Honorarios por Arrendamiento	6.205.632		3.560.780	
Servicios	33.429.273		8.538.283	
Estacionamiento	60.856.538		11.571.589	
Inmuebles vendidos e Inversiones	140.436		54.440	
Utilidad Bruta		128.607.113		100.675.059
Gastos de operaciones:				
Administración y generales		63.080.229		52.871.194
Gastos de Personal	15.965.415		18.837.621	
Gastos Administrativos	15.235.287		11.328.277	
Servicios	9.837.107		4.580.440	
Honorarios	2.877.211		11.943.774	
Gastos de viaje	44.162		151.744	
Depreop. Mobiliario y Equipo Corporativa-Adm.	3.892.232		7.161	
Otras	15.228.815		6.022.177	
Total gastos de operaciones		63.080.229		52.871.194
Utilidad en operaciones		65.526.883		47.803.866
Ingreso (gasto) financiero				
Intereses (gasto) financiero, neto		(15.958.799)		(17.891.944)
Intereses ingresos	(896.366)		13.947.756	
Intereses (gastos)	(15.062.433)		(31.839.699)	
Diferencial cambiario, neto		332.051.882		621.964
Ingresos por diferencial cambiario	638.586.402		705.960	
(Egresos) por diferencial cambiario	(306.534.520)		(83.996)	
Resultado monetario del ejercicio, neto		(306.892.453)		(0)
Ingresos por resultado monetario	12.800.718.342		-	
(Egresos) por resultado monetario	(13.107.610.796)		(0)	
Total ingreso (costo) integral de financiamiento		9.200.629		(17.269.980)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		74.727.513		30.533.886
Impuesto sobre la renta				
Corriente		1.624.624		5.452.128
Diferido		12.428.467		11.274.842
Total impuesto sobre la renta		14.053.091		16.726.970
Utilidad antes de participación no controladora		60.674.422		13.806.916
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras		(10.538.431)		3.626.036
Utilidad (Pérdida) neta		50.135.991		17.432.952

  
Alejandro Petit  
Director Finanzas CFO & COO

  
José Frechi  
Contralor Corporativo

FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS SACA Y SUS FILIALES  
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (frases meses)  
(Expresados en bolívares soberanos constantes VEN.MIF)

Atribuciones a los reclutistas

Capital Social	Prima en Acciones	Acciones en tesorería	Ajuste Inversiones a valor razonable	Utilidades no distribuidas	Reserva legal	Revalorizado No Realizado en Inversiones	Imp. Diferido por mediciones actuariales	Perd. Actuarial Plan de Beneficios	Participaciones no controladas	Total patrimonio
72.832.925	130.715.623	(320)	(327.934.776)	277.453.879	36.416.462	523	4.621.023	(13.391.243)	48.962.924	536.514.106
(28.110.815)	(50.151.395)	(50.151.395)	(116.557.188)	(116.557.188)	(14.055.407)	264	-	(3.309.588)	(17.867.751)	(232.532.703)
(28.110.815)	(50.151.395)	(50.151.395)	(227.934.756)	(99.124.206)	(14.055.407)	(202)	24.411	(71.706)	(682.765)	(472.885)
44.722.110	80.204.228	(227.934.757)	(178.331.673)	178.331.673	22.361.055	321	4.645.333	(10.153.480)	28.886.383	118.122.927

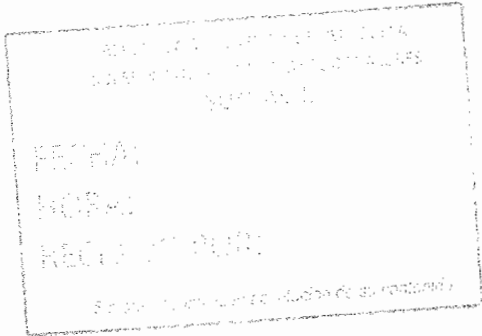
Saldo al 30 de Septiembre de 2017 (Mon. 12/2018)  
Aumento de capital (Adquisición) Venta de acciones tesorería  
Apartado para reserva legal  
Resultado no realizado por ajuste a valor razonable  
Reserva del Plan de beneficios post empleo  
Dividendos decretados  
Utilidad neta  
Participación ejercicio No controladas  
Otro resultado integral  
Cambios en el valor razonable de activos financieros disponibles para la venta  
Pérdida Actuarial Plan de Beneficios y otros  
Total otro resultado integral  
Total otro resultado integral del año  
Saldo al 31 de Diciembre de 2017 (Mon. 01/2018)

86.609.435	182.221.919	(15.821.667)	310.641.354	90.028.816	921.358	0	921.358	(7.301.941)	397.590.927	658.732.182
706.058.060	1.897.672.435	(45.019.551)	2.532.751.088	415.318.213	7.412.051	3	7.412.051	(29.538.799)	423.355.779	62.802.640
793.537.486	1.677.462.394	(150.541.021)	2.843.992.412	466.254.021	8.433.389	3	8.433.389	(66.863.743)	367.013.676	6.029.433.047

Saldo al 30 de Septiembre de 2018  
Actualización a Mon. 31/12/2018  
Saldo al 30 de Septiembre de 2018 (Mon. 12/2018)  
Aumento de capital  
(Adquisición) Venta de acciones tesorería  
Apartado para reserva legal  
Resultado no realizado por ajuste a valor razonable  
Reserva del Plan de beneficios post empleo  
Dividendos decretados  
Utilidad neta  
Participación ejercicio No controladas  
Otro resultado integral  
Cambios en el valor razonable de activos financieros disponibles para la venta  
Pérdida Actuarial Plan de Beneficios y otros  
Total otro resultado integral  
Total otro resultado integral del año  
Saldo al 31 de Diciembre de 2018

*Alexandro Peña*  
Director Finanzas CFO & COO

*[Signature]*  
Contralor Corporativo



FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, SACA Y SUS FILIALES  
 Estados Consolidados de Flujo de Efectivo  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (tres meses)  
 (Expresados en bolívares soberanos constantes VEN NIIF )

FAVOR DEVOLVER  
 CON  
 FOLIO 1. 2018

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Flujos del efectivo proveniente de (usado en) las actividades operacionales:</b>		
Utilidad neta	50.135.991	17.432.952
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales -		
Depreciación de Propiedades, Mobiliarios, equipos e instalaciones	22.773.504	1.525.061
Deprec. Mobiliario y Equipo Corporativa-Adm.	3.892.232	7.161
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales -</b>		
<b>Disminución (aumento) en -</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	77.862.234	(25.034.384)
Anticipos a contratistas	22.075.543	(62.936.993)
Gastos pagados por anticipado	1.197.422	(5.231.511)
Inventario de inmuebles destinados para la venta	(27)	3.544.492
Impuestos diferidos activos	58.833	(1.056.807)
Otros Activos	21.530.944	2.576
<b>Aumento (disminución) en -</b>		
Documentos y cuentas por pagar	(255.318.029)	238.455.581
Gastos acumulados por pagar	(30.681.134)	(10.665.551)
Impuesto sobre la renta por pagar	(14.661.103)	(2.906.249)
Anticipos recibidos	83.889	(284.062)
Obligaciones por garantía post empleo	(102.224.691)	9.389.031
Impuesto diferido	(306.685.197)	(14.727.486)
Depósitos recibidos en garantía y otros	15.036.204	1.761.815
Ingresos diferidos	(47.202)	(1.991.891)
<b>Total ajustes</b>	<b>(562.479.570)</b>	<b>134.408.380</b>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades operacionales</b>	<b>(512.343.579)</b>	<b>151.841.332</b>
<b>Movimiento del efectivo provisto por (usado en) las actividades de inversión:</b>		
Inversiones en títulos valores	599.110.485	(252.257.736)
Inventario de inmuebles para la venta	0	51.529
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	7.806	548.220
Propiedades, Mobiliarios y equipos	(8.256.723)	47.869.065
Propiedades de inversión	(86.992.445)	113.151.382
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión</b>	<b>503.869.124</b>	<b>(90.637.840)</b>
<b>Movimiento del efectivo provisto por (usado en) las actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos y otras obligaciones financieras	(84.443.820)	371.543.311
Obligaciones Beneficios Post-empleo	(77.448)	(5.437.595)
Participaciones no controladas	10.551.991	(22.176.551)
Adquisiciones Acciones Tesorería	0	(227.934.776)
Efecto no realizado por Valuación de Inversiones	(3)	(202)
Efecto no realizado Apte Actuarial Beneficios empleados	37.938.338	3.462.173
Ajuste Bajo NIIF reconvertido	24.858.798	(209.174.774)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento</b>	<b>(11.172.144)</b>	<b>(89.718.413)</b>
<b>Efecto de las variaciones en los tipos de cambio sobre el efectivo disponible</b>		
Aumento (disminución) neto en el efectivo	(19.646.599)	(28.514.620)
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año</b>	<b>210.811.745</b>	<b>139.990.076</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<b>191.165.147</b>	<b>111.475.456</b>

  
 Alejandro Petit  
 Director Finanzas CFO & COO

  
 José Trechi  
 Contralor Corporativo

RECEIVED  
 2018 DEC 31 11:00 AM  
 FOLIO 1. 2018

**ANEXOS**

**DE LOS**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**REEXPRESADOS**

**EN**

**BOLIVARES CONSTANTES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

FAVOR DEVOLVER  
CON  
FECHA Y DEL AÑO

FAVOR DEVOLVER  
CON  
FECHA Y DEL AÑO

Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

Efectivo y equivalentes de efectivo

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
COPIA  
FIRMADA Y SELLADA

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>MONEDA NACIONAL</u></b>		
Caja	1.548.813	3.262.843
<b>Banco, ctas Ctes.:</b>		
Provincial	2.328.421	812.189
Banesco	(11.760.545)	68.804.231
Bco Venezuela	945.455	2.408.742
Banco Federal	(64.645)	(85.392)
Bco Vziano de Credito	1	884
Banco Mercantil	2.985.939	5.661.776
Banco Caroni	-	241
Banco Bicentenario	7.568.300	(154.465)
100 % Banco	31.785	89.448
B.O.D.	16	15.062
Otros	5.907.780	3.688.051
<i>sub total</i>	<u>7.942.507</u>	<u>81.240.767</u>
<b>Banco, f a l:</b>		
Provincial fal	6.333.237	14.108.005
Otros fal	(1.443)	1.657.453
<i>sub total</i>	<u>6.331.794</u>	<u>15.765.459</u>
<i>sub total bancos</i>	<u>14.274.301</u>	<u>97.006.226</u>
<i>sub total moneda nacional</i>	<u>15.823.114</u>	<u>100.269.069</u>
<b><u>MONEDA EXTRANJERA</u></b>		
<b>Banco, ctas Ctes.:</b>		
Helm Bank ME	6.299.034	2.142
Banco Commercebank # 8301965 ME	48.101.579	3.735.848
Credit Suisse CA 35017-72 ME	10.644.906	508.122
Banco Banesco	4.503.068	216.812
Bancaracas N.V. ( Fideicomiso ) ME	6.480.399	1.467.545
Banesco SACA Cta \$ 0001008015	231.749	11.062
Banesco Panama 201001232700	13.067.297	869.405
Vencredit Bank & Trust ME	127.636	6.093
Prosperar Entidad Ahorro y Prestamo ME	2.745.782	131.067
Banesco Panama \$	30.721.520	564.543
Otros	52.418.248	3.009.274
<i>sub total bancos</i>	<u>175.341.219</u>	<u>10.521.912</u>
<b>Colocaciones:</b>		
Serfincorp	814	684.469
<i>sub total colocaciones</i>	<u>814</u>	<u>684.474</u>
<i>sub total moneda extranjera</i>	<u>175.342.033</u>	<u>11.206.387</u>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<u>191.165.147</u>	<u>111.475.456</u>



Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

INVERSIONES

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

	Saldo <u>31/12/2018</u>	Saldo <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>INVERSIONES CORRIENTES.-</u></b>		
<b><u>INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA - CORRIENTE</u></b>		
Banesco Banco Universal	173.323.005	49.067
Acciones Banesco Panama (M/E)	0	12.741.258
Glaskell Management LLC- Colocaciones (M/E)	-	51.646.630
Serfincorp	38.080.953	107.634.313
<b>Total Inversiones disponibles para la venta - Corrientes</b>	<b>211.403.958</b>	<b>172.071.268</b>
<b><u>INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO - CORRIENTE</u></b>		
<b><u>MONEDA NACIONAL</u></b>		
Serfincorp	-	-
<b>Total Inversiones mantenidas hasta su vencimiento - Corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>INVERSIONES NO CORRIENTES.-</u></b>		
<b><u>INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA - NO CORRIENTE</u></b>		
Acciones Preferentes banesco	35	31.874
Fines Lines CV	27.761	1.394
FVI Administradora Fondo de Valores inmobiliarios	0	9
FVI Operadoras Fondo de Valores Inmobiliarias	0	9
E-Commerce Building, C.A.	0	9
FVI Fondo de Inversiones Turisticas	0	9
FVI Finances, CA	55.231	-
Accs. HL Boulton	1.137	842
Accs. ADRU\$ Mantex Filial de Mantex)	-	8.003.788
Inversiones 2635, C.A.	-	10.086.764
Diamound	-	-
Glaskell Management LLC	-	131.428.593
Inversiones Agencias Bancarias	-	292.333.183
<b>Total Inversiones disponibles para la venta - NO Corrientes</b>	<b>84.163</b>	<b>441.886.474</b>
<b><u>INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO - NO CORRIENTE</u></b>		
Glaskell Management LLC	-	-
<b>Total Inversiones mantenidas hasta su vencimiento -No Corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

FAVOR DEVOLVER  
 CON  
 FIRMADA Y SELADO

	Saldo <u>31/12/2018</u>	Saldo <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>MONEDA NACIONAL</u></b>		
<b><u>COMERCIALES</u></b>		
Venta de inmuebles	4	3.545
Arrendamiento de inmuebles	46.854.341	53.023.022
Admin. De Condominios por Cobrar	16.185.398	7.348.021
Otras (BFP 189) Mauro (250)	28.824.926	32.885.131
<i>sub total comerciales</i>	<u>91.864.668</u>	<u>93.259.720</u>
<b><u>Accionistas</u></b>		
F.V.I. (Inversiones Agaden, C.A.)	-	2.115
<i>sub total Accionistas</i>	<u>-</u>	<u>2.115</u>
<b><u>COMPAÑÍAS RELACIONADAS</u></b>		
Asesoría Financiera Velutini	6	5.421
Inversora Aguasabana	0	69
Otras Relacionadas	248.793	10.210.031
Fundación FVI Fondo de Valores Inmobiliarios	1.283.748	44.063
Velutini & Asociados	1	1.113
Piper Intertrade Inc	1	801
Asesoría Financiera Velutini relacionada	1	937
Consultora Inmobiliaria Velutini	0	164
Administradora DCC	2.009.456	264.218
<i>sub total compañías relacionadas</i>	<u>3.542.006</u>	<u>10.526.817</u>
<b><u>OTRAS</u></b>		
<b><u>ANTICIPOS</u></b>		
Otros	2.376.333	8.963.883
<b><u>OTRAS</u></b>		
Cuentas por Cobrar Directivos y Empleados	2.244.933	9.424.474
Otras	-	3.424
Operadora Estacionamiento SADEL	4.812	1.702.362
Inversiones 7X7	100	91.070
Servicios Aguila	58	53.079
Diversas	3.097	3.260.645
<i>sub total otras</i>	<u>4.629.334</u>	<u>23.498.937</u>
<i>sub total moneda nacional</i>	<u>100.036.020</u>	<u>127.287.589</u>
<b><u>OTRAS COMERCIALES</u></b>		
Venta de inmuebles	-	7.316.108
<i>sub total</i>	<u>-</u>	<u>7.316.108</u>
<b>TOTAL EFECTOS Y CUENTAS POR COBRAR</b>	<u>100.036.020</u>	<u>134.603.697</u>
<b><u>ANTICIPOS A CONTRATISTAS</u></b>		
Anticipos contratistas	27.652.645	87.170.184
<b>TOTAL ANTICIPOS A CONTRATISTAS</b>	<u>27.652.645</u>	<u>87.170.184</u>
<b><u>CUENTAS A COBRAR A LARGO PLAZO</u></b>		
Humboldt International LTD	665	605.851
Invers. Turística Caracas	160	146.161
Promociones Vista Norte (La Avileña)	123	112.191
Inversora Turística Caracas	9	7.973
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO</b>	<u>957</u>	<u>872.176</u>

FECHA: 605.851  
 MONEDA: 146.161  
 MONEDA: 112.191  
 MONEDA: 7.973  
 aceptación de su contenido

Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

Inventarios de Inmuebles disponibles para la Venta

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
 CON  
 FIRMADA Y SELLADA

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>INVENTARIO DE INMUEBLES DISPONIBLES PARA LA VENTA</u></b>		
<b><u>VIVIENDAS-LOCALES</u></b>		
Edificio Galipan	55.862.955	2.738.077
Casa de Campo Aguasal, Sotillo	39.140.953	1.924.104
Residencias Portico El Avila	10.090.112	654.273
Aptos TOLON II	6.578.544	322.556
<i>sub total viviendas</i>	<u>111.672.564</u>	<u>5.639.010</u>
<b>TOTAL INVENTARIO INMUEBLES DISPONIBLES PARA LA VENTA</b>	<u>111.672.564</u>	<u>5.639.010</u>
<b><u>INVENTARIO DE INMUEBLES DISPONIBLES PARA LA VENTA - NO CORRIENTE</u></b>		
Cta participación Fertec-Mandala	39.998	72.295
Cta participación ADOSA	55.001	9.683
<b>TOTAL INVENTARIO INMUEBLES DISPONIBLES PARA LA VENTA NO COORIENTE</b>	<u>94.998</u>	<u>81.978</u>

Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

Gastos pagados por anticipados

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
 CON  
 FIRMADA Y SELLADA

	Saldo <u>31/12/2018</u>	Saldo <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS</u></b>		
<b><u>SEGUROS</u></b>		
Seguro sobre Inmuebles	11	4.712.963
Seguros Colectivos	1.420.802	3.131.761
Multinacional de Seguros	1.142.652	138.015
Otras	8	290.280
<i>sub total seguros</i>	<u>2.563.474</u>	<u>8.273.019</u>
<b><u>Impuestos</u></b>		
Patente de Industria y Comercio	36.756	70.419
ISLR Retenido Prepagado	8.001.673	12.304.083
IVA	7.977.333	3.487.662
	<u>16.015.762</u>	<u>15.862.164</u>
<b><u>OTRAS</u></b>		
Publicidad	(18.672)	655.701
Int.Emisión Papeles Negociables	13.600	1.661.579
Ints. Instituc. Financ. Bancos	-	-
Licencia y Honorarios JDE	158.361	523.829
Prima Sobre Inversión TEM's	2	1.484
<i>sub total otras</i>	<u>153.291</u>	<u>2.842.592</u>
<b><u>TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS</u></b>	<u><u>18.732.526</u></u>	<u><u>26.977.776</u></u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Propiedades

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
 COPIA  
 FIRMADA Y SELLADA

	<u>Saldo</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>
<b><u>PROPIEDADES DE INVERSION</u></b>		
<b><u>Terrenos inmuebles</u></b>		
Terreno La escondida N7E8, C.A.	1.847.749	90.569
Urb. Lomalinda	64.829.945	4.297.355
Grupo Aguasal Litoral	4.483.643	255.101
Saint Mark's Fund	2.327.693.295	172.613.415
Total terrenos e inmuebles	<u>2.398.854.632</u>	<u>177.256.440</u>
<b><u>Costo</u></b>		
Torre Roygar	40.635.326	1.991.664
Edificio Menegrande	31.506.607	1.282.949
Torre Parque Avila	119.789.007	5.365.755
Total de Costo	<u>1.906.463.926</u>	<u>8.640.367</u>
<b><u>Depreciación</u></b>		
Torre Roygar	(40.387.143)	(2.023.584)
Edificio Menegrande	(16.192.640)	(514.551)
Torre Parque Avila	(69.033.136)	(3.225.153)
Total de depreciación	<u>(140.968.804)</u>	<u>(5.763.288)</u>
<b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION</b>	<u><u>4.164.349.754</u></u>	<u><u>180.133.519</u></u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Propiedades, Planta y equipos, neto

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>
<b><u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO</u></b>		
<b><u>OFICINAS y LOCALES</u></b>		
Ctro Ccial San Ignacio	485.398.225	23.729.578
Ctro Ccial Tolon	877.492.879	43.055.451
Ctro Ccial Lagunita Mall	660.242.643	32.373.030
Ctro Ccial LLano Mall	177.138.909	8.694.853
Total Costos	<u>2.200.272.656</u>	<u>107.852.912</u>
<b><u>Depreciación</u></b>		
Depreciación Acumulada Ctro Ccial San Ignacio	(214.712.091)	(9.908.938)
Depreciación Acumulada Ctro Ccial Tolon	(284.291.651)	(12.719.736)
Depreciación Acumulada Ctro Ccial Lagunita Mall D.A.	(201.521.943)	(9.539.077)
Depreciación Acumulada Ctro Ccial LLano Mall	(29.815.166)	(1.222.150)
<i>sub total oficinas, neto</i>	<u>(730.340.852)</u>	<u>(33.389.902)</u>
<b>Sub-total de Oficinas y Locales Comerciales</b>	<u><u>1.469.931.804</u></u>	<u><u>74.463.010</u></u>
<b><u>MOBILIARIO Y EQUIPO</u></b>		
<b><u>costo</u></b>		
Propiedades	95.028.320	4.663.469
Mobiliario	130.391.942	11.571.331
Equipos	93.203.698	9.453.148
Vehículo	11.262.484	632.496
Instalaciones	103.482.467	6.516.439
<i>Costos mobiliarios y equipos</i>	<u>433.368.911</u>	<u>32.836.882</u>
<b><u>Depreciación</u></b>		
Propiedades	(54.719.895)	(2.553.435)
Mobiliario	(107.481.251)	(5.075.537)
Equipos	(61.587.664)	(3.062.609)
Vehículo	(10.274.904)	(509.971)
Instalaciones	(80.079.755)	(3.305.796)
<i>Depreciación mobiliarios y equipos</i>	<u>(314.143.469)</u>	<u>(14.507.348)</u>
<b>total mobiliario y equipo</b>	<u><u>119.225.443</u></u>	<u><u>18.329.535</u></u>
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTE Y EQUIPOS, NETOS</b>	<u><u>1.589.157.246</u></u>	<u><u>92.792.545</u></u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Plusvalía

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
COPIA  
FIRMADA Y SELADA

	Saldo <u>31-dic-18</u>	Saldo <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>PRIMA PAGADA EN ADQUISICION DE FILIALES, NETA</u></b>		
Casa de Campo Aguasal, C.A.	4.311.307	211.390
Lesuma Investment Corporation	39.718.738	1.947.473
C.A. Inmuebles y Valores Caracas	103.849.774	5.091.919
<b><u>TOTAL PRIMA PAGADA INVERSIONES EN ACCIONES</u></b>	<u>165.252.812</u>	<u>7.250.782</u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Impuesto Diferido activo y otros activos

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAJOR DEVOLVER  
COSTA  
RUBRICADA Y SELLADA

	Saldo <u>31-dic-18</u>	Saldo <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>OTROS ACTIVOS</u></b>		
<b><u>OTRAS</u></b>		
Gastos Diferidos	1	2
Depósitos dados en Garantía	4	4.096
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>5</b>	<b>4.098</b>
<b><u>IMPUESTO DIFERIDOS</u></b>		
Impuesto diferido	7.216	1.443.843
<b>TOTAL IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO</b>	<b>7.216</b>	<b>1.443.843</b>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Prestamos Bancarios Y Papeles comerciales

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FONDO DE VALORES  
COMERCIALES  
FECHA: 31/12/18

	<u>Saldo</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>MONEDA NACIONAL</u></b>		
<b><u>BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS</u></b>		
Banco del tesoro	-	6.830.215
Venezuela	12.507	33.211.539
Banesco Banco Universal	500.000	380.215.277
Banesco PC	800.000	54.641.717
Banesco Seguros, C.A.	200.000	11.383.691
Oblig. Quirog. Nom. y al portador	10.000	-
100% Banco	1.100.000	12.995.622
Banco Bancrecer	150.000	21.865.794
Provincial	18.081.000	27.320.858
<i>sub total moneda nacional</i>	<u>20.853.507</u>	<u>548.464.712</u>
<b><u>MONEDA EXTRANJERA</u></b>		
<b><u>BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS</u></b>		
Citybank N.A.	-	-
<i>sub total moneda extranjera</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>total corto plazo</i>	<u>20.853.507</u>	<u>548.464.712</u>
<b><u>LARGO PLAZO</u></b>		
<b><u>BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS</u></b>		
Oblig. Quirog. al portador	33.500	39.615.244
<i>total largo plazo</i>	<u>33.500</u>	<u>39.615.244</u>
<b>TOTAL PRESTAMOS BANCARIOS</b>	<u>20.887.007</u>	<u>588.079.956</u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Papeles Comerciales

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

	<u>Saldo</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>
<b><u>PAPELES COMERCIALES</u></b>		
Papeles Comerciales	-	-
<i>total Papeles Comerciales</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL Papeles Comerciales</b>	<u>-</u>	<u>-</u>



Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

Efectos y Cuentas por Pagar y Creditos Diferidos

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
 CON  
 FECHA 31/12/2018

	<u>Saldo</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>
<b><u>MONEDA NACIONAL</u></b>		
<b><u>COMERCIALES</u></b>		
Contratistas	1.288.583	274.646.010
Otras	20.898.818	20.345.711
Serfincorp LTD	147.270.240	84.244.817
<i>sub total comerciales</i>	<u>169.457.640</u>	<u>379.236.538</u>
<b><u>COMPAÑIAS RELACIONADAS</u></b>		
Inversora Turistica Caracas	-	345
Las Mercedes 505 Cta. Participante	71	64.247
Otras	(1.573.467)	30.586
Administradora DCC	-	3.228
<i>sub total compañías relacionadas</i>	<u>(1.573.397)</u>	<u>98.406</u>
<b><u>INTERCOMPAÑIAS</u></b>		
<b><u>PARTICIPACION ESTATUTARIA</u></b>		
Participación Utilidades	10.652.837	19.401.232
<i>sub total Participación estatutaria</i>	<u>10.652.837</u>	<u>19.401.232</u>
<b><u>DIVIDENDOS POR PAGAR</u></b>		
Dividendos por pagar	41.868	1.958.797
<i>sub total dividendos por pagar</i>	<u>41.868</u>	<u>1.958.797</u>
<b><u>OTRAS</u></b>		
Retención de I.S.L.R.	8.951.912	(231.774)
Diversos	5.899.719	7.746.619
<i>sub total otras</i>	<u>14.851.631</u>	<u>7.514.845</u>
<b><i>sub total moneda nacional</i></b>	<u>193.430.580</u>	<u>408.209.818</u>
<b><u>MONEDA</u></b>		
<b><u>OBLIGACIONES INMOBILIARIAS</u></b>		
Otras	460	577.588
<i>sub total comerciales</i>	<u>460</u>	<u>577.588</u>
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<u>193.431.040</u>	<u>408.787.771</u>
<b><u>CREDITOS DIFERIDOS</u></b>		
<b><u>ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES</u></b>		
Anticipos Recibidos Sobre Ventas	419.594	2.503.149
<b>TOTAL ANTICIPO RECIBIDO DE CLIENTES</b>	<u>419.594</u>	<u>2.503.149</u>
<b><u>CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO</u></b>		
<b><u>COMERCIALES</u></b>		
Contratistas	-	-
<b>TOTAL CXP A LARGO PLAZO</b>	<u>-</u>	<u>(0)</u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Gastos Acumulados por Pagar e Impuestos

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAJOR DEVOLVER  
COTIA  
FIRMADA Y SELLADA

	<b>Saldo 31-dic-18</b>	<b>Saldo 31/12/2017 A Mon. 12/2018</b>
<b><u>GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR</u></b>		
<b><u>PROVISIONES</u></b>		
Intereses Acumulados por Pagar	25.849	3.113.383
Seguro Social Obligatorio	366.806	433.868
Ley de Política Habitacional	239.506	131.104
I.N.C.E.	72.303	19.267
Vacaciones	1.170.280	1.435.732
Utilidades	703.515	669.606
Otras	7.244.189	(86.262)
<i>sub total provisiones</i>	<u>9.822.448</u>	<u>5.716.699</u>
<b><u>ACUMULACIONES VARIAS</u></b>		
Ordenes de Pagos Servicios varias	44.270.350	14.176.032
<i>sub total gastos acum. pro pagar</i>	<u>44.270.350</u>	<u>14.176.032</u>
<b><u>OTRAS</u></b>		
Varios	3.004.459	2.954.312
<i>sub total otras</i>	<u>3.004.459</u>	<u>2.954.312</u>
<b>TOTAL GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR</b>	<u><u>57.097.257</u></u>	<u><u>22.847.044</u></u>
<b><u>IMPUESTOS</u></b>		
I.S.L.R. por pagar	16.585.430	20.788.799
I.V.A. por pagar	7.503.779	2.253.806
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	<u><u>24.089.209</u></u>	<u><u>23.042.605</u></u>
<b><u>IMPUESTOS DIFERIDOS PASIVOS</u></b>		
ISLR Diferido Pasivo	45.528.194	55.767.927
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	<u><u>45.528.194</u></u>	<u><u>55.767.927</u></u>

Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales

Acumulados por Pagar

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
COPIA  
FIRMADA Y SELADA

	Saldo <u>31-dic-18</u>	Saldo <u>31/12/2017</u> A Mon. 12/2018
<b><u>OBLIGACIONES POR GARANTÍA DE PRESTACIONES SOCIALES</u></b>		
Provisión para Prestaciones sociales	24.896.676	19.908.856
Anticipo Prestac.Sociales	(178.602)	(535.488)
<i>sub total prestaciones sociales</i>	<u>24.718.075</u>	<u>19.373.367</u>
<b><u>BLIG POR GARANTÍA DE PRESTACIONES SOCIALES</u></b>	<u>24.718.075</u>	<u>19.373.367</u>
 <b><u>PORCIÓN CORTO PLAZO PLAZO</u></b>		
<b><u>OBLIGACIONES POR GARANTIA DE PRESTACIONES SOCIALES</u></b>		
Obligaciones por garantía de Prestaciones Sociales	24.708.576	10.722.579
Total Obligaciones por garantía de Prestaciones Sociales	<u>24.708.576</u>	<u>10.722.579</u>
 <b><u>PORCIÓN LARGO PLAZO</u></b>		
<b><u>OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST-EMPLEO</u></b>		
Obligaciones por beneficios post empleo	9.499	8.650.788
Total Obligaciones por beneficios post empleo	<u>9.499</u>	<u>8.650.788</u>

**Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales**

Otros Pasivos Y Creditos Diferidos

31 de diciembre de 2018

Cifras en bolívares constantes

FAVOR DEVOLVER  
 CON  
 FECHA Y SELLO

	<u>Saldo</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u> <u>A Mon. 12/2018</u>
<b><u>OTROS PASIVOS</u></b>		
<b><u>DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA</u></b>		
Garantía de Arrendamientos	2.410.583	11.141.160
Otros	15.340.721	8.953.787
<i>sub total depósito recibido en garantía</i>	<u>17.751.304</u>	<u>20.094.947</u>
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>	<u><u>17.751.304</u></u>	<u><u>20.094.947</u></u>
<b><u>CREDITOS DIFERIDOS</u></b>		
<b><u>INTERESES DIFERIDOS (NETO)</u></b>		
Otros	61.755	406.389
Sub-Total	<u>64.583</u>	<u>1.248.564</u>
<b><u>OTROS CREDITOS DIFERIDOS</u></b>		
Utilidad Diferida Vta Activos	1.097.689	15.084
Ingresos Diferidos Venta Galipan	36.568.681 b	1.849.896
Ingresos Diferido Venta T.Provincial	15	28.801
Ingresos Diferidos s/Vtas de Tolon II y Lagunita Mall	4.953.032 a	640.083
Otros Ingresos facturados	-	687
Sub-Total	<u>42.619.419</u>	<u>2.534.552</u>
<b>TOTAL CREDITOS DIFERIDOS</b>	<u><u>42.684.002</u></u>	<u><u>3.783.116</u></u>