

***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 2019 y 2018



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 2019 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*

©2017 Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers). Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a la firma venezolana Pacheco, Apostólico y Asociados (PricewaterhouseCoopers), o según el contexto, a la red de firmas miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente • R.I.F: J-00029977-3.



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 2019 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).

Pacheco, Apostólico y Asociados
(PricewaterhouseCoopers)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Antonio Apostólico B.', written over a faint, illegible background.

José Antonio Apostólico B.
CPC 18575
SUNAVAL 22

10 de julio de 2020

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2019 y 2018

	Notas	2019	2018	2018 (*)
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)				
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3 y 22	21.068.688.169	19.064.079.473	19.064.079.473
Inversiones	4 y 22	6.891.849.506	9.933.566.209	9.933.566.209
Documentos y cuentas por cobrar	5 y 22	36.827.789.175	7.620.445.127	7.620.445.127
Anticipos a contratistas	6	2.320.325.212	871.897.280	871.897.280
Gastos pagados por anticipado	7	3.051.697.035	853.675.544	867.612.229
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	9	<u>13.467.852.576</u>	<u>4.783.365.627</u>	<u>13.415.866.209</u>
Total activo corriente		<u>83.628.201.673</u>	<u>43.127.029.260</u>	<u>51.773.466.527</u>
Activo no corriente				
Inversiones	4 y 22	1.773.458.582	14.592.553.865	14.592.553.865
Inventario de inmuebles en desarrollo	9	149.497.765	4.069.270	11.223.077
Propiedades de inversión	10	373.058.137.907	174.648.949.485	316.931.877.669
Propiedades, mobiliarios y equipos	11	186.720.058.664	68.858.217.857	190.560.638.557
Plusvalía	12	17.611.301.999	6.334.263.297	17.611.301.995
Impuesto diferido	20	<u>916.100.413</u>	<u>925.080.471</u>	<u>925.080.832</u>
Total activo no corriente		<u>580.228.555.330</u>	<u>265.363.134.245</u>	<u>540.632.675.995</u>
Total activo		<u>663.856.757.003</u>	<u>308.490.163.505</u>	<u>592.406.142.522</u>
Pasivo y Patrimonio				
Pasivo				
Pasivo corriente				
Préstamos y obligaciones financieras	13 y 22	13.920.812.247	4.345.426.460	4.345.426.460
Cuentas por pagar	14 y 22	27.868.983.237	3.406.318.984	3.406.318.984
Impuesto sobre la renta por pagar	20 y 22	10.226.551.683	1.652.462.009	1.652.462.009
Gastos acumulados	15 y 22	10.332.720.412	12.200.609.935	12.200.609.935
Anticipos recibidos de clientes		202.513.444	14.379.473	14.379.473
Beneficios a los empleados	16	<u>164.173.795</u>	<u>2.732.897.325</u>	<u>2.732.897.325</u>
Total pasivo corriente		<u>62.715.754.818</u>	<u>24.352.094.186</u>	<u>24.352.094.186</u>
Pasivo no corriente				
Préstamos y obligaciones financieras	13 y 22	4.000.000	6.122.011.596	6.122.011.596
Beneficios a los empleados	16	2.074.124.604	2.707.819.110	2.707.819.110
Ingresos diferidos	17	6.780.481.435	1.830.342.315	6.145.526.338
Impuesto diferido	20	6.097.657.095	15.094.022.889	15.094.022.889
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		<u>2.310.538.054</u>	<u>116.298.241</u>	<u>116.298.241</u>
Total pasivo no corriente		<u>17.266.801.188</u>	<u>25.870.494.151</u>	<u>30.185.678.174</u>
Total pasivo		<u>79.982.556.006</u>	<u>50.222.588.337</u>	<u>54.537.772.360</u>
Patrimonio				
Capital social	18	95.796.370.116	33.980.277.338	95.796.256.165
Prima en emisión de acciones		197.645.769.559	71.640.540.405	197.548.546.613
Acciones en tesorería		(616.078)	(2.164.866.976)	(3.457.586.461)
Pérdidas actuariales		(3.085.977.892)	(2.502.797.528)	(3.823.719.197)
Utilidades retenidas				
Reserva legal		44.229.941.814	19.971.459.267	39.841.903.919
Utilidades no distribuidas		<u>205.236.499.571</u>	<u>121.793.600.251</u>	<u>169.586.265.210</u>
Total utilidades retenidas		<u>249.466.441.385</u>	<u>141.765.059.518</u>	<u>209.428.169.129</u>
Total patrimonio atribuible al accionista		<u>539.821.987.090</u>	<u>242.718.212.757</u>	<u>495.491.666.249</u>
Intereses minoritarios		<u>44.052.213.907</u>	<u>15.549.362.411</u>	<u>42.376.703.913</u>
Total patrimonio		<u>583.874.200.997</u>	<u>258.267.575.168</u>	<u>537.868.370.162</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>663.856.757.003</u>	<u>308.490.163.505</u>	<u>592.406.142.522</u>

(*) Estados financieros consolidados adicionales del 30 de septiembre de 2018 ajustados a moneda constante por el INPC del BCV, Nota 2-c

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 2019 y 2018

	Notas	2019	2018	2018 (*)
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)				
Ventas netas				
Arrendamientos	11	90.617.472.562	41.137.307.526	33.410.338.573
Servicios		21.125.499.779	58.743.193.332	31.035.287.573
Estacionamientos		19.909.500.217	6.870.676.918	5.580.132.855
Inmuebles vendidos	9, 10 y 11	-	18.080.709.129	14.684.544.100
Total ingresos		<u>131.652.472.558</u>	<u>124.831.886.905</u>	<u>84.710.303.101</u>
Costos de ventas				
Arrendamientos		(13.465.586.435)	(12.036.466.502)	(15.567.215.440)
Servicios		(10.480.623.137)	(53.030.393.715)	(32.735.550.474)
Estacionamientos		(12.514.278.754)	(11.025.857.258)	(8.935.044.697)
Inmuebles vendidos		<u>(28.223.920)</u>	<u>(778.144.888)</u>	<u>(888.698.882)</u>
Total costo de ventas	21	<u>(36.488.712.246)</u>	<u>(76.870.862.363)</u>	<u>(58.126.509.493)</u>
Utilidad bruta		<u>95.163.760.312</u>	<u>47.961.024.542</u>	<u>26.583.793.608</u>
Gastos de administración	21	<u>(20.804.518.519)</u>	<u>(42.132.052.145)</u>	<u>(37.448.695.238)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		<u>74.359.241.793</u>	<u>5.828.972.397</u>	<u>(10.864.901.630)</u>
(Costo) beneficio integral de financiamiento				
Egresos financieros, netos	13	(5.033.582.260)	(7.238.690.820)	(5.576.526.649)
Diferencia en cambio	22	85.119.490.037	272.839.972.443	210.071.899.142
Resultado por posición monetaria	24	<u>(111.748.847.449)</u>	<u>(166.827.861.389)</u>	<u>(165.256.650.492)</u>
Total (costo) beneficio integral de financiamiento		<u>(31.662.939.672)</u>	<u>98.773.420.234</u>	<u>39.238.722.001</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>42.696.302.121</u>	<u>104.602.392.631</u>	<u>28.373.820.371</u>
Gasto de impuesto sobre la renta				
Corriente	20	(9.113.621.880)	(13.837.168.112)	(9.425.581.805)
Diferido	20	<u>8.313.748.402</u>	<u>(12.080.817.194)</u>	<u>13.747.276.904</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta		<u>(799.873.478)</u>	<u>(25.917.985.306)</u>	<u>4.321.695.099</u>
Utilidad antes de intereses minoritarios		<u>41.896.428.643</u>	<u>78.684.407.325</u>	<u>32.695.515.470</u>
Intereses minoritarios		<u>(1.730.450.251)</u>	<u>583.264.921</u>	<u>2.592.535.381</u>
Utilidad neta		<u>40.165.978.392</u>	<u>79.267.672.246</u>	<u>35.288.050.851</u>
Utilidad neta por acción	19	<u>21,14</u>	<u>83,40</u>	<u>-</u>

(*) Estados financieros consolidados adicionales del 30 de septiembre de 2018 ajustados a moneda constante por el INPC del BCV, Nota 2-c

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 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Utilidad neta	<u>40.165.978.392</u>	<u>79.267.672.246</u>
Resultados integrales		
Efecto por pérdidas actuariales, neto de impuesto sobre la renta	<u>(1.307.648.947)</u>	<u>(1.775.957.436)</u>
Total resultados integrales del año	<u>38.858.329.445</u>	<u>77.491.714.810</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 2019 y 2018

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Reservas de valor razonable	Pérdidas actuariales	Utilidades retenidas		Intereses minoritarios	Total patrimonio
						Reserva legal	Utilidades no distribuidas		
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)									
Saldos al 30 de septiembre de 2017	33.980.277.338	70.118.602.028	(6.665)	22.348	(726.840.092)	11.057.578.667	51.815.450.576	15.970.459.136	182.215.543.336
Adquisición (venta) de acciones en tesorería	-	1.521.938.377	(2.164.860.311)	-	-	-	-	-	(642.921.934)
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	8.913.880.600	(8.913.880.600)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	(375.641.971)	162.168.195	(213.473.776)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	79.267.672.246	-	79.267.672.246
Otros resultados integrales	-	-	-	(22.348)	-	-	-	-	(22.348)
Pérdida actuarial	-	-	-	-	(1.775.957.436)	-	-	-	(1.775.957.436)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	(583.264.920)	(583.264.920)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	33.980.277.338	71.640.540.405	(2.164.866.976)	-	(2.502.797.528)	19.971.459.267	121.793.600.251	15.549.362.411	258.267.575.168
Ajuste al estimado de INPC	61.771.321.379	125.908.006.207	(1.292.719.485)	-	724.468.583	19.870.444.653	47.843.712.146	30.233.301.747	285.058.535.230
Aumento de capital	44.771.399	-	-	-	-	-	(44.771.399)	-	-
Adquisición (venta) de acciones en tesorería	-	97.222.947	3.456.970.383	-	-	-	-	-	3.554.193.330
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	-	4.388.037.894	(4.388.037.894)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	-	(133.981.925)	-	(133.981.925)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	40.165.978.392	-	40.165.978.392
Pérdida actuarial	-	-	-	-	(1.307.648.947)	-	-	-	(1.307.648.947)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	-	(1.730.450.251)	(1.730.450.251)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>95.796.370.116</u>	<u>197.645.769.559</u>	<u>(616.078)</u>	<u>==</u>	<u>(3.085.977.892)</u>	<u>44.229.941.814</u>	<u>205.236.499.571</u>	<u>44.052.213.907</u>	<u>583.874.200.997</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 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Flujos de efectivo por actividades operacionales		
Utilidad neta de intereses minoritarios	41.896.428.643	78.684.407.325
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	<u>(1.730.450.251)</u>	<u>583.264.921</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	40.165.978.392	79.267.672.246
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo (usado en) provisto por actividades operacionales		
Intereses minoritarios	1.730.450.251	(583.264.921)
Depreciación de propiedades de inversión	860.915.908	1.056.374.516
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	5.980.688.191	4.176.250.839
Prestaciones sociales		
Provisión	3.552.297.958	5.162.035.144
Pagos y ajuste por inflación	(8.062.364.939)	(2.386.255.813)
Impuesto sobre la renta	(413.296.062)	11.784.672.427
Variación en activos y pasivos operacionales		
Documentos y cuentas por cobrar	(29.207.344.048)	(2.593.560.796)
Anticipos a contratistas y gastos pagados por anticipado	(3.701.267.688)	536.969.181
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	(13.470.614.156)	65.015.401
Plusvalía	(45.049.311.151)	88.235.216
Cuentas por pagar y gastos acumulados	22.594.774.730	12.027.502.268
Anticipos recibidos de clientes	188.133.971	(105.007.477)
Ingresos diferidos	3.186.452.648	(84.502.339)
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	<u>2.194.239.813</u>	<u>(668.980.710)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades operacionales	<u>(19.450.266.182)</u>	<u>107.743.155.182</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición (venta) de inversiones, neta	15.860.811.986	(8.482.824.964)
Adquisición de acciones en tesorería	3.456.970.383	(2.164.860.311)
Prima en emisión de acciones	97.222.947	1.521.938.377
Adiciones a propiedades de inversión	-	(78.128.424.431)
Retiros de propiedades y equipos	-	348.820.623
Adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	<u>(1.283.522.704)</u>	<u>(2.554.678.663)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión	<u>18.131.482.612</u>	<u>(89.460.029.369)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos y otras obligaciones financieras	3.457.374.191	(3.792.346.043)
Dividendos pagados	<u>(133.981.925)</u>	<u>(213.473.776)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento	<u>3.323.392.266</u>	<u>(4.005.819.819)</u>
Efectivo y equivalente de efectivo		
Variación neta del año	2.004.608.696	14.277.305.994
Al inicio del año	<u>19.064.079.473</u>	<u>4.786.773.479</u>
Al final del año	<u>21.068.688.169</u>	<u>19.064.079.473</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 2019 y 2018

1. Constitución, Operaciones y Regulaciones

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 2019 integran a la Compañía y sus 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 está 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.

Los activos de la Compañía están ubicados en la República Bolivariana de Venezuela. Al 30 de septiembre de 2019 la Compañía tiene 364 empleados (403 empleados al 30 de septiembre de 2018).

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de septiembre de 2019, 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 13 de diciembre de 2019, y se encuentran sujetos a su aprobación definitiva por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas.

Reconversión monetaria

En marzo de 2018 el Ejecutivo Nacional promulgó el Decreto mediante el cual se dispuso que, a partir del 4 de junio de 2018, se reexpresara la unidad del sistema monetario de la República Bolivariana de Venezuela.

A partir del 20 de agosto de 2018 se reexpresó la unidad del sistema monetario venezolano en el equivalente a Bs 100.000 del cono monetario anterior.

La gerencia de la Compañía y sus filiales aplicaron la adecuación a sus sistemas para el cumplimiento de esta normativa el 20 de agosto de 2018.

2. Bases de Presentación y Principios de Contabilidad

Los principios y prácticas contables más significativos para la preparación de los estados financieros consolidados se describen en esta Nota. Estas prácticas y políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados.

a) 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

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.

Normas e interpretación nuevas adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de octubre de 2018:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”
- Modificaciones a la NIIF 2 “Clasificación y valoración de las transacciones con pago basado en acciones”
- Mejoras anuales a la NIIF “Ciclo 2014-2016”
- Modificaciones a la NIC 40 “Transferencias de propiedades de inversión”
- Interpretación de la CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables ni realizar ajustes retrospectivos luego de la adopción de las NIIF 9 y NIIF 15. Asimismo, las modificaciones y mejoras enumeradas anteriormente no tuvieron impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período corriente o períodos futuros.

Normas e interpretaciones nuevas no adoptadas en el 2019

Se han publicado algunas normas contables e interpretaciones que no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado el 30 de septiembre de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación de la Compañía del impacto de estas normas e interpretaciones nuevas se recoge a continuación:

NIIF 16 “Arrendamientos”

La NIIF 16 se publicó en enero de 2016. Dicha norma procura que casi todos los arrendamientos se reconozcan en el estado consolidado de situación financiera por parte de los arrendatarios, dado que se elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Bajo la nueva norma, se reconocen un activo (el derecho a usar el bien arrendado) y un pasivo financiero por el pago de los alquileres. Las únicas excepciones son los arrendamientos a corto plazo y de escaso valor.

La Compañía actualmente está revisando los acuerdos de arrendamiento pactados durante el último año a la luz de las nuevas reglas de contabilidad de arrendamiento en la NIIF 16. La norma afectará principalmente a la contabilidad de los arrendamientos operativos de la Compañía.

La Compañía aplicará esta norma a partir de su fecha de adopción del 1 de octubre de 2019. Asimismo, aplicarán el enfoque de transición simplificado y no reexpresarán los montos de compensación del año anterior en la adopción. Los activos por derecho de uso se medirán por el monto del pasivo por arrendamiento en el momento de la adopción (ajustado por los gastos de alquiler anticipados o acumulados).

No existen otras normas que no estén efectivas a la fecha y que pudieran tener impacto material en la Compañía en el período actual, en períodos futuros o en futuras transacciones.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

Eventos posteriores

Principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN NIF)

En febrero de 2020 la FCCPV aprobó el BA VEN-NIF N° 12, versión N° 0 “Tenencia de criptoactivos propios”. Este Boletín tiene el propósito de establecer el criterio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la tenencia de criptoactivos propios en los estados financieros emitidos de acuerdo con las VEN-NIF. Este Boletín es aplicable para los ejercicios contables que se inicien a partir de su aprobación y se permite su aplicación anticipada a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía aplicará este Boletín a partir del 1 de julio de 2020.

En febrero de 2020 la FCCPV aprobó el BA VEN-NIF N° 8, versión N° 7 “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 2019 de las NIIF e incorpora dentro del cuerpo normativo de las VEN-NIF el BA VEN NIF N° 12, recientemente publicado. Este Boletín entra en vigencia para los ejercicios económicos que se inicien a partir del 1 de enero de 2020 y se permite su adopción anticipada. La Compañía aplicará este Boletín en sus estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2020.

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.

b) Uso de estimaciones en la preparación de estados financieros consolidados que requieren de un alto grado de juicio por parte de la gerencia

La Compañía evalúa continuamente los juicios utilizados para registrar sus estimados contables, los cuales son registrados basados en la experiencia acumulada y en otros factores, incluyendo las expectativas de los eventos futuros que serán considerados razonables bajo las circunstancias. Cambios futuros en las premisas establecidas por la gerencia podrían afectar significativamente los valores en libros de activos y pasivos.

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 están explicadas a continuación:

Vidas útiles de las propiedades, mobiliarios y equipos y de las propiedades de inversión

La gerencia la Compañía determina la vida útil y la depreciación de las propiedades, mobiliarios y equipos y de las propiedades de inversión con base en la vida útil esperada de los activos, Notas 2-l y 2-m.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta según lo establecido en la Legislación Tributaria en la República Bolivariana de Venezuela. Existen transacciones y cálculos para los que la determinación tributaria final es incierta.

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”, Nota 2-p.

Esquema de retroactividad de las prestaciones sociales (plan de beneficios definidos)

Los valores actuales del esquema de retroactividad de las prestaciones sociales dependen de una serie de factores que se determinan sobre una base actuarial. Las bases de medición utilizadas para estas obligaciones no son observables y requieren de juicios de expertos, Nota 2-t.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

La gerencia de la Compañía aplicó las políticas contables que se describen a continuación:

c) La contabilidad de la inflación

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° 4 “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 variarían con respecto a los valores actualizados con base en los índices generales de precios.

En mayo y octubre de 2019 el Banco Central de Venezuela (BCV) publicó, en su página web, los índices generales de precios desde enero de 2016 hasta abril de 2019 y desde mayo hasta septiembre de 2019, respectivamente, por lo que la estimación realizada por la Compañía hasta el 30 de septiembre de 2018 difiere de la inflación definitiva publicada por el BCV. Debido a que constituyen hechos ocurridos después del período sobre el que se informó, los efectos que resultan por haber determinado la estimación de la inflación desde enero de 2016 hasta septiembre de 2018 han sido reconocidos en el año finalizado el 30 de septiembre de 2019.

Los estados financieros consolidados adicionales del 30 de septiembre de 2018 ajustados a moneda constantes por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del BCV desde sus fechas origen se presentan sólo para fines comparativos e informativos y para cumplir con la Circular 1.464 emitida por la SUNAVAL de fecha 6 de noviembre de 2019; se presenta el estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados expresados en moneda constante al 30 de septiembre de 2019, considerando el cambio en el estimado del INPC de manera retrospectiva.

Porcentaje de inflación

El porcentaje de inflación utilizado por la gerencia de la Compañía correspondiente a los años finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 es de 39.107% y 16.103%, respectivamente.

Los INPC al inicio, al final y la inflación anual por los años finalizados el 30 de septiembre fueron los siguientes:

	2019		2018
Al inicio del año	3.618.709.002	(•)	22.333.095
Al inicio del año (BCV)	13.479.981		-
Al final del año	5.286.006.315		3.618.709.002
Promedio del año	1.558.977.430		487.254.943
Inflación del año (%)	39.107		16.103

(•) Inflación estimada.

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 están expresados en bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

A continuación se presenta un resumen de la metodología utilizada para la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos:

1) Activos y pasivos no monetarios

Estos componentes (propiedades, mobiliarios y equipos y propiedades de inversión) se expresan en moneda constante al 30 de septiembre de 2019 con base en el índice general de precios de sus fechas de origen.

2) Activos y pasivos monetarios y resultado por posición monetaria neta

Los activos y pasivos monetarios, incluyendo montos en moneda extranjera, por su naturaleza, están presentados en términos de poder adquisitivo al 30 de septiembre de 2019. Para fines comparativos, los activos y pasivos monetarios al 30 de septiembre de 2018 han sido actualizados, expresándolos en términos del poder adquisitivo al 30 de septiembre de 2019. El resultado por posición monetaria neto representa la pérdida que se obtiene al mantener una posición monetaria neta activa en un período inflacionario. Dicho resultado por posición monetaria forma parte de la utilidad neta del año y se agrupa dentro del concepto ingreso (costos) financieros.

3) Patrimonio

Las cuentas patrimoniales han sido actualizadas por un factor de inflación obtenido desde su fecha de aporte u origen hasta el 30 de septiembre de 2019.

En el estado consolidado de cambios en el patrimonio, el capital social actualizado incluye el equivalente al capital social, nominal y legal de Bs 123.455, expresado en valores nominales, Nota 18.

4) Resultados

Los saldos de los componentes del estado consolidado de resultados han sido actualizados con base en la fecha en que se devengaron o causaron, con excepción de aquéllos asociados con partidas no monetarias (depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos y depreciación de propiedades de inversión), los cuales han sido presentados en función de la actualización de las partidas no monetarias a las cuales están asociados, expresándose en valores constantes al 30 de septiembre de 2019.

La FCCPV aprobó, en Directorio Nacional Ampliado de noviembre de 2018, el BA VEN-NIF N° 2, versión N° 4 "Criterios para el reconocimiento de la inflación en los estados financieros preparados de acuerdo con las VEN-NIF". Este Boletín indica que cuando no estén disponibles para uno o más meses los índices de inflación, la entidad deberá estimar la inflación acumulada para tales meses considerando para ello su mejor estimación de acuerdo con variables como: i) el estudio de la variación de los precios de un amplio rango de bienes y servicios; ii) la metodología utilizada para su estimación debe ser igual en cada mes; iii) el valor estimado debe estar libre de sesgo; y iv) debe ser actualizado mensualmente. Para la estimación, la entidad deberá basarse en las variables consideradas en la determinación del índice, el cual deberá ser realizado por un profesional experto en la materia.

Mientras no se encuentre disponible el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) calculado por el BCV, la FCCPV indicará estudios de inflación realizados por profesionales, firmas u organismos calificados disponibles públicamente que cumplan con las variables antes indicadas.

En los casos en que a la entidad no le sea posible estimar los índices de inflación a través de un profesional experto por causa de costo o esfuerzo desproporcionado y simultáneamente no estén disponibles los estudios de inflación por parte de la FCCPV, la entidad podrá estimar el porcentaje de la inflación para los meses cuya información no esté disponible; dicha estimación deberá ser documentada con base en un análisis interno de las fuentes, las bases de información económica utilizadas, las premisas y variables consideradas en la metodología de cálculo y publicación de los resultados obtenidos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

d) Consolidación **Compañías filiales**

Las filiales son todas las entidades en las cuales la Compañía tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente con una participación superior al 50% de las acciones con derecho a voto. Las cuentas de las compañías filiales son presentadas con base consolidada desde el momento en que la Compañía adquiere el control gerencial.

Las políticas contables de la Compañía y sus filiales son uniformes y las transacciones y saldos significativos entre ellas se han eliminado en la consolidación.

Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones entre las entidades del grupo, así como cualquier ingreso o gasto no realizado procedente de transacciones entre las entidades del grupo, son eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con entidades, cuya inversión se contabiliza por el método de 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 en 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, basado en un monto proporcional de los activos netos de la subsidiaria.

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía y las de sus filiales totalmente poseídas:

Filiales	Actividad	Porcentaje de participación		Fecha de cierre
		2019	2018	
Inversiones Boca del Río, C.A. Inversiones Kitami, C.A.	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles Mantener áreas de servicios comunes y vigilancia del complejo turístico La Sabana	100	100	30-06
Casa de Campo Aguasal, C.A.	Comercialización, compra y ventas de bienes muebles	100	100	30-06
Lesuma Investment Corporation Ltd. y sus filiales totalmente poseídas Grupo Aguasal Litoral, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de inversiones inmobiliarias Manejo de proyecto de inversión, urbanización, construcción y desarrollo de propiedades inmobiliarias	100	100	31-12
Desarrollos Costa Corsario, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de inversiones inmobiliarias	100	100	30-06
LOPCO BM, Ltd y sus filiales totalmente poseídas	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100	30-06
LOPCO BM, Ltd (Sucursal Venezuela)	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100	31-12
LOPCO de Venezuela, C.A. y sus filiales totalmente poseídas Parking Centro San Ignacio, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamientos de inmuebles Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100	30-06
Parking Centro Empresarial, El Rosal, C.A.	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100	30-06
Parking Parque Ávila, C.A.	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio de bienes muebles o inmuebles	100	100	30-06
INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.CA	Administrar, arrendar, desarrollar y urbanizar inmuebles	98,55	98,55	30-06
Inversiones 9590, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo e inversión inmobiliaria	100	100	30-06
Inversiones A-01, C.A (anteriormente Desarrollos Bebetto, C.A.)	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	31-12
Inversiones Beppo, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	31-12
Quiero Ser, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100	30-06
Fondo de Valores Comercializadora, C.A y sus filiales poseídas	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de Inmuebles	100	100	31-12
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A. y sus filiales totalmente poseídas Operada Paseo El Hatillo, La Lagunita, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100	30-06
Corporación Catural, C.A. y su filial totalmente poseída Corporación Complejo Tolón 2, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	31-12
Administradora In- Sign, C.A. y su filial totalmente poseída Operadora Parking Llano Mall Center, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	30-06
Desarrollos Extrados, C.A. y sus filiales totalmente poseídas Operadora Centro Comercial Tolón, C.A. y Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	31-12
Promotora M-18 (anteriormente Promotora 493959, C.A.)	Desarrollo construcción, venta y arrendamientos de inmuebles	62,91	62,91	30-06
Lagunita Mall, C.A.	Desarrollo construcción, venta y arrendamientos de inmuebles	65	65	31-12
	Desarrollo construcción, venta y arrendamientos de inmuebles	78,5	78,5	31-03

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

Las filiales poseídas por la Compañía se encuentran domiciliadas en la República Bolivariana de Venezuela y tienen su sede comercial en la Torre El Samán, Avenida Venezuela, El Rosal.

e) 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 3 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 3.

f) Inversiones

Las inversiones corresponden a certificados de inversión, con rendimiento anual y vencimiento determinado. Dichas inversiones se presentan a su costo histórico, Nota 4.

g) Activos financieros

1) Clasificación

Desde el 1 de octubre de 2018 la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- Aquellos que se valoran con posterioridad al valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otros resultados integrales), y
- Aquellos que se valoran al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía para gestionar sus activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos que se miden al valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen como negociables, la medición dependerá de si la Compañía realiza una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en el patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía reclasifica las inversiones de deuda cuando, y sólo cuando, cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

La Compañía no realiza actividades de cobertura o derivados.

2) Reconocimiento y desincorporación

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la cual es la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son desincorporados cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

3) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Compañía valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea al valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de la transacción de activos financieros registrados al valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivo son únicamente el pago de principal e intereses.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

Instrumentos de deuda

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio de la Compañía para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo de dicho activo. Hay 3 categorías de valoración en las que la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

1) Costo amortizado

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de capital e intereses se valoran al costo amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando sea desincorporado se reconoce directamente en el resultado del ejercicio y se presenta en otras ganancias y pérdidas junto con las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado consolidado de resultados.

2) Valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de capital e intereses, se valoran al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Los movimientos en el importe en libros se registran en otros resultados integrales, excepto el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos por intereses y ganancia o pérdida por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se desincorpora, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica desde el patrimonio al estado de resultados. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio se presentan en otros ingresos (egresos) y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado consolidado de resultados.

3) Valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen el criterio de costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales se reconocen al valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en una inversión de deuda que se reconozca con posterioridad al valor razonable con cambios en resultados se reconoce en el estado de resultados y se presenta neta en el rubro de Otros ingresos (egresos) en el ejercicio en que surge.

Instrumentos de patrimonio

La Compañía valora todas las inversiones de patrimonio al valor razonable. Cuando la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones de patrimonio en otros resultados integrales, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable al estado consolidado de resultados al momento de su desincorporación. Los dividendos se reconocen en el estado consolidado de resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se reconocen en otros ingresos (egresos) en el estado consolidado de resultados cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor y reversos de las pérdidas por deterioro del valor sobre las inversiones en el patrimonio valoradas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

4) Deterioro del valor

La Compañía evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito. Para las cuentas por cobrar, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas durante su vida se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas a cobrar, Nota 5.

5) Políticas contables aplicadas hasta el 30 de septiembre de 2018

Clasificación

Los activos financieros mantenidos por la Compañía se clasifican como: Préstamos y cuentas por cobrar.

Valoración posterior

La valoración en el momento del reconocimiento inicial no cambió con la adopción de la NIIF 9. Las cuentas por cobrar y préstamos son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estas partidas son registradas al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo, menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Estos activos son clasificados como activo corriente, excepto por aquéllos cuyo vencimiento es mayor a 12 meses después de la fecha de cierre del período contable.

Deterioro de los activos financieros al costo amortizado

La Compañía evalúa al cierre de sus estados financieros consolidados si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado y las pérdidas por deterioro se incurren solamente si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que dicha pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupos de activos financieros que pueden ser estimados de forma fiable.

Para los préstamos y cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no han incurrido), descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero original. El valor en libros del activo se reduce a su valor recuperable y el importe de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo o inversión mantenida hasta su vencimiento tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada según contrato. Como un recurso práctico, la Compañía puede medir el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento financiero con un precio de mercado activo.

Cuando exista evidencia de que el importe del deterioro disminuye, producto de un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido (tales como una mejora en la calificación crediticia del deudor), el reverso del deterioro previamente reconocido se reconocerá en el estado consolidado de resultados.

h) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales son montos adeudados por los clientes por bienes vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Si la recaudación de los montos se espera en 1 año o menos, se clasifican como activos corrientes. Si no, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como corrientes. Las cuentas por cobrar son presentadas en el estado consolidado de situación financiera como cuentas por cobrar comerciales, Nota 5.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

i) Anticipos a contratistas

Los anticipos a contratistas corresponden a fondos otorgados a terceros para la ejecución, desarrollo y mantenimiento de proyectos en construcción. Estos anticipos se encuentran asociados a contratos suscritos entre las partes en donde se establecen los términos y condiciones, plazos y garantías, Nota 6.

j) Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado corresponden principalmente a fondos otorgados por anticipos de impuesto sobre la renta y otros impuestos, y a seguros pagados por anticipado, los cuales se registran en el momento en que se pagan y se amortizan en el momento en que se causan, Nota 7.

k) 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 2019 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, Nota 9.

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.

l) 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 2019 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.

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 es reclasificada 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, Nota 10.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

m) Propiedades, mobiliarios y equipos

Las propiedades, mobiliarios y equipos se presentan al costo de adquisición actualizado por los efectos de la inflación al 30 de septiembre de 2019, menos su depreciación acumulada. Las adiciones, renovaciones y mejoras se registran en el costo del activo sólo si es probable que se obtengan los beneficios económicos futuros esperados y que dichos beneficios puedan ser medidos fiablemente. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran en los resultados del año en el que son incurridos, Nota 11.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, según la vida útil estimada de los activos. A continuación se detallan las vidas útiles estimadas de los activos:

	Años
Centros comerciales, edificios, oficinas y locales comerciales	40
Equipos	5
Vehículos	4-5
Mobiliarios	3-5
Instalaciones	2-5

Las vidas útiles son revisadas, en el caso de requerirse, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera.

Al retirarse un activo, el costo y la depreciación acumulada son reducidos de las cuentas de activo, y las ganancias y pérdidas en retiro o ventas de activos fijos se reconocen en los resultados consolidados del año. Cuando un activo es vendido, la ganancia o pérdida en venta se determina comparando el monto de los flujos de efectivo recibidos con el valor en libros de los activos vendidos a la fecha de la transacción y son registrados en los resultados consolidados del año.

Deterioro del valor de los activos de larga vida

La Compañía evalúa el posible deterioro en el valor de los activos de larga vida usados en sus operaciones, cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor registrado de un activo puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable, menos el costo de disposición y su valor en uso. El valor en uso es el valor presente de las proyecciones de flujos de caja futuros descontados que se estima genere el uso de los activos o su desincorporación. En los casos en que las proyecciones de flujos de caja descontados no sean suficientes para recuperar el valor de los activos registrados, éstos se ajustan a su valor recuperable. Para efectos de deterioro, los activos se agrupan en el menor de los niveles para los cuales existen flujos de caja identificables en forma separada (unidades generadoras de efectivo).

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo reconocidas en años anteriores se revierten en los resultados consolidados del año si se han producido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. En este caso, el importe en libros del activo se incrementa hasta su valor recuperable. Después de haber reconocido una reversión de la pérdida por deterioro del valor de un activo, los cargos por depreciación y/o amortización se ajustan para los ejercicios futuros, con el fin de distribuir el nuevo importe en libros del activo, menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Compañía, con base en sus análisis, considera que no existen indicios de deterioro del valor según libros de las propiedades, mobiliarios y equipos y de las propiedades de inversión.

n) Arrendamientos

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y derechos de propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los activos arrendados bajo la modalidad de arrendamientos operativos se presentan en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de Propiedades, mobiliarios y equipos, Nota 11.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

Los ingresos provenientes de arrendamientos operativos son registrados como ingresos en los resultados consolidados del año bajo el método de línea recta, con base en el período del arrendamiento.

o) Plusvalía

La plusvalía que surge durante la adquisición de filiales se mide al costo menos las pérdidas por deterioro de valor acumuladas, Nota 12.

p) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es calculado con base en el enriquecimiento neto fiscal, el cual difiere de la utilidad neta contable antes de impuesto.

El gasto de impuesto sobre la renta comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente y el diferido, Nota 20.

La Compañía registra el impuesto sobre la renta de acuerdo con la NIC 12 “Contabilización del impuesto sobre la renta”, la cual requiere de un método de activos y pasivos para la contabilización del impuesto sobre la renta. Bajo este método, el impuesto sobre la renta diferido refleja el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro como resultado de: a) “Diferencias temporarias” por la aplicación de tasas de impuestos aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según el estado consolidado de situación financiera y las bases fiscales de los activos y pasivos; y b) créditos y pérdidas fiscales trasladables.

Adicionalmente, bajo la NIC 12 se reconoce en los resultados del año, desde la fecha de origen, el efecto sobre el impuesto sobre la renta diferido de variaciones en las tasas impositivas.

Se reconoce un activo por impuesto sobre la renta diferido cuando se considera que es probable que existan ganancias gravables futuras que permitan que sea utilizado.

q) Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras

Los préstamos bancarios corresponden a obligaciones adquiridas con instituciones financieras y otras entidades y son reconocidos inicialmente a su valor razonable, Nota 13.

r) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran inicialmente al valor indicado en la factura que se aproxima a su valor razonable. Posteriormente, son ajustadas usando el método del interés efectivo. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera, Nota 14.

s) Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga una salida de recursos económicos para pagar la obligación y puede hacerse una estimación razonable de su monto, Nota 15.

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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

t) Indemnizaciones laborales y otros beneficios a los empleados

Acumulación para indemnizaciones laborales

De acuerdo con la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras (LOTTT) vigente, el trabajador tiene derecho a una garantía de prestaciones sociales equivalente a 15 días por cada trimestre, calculado con base en el último salario devengado, hasta un total de 60 días de salario por año de servicio, sin ajustes retroactivos. La garantía se considera como una obligación a partir del primer mes de servicio. A partir del segundo año de servicio, el trabajador tiene derecho a 2 días de salario adicionales por cada año de servicio (o fracción de año mayor a 6 meses), acumulados hasta un máximo de 30 días de salario. La LOTTT establece un esquema de retroactividad, por lo que cuando la relación de trabajo termine, por cualquier causa, se calcularán las prestaciones sociales con base en 30 días de salario por cada año de servicio (o fracción superior a 6 meses) con base en el último salario devengado, lo que representa un ajuste retroactivo. El trabajador recibirá por concepto de prestaciones sociales el monto que resulte mayor entre el total de la garantía de prestaciones sociales depositada y el esquema de retroactividad.

Las prestaciones sociales correspondientes al fondo de garantía deben ser calculadas y depositadas trimestralmente en un fideicomiso individual, en un fondo de prestaciones o en la contabilidad del empleador, según lo manifieste por escrito cada trabajador. En este sentido, la Compañía mantiene registrado en sus libros a nombre de cada trabajador el pasivo por este concepto, el cual se considera un plan de aportación definida de acuerdo con la NIC 19. Un plan de aportación definida es un plan bajo el cual la Compañía paga una contribución fija a los trabajadores y la aportación es reconocida como gasto de prestaciones sociales, cuando ellas son devengadas o causadas.

El efecto del esquema de retroactividad se considera un plan de beneficios definidos, el cual requiere un cálculo actuarial usando el método de unidad de crédito proyectada de acuerdo con la NIC 19. El pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera, en relación con este beneficio definido de prestaciones sociales sobre la base retroactiva, es el valor presente a la fecha de cierre del ejercicio económico, del exceso de la prestación social retroactiva proyectada con respecto al valor del fondo de garantía proyectado, conjuntamente con cualquier ajuste originado por los costos de servicios pasados no reconocidos. El pasivo por este beneficio es actualizado anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada. El valor presente del pasivo por beneficio definido es determinado utilizando tasas de incrementos salariales, rotación, mortalidad e inflación, y mediante el descuento del monto estimado del flujo de caja futuro, usando tasas de interés de mercado de los bonos gubernamentales que están denominados en la moneda en la cual los beneficios definidos serían pagados, y que tengan los términos de vencimiento similares a los términos del pasivo relacionado.

Las ganancias y pérdidas actuariales relacionadas con los futuros ajustes o cambios en las premisas actuariales son cargadas o acreditadas al patrimonio de la Compañía a través del estado consolidado de resultados integrales en el período en el cual se originan o identifican. El costo de servicios pasados es reconocido inmediatamente en el estado consolidado de resultados, a menos que los costos de servicios pasados estén relacionados con beneficios no irrevocables, en cuyo caso se difieren y reconocen gradualmente en el período en el cual los mismos pasan a ser irrevocables, Nota 16.

Igualmente, bajo ciertas condiciones, la LOTTT establece el pago de una indemnización adicional por despido injustificado, correspondiente al doble del monto pagadero por concepto de prestaciones sociales al trabajador, el cual se carga en el estado consolidado de resultados al momento del pago, por considerarse un beneficio por terminación de la relación laboral, según la normativa contable aplicable.

La Compañía no posee un plan de pensiones u otros programas de beneficios post retiro para su personal, ni otorga beneficios basados en opciones de compra sobre sus acciones.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

Utilidades

De acuerdo con la LOTTT vigente, la Compañía distribuye una participación sobre sus utilidades anuales a sus trabajadores, por un monto equivalente a un pago mínimo de 120 días de salario, la cual es pagadera anualmente y reconoce una provisión por este concepto cuando tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer dicha participación como consecuencia de sucesos ocurridos en el pasado. El gasto por este concepto se presenta en los rubros de Costos y Gastos generales y de administración, Nota 21.

Vacaciones y bono vacacional

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la LOTTT vigente, concede vacaciones a sus trabajadores que se ajustan o exceden los mínimos legales, manteniendo las acumulaciones correspondientes con base en lo causado. El gasto por este concepto se presenta formando parte de los rubros de Costos y Gastos generales y de administración, Nota 21.

u) Ingresos diferidos

La Compañía presenta como ingresos diferidos los montos correspondientes a las opciones de compra y 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, Nota 17.

v) 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, Nota 18.

Acciones en tesorería

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

w) Utilidad por acción

La utilidad por acción se presenta en utilidades por acciones básicas y diluidas en utilidad por acción ordinaria. Las utilidades por acciones 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 utilidades por acciones 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.

x) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

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.

Prestación de servicios

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados consolidados del período sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos.

Ingresos por estacionamientos

Los ingresos por estacionamientos son reconocidos en los resultados consolidados del año 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.

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.

Costos y gastos

Los costos y gastos son registrados con base en lo causado. Dentro del estado consolidado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando 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 de poder adquisitivo al final del ejercicio económico, en función del consumo, venta, depreciación o amortización de tales partidas.

Ingresos y costos financieros

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

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

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

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos 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.

y) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de la Compañía son medidas utilizando la moneda del entorno económico principal en el cual opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros consolidados son presentados en bolívares, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

La valoración de las transacciones y saldos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2019 y 2018 se realizan de acuerdo con lo establecido por la FCCPV en su aclaratoria emitida en enero de 2014 relacionada con la interpretación que, de acuerdo con las VEN-NIF, debe darse a efectos de algunos asuntos tratados por la NIC 21 "Efectos de la variación de la tasa de cambio de la moneda extranjera".

Esta aclaratoria, para la valoración y presentación de transacciones y saldos en moneda extranjera, establece qué deberá hacerse considerando una evaluación integral de la situación financiera, la posición monetaria en moneda extranjera y los impactos financieros derivados de las regulaciones cambiarias aplicables a la entidad. Asimismo, las transacciones en moneda extranjera deberán medirse considerando el marco regulatorio aplicable a la transacción.

Las opciones de valoración de las mencionadas partidas monetarias en moneda extranjera serán:

- A los tipos de cambio oficiales establecidos en los diversos convenios cambiarios suscritos entre el BCV y el Estado.
- En función a la mejor estimación de la expectativa de los flujos futuros de bolívares, que a la fecha de la transacción o de los estados financieros consolidados habrían de erogarse o recibirse, según sea el caso, para extinguir las obligaciones o realizar los activos en moneda extranjera, utilizando mecanismos de intercambio o pago legalmente permitidos por el Estado.

La Compañía no realiza transacciones de cobertura cambiaria (hedging) sobre sus transacciones y saldos en moneda extranjera.

z) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

Se revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos contables, 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 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.

aa) Segmentos de negocios

Un segmento de negocio es un grupo separable de activos y operaciones encargados de proveer productos o servicios, que están sujetos a riesgos y retornos que son diferentes de otros segmentos de negocios. La gerencia de la Compañía considera que tiene operaciones básicamente en un solo segmento de negocio, la industria de administración de bienes inmuebles, y que sus operaciones y sus activos están principalmente en la República Bolivariana de Venezuela.

bb) Concentración de riesgo crediticio

Los instrumentos financieros de la Compañía, que podrían estar expuestos a concentración de riesgo crediticio, consisten principalmente en efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar y pagar a accionistas y compañías relacionadas.

La Compañía está expuesta al riesgo de fluctuación en las tasas de cambio y en la tasa de interés.

cc) Riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía se enfocan en salvaguardar la capacidad de las empresas para continuar operando como un negocio en marcha, con el fin de proveer rendimientos a los accionistas y mantener una óptima estructura de capital.

La Compañía monitorea la estructura de capital con base en el índice de endeudamiento, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de las cuentas por pagar proveedores, presentadas en el estado consolidado de situación financiera, menos el saldo del efectivo.

dd) Manejo de riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a una variedad de riesgos financieros, tales como: riesgos de mercado (el cual incluye el riesgo de fluctuación en las tasas de cambio y en las tasas de interés y riesgos de precios), riesgos de crédito y riesgos de liquidez.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

El manejo general de riesgos de la gerencia se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Compañía no usa instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones a ciertos riesgos.

Al 30 de septiembre de 2019 el 52% del efectivo en bancos se mantiene en 2 bancos del exterior (94% al 30 de septiembre de 2018); 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:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
A	1.291.629.697	657.430.005
A-	464.297.849	406.574.932
BBB+	-	12.656.174.111
BB+	1.686.237.689	-
BB	-	2.989.247.618
BB-	-	173.537.765
CC	233.193.871	-
No disponible	<u>16.494.176.533</u>	<u>2.159.342.349</u>
	<u>20.169.535.639</u>	<u>19.042.306.780</u>

El manejo de riesgos es llevado a cabo por la gerencia de la Compañía bajo las políticas aprobadas por la Junta Directiva. Dicha gerencia identifica y evalúa los riesgos financieros de mercado conjuntamente con los departamentos operativos de la Compañía.

1) Riesgos de mercado

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los principales riesgos de mercado son los siguientes:

Riesgo de fluctuación en las tasas 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.

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.

2) Riesgos de crédito

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

3) 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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

3. Efectivo y Equivales de Efectivo

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Efectivo en bancos en moneda extranjera (Nota 22)	16.980.785.466	8.467.947.173
Efectivo en bancos en moneda nacional	3.188.750.173	379.093.734
Efectivo en tránsito	636.251.630	-
Colocaciones	192.000.000	-
Caja	70.900.900	21.772.693
Portafolio en moneda extranjera (Nota 22)	-	<u>10.195.265.873</u>
	<u>21.068.688.169</u>	<u>19.064.079.473</u>

En septiembre de 2018 la Compañía efectuó una colocación en un portafolio en moneda extranjera por Bs 30.307.115.063, la cual consistía 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 el portafolio de moneda extranjera correspondía a una cartera de efectivo en dólares administrada por Serfincorp C.A., que no devenga intereses, Nota 22.

4. Inversiones

Las inversiones al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Corriente		
Serfincorp, C.A.	4.937.694.005	4.448.156.808
Glaskell Management, LLC. (Nota 22)	1.943.787.132	5.469.088.801
Banesco Banco Universal, C.A.	10.368.333	16.320.600
Acciones Banesco Panamá	36	-
	<u>6.891.849.506</u>	<u>9.933.566.209</u>
No corriente		
Glaskell Management, LLC (Nota 22)	1.763.443.312	-
Diamond Universal Investments	-	8.184.290.153
HL Bulton	-	4.016.733
Otras	10.015.270	6.404.246.979
	<u>1.773.458.582</u>	<u>14.592.553.865</u>

El saldo al 30 de septiembre de 2019 con Serfincorp, C.A. corresponde a certificados de inversión, cuyos vencimientos oscilan entre 1 día hasta 750 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 2019 fueron de Bs 394.207.683 (Bs 696.743.804 al 30 de septiembre de 2018), que se presentan formando parte de los ingresos financieros, en el estado consolidado de resultados.

Las inversiones con Glaskell Management, LLC consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3% de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 62 días hasta 647 días, que al 30 de septiembre de 2019 ascienden a Bs 3.707.230.444, equivalentes a US\$178.693 (Bs 5.469.088.801, equivalentes a US\$224.374, al 30 de septiembre de 2018).

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2019, los dividendos cobrados por las acciones preferidas de Banesco Banco Universal, C.A. ascienden a Bs 5 (Bs 4.705 al 30 de septiembre de 2018), que se presentan formando parte de los ingresos financieros, en el estado consolidado de resultados.

Al 30 de septiembre de 2018 se mantenía una inversión en moneda extranjera con Diamond Universal Investments por Bs 8.184.290.153, equivalentes a US\$335.914, que devengaban un 3% de interés anual, con vencimiento en noviembre de 2018. Los intereses reconocidos por esta inversión durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2018 fueron de Bs 7.203.067, que se presentan formando parte de los ingresos financieros, en el estado consolidado de resultados.

5. Documentos y Cuentas por Cobrar

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Comerciales	34.994.109.660	6.889.285.233
Empleados y directores	347.032.773	100.822.155
Relacionadas	263.747.482	8.643.523
Operadora Estacionamiento Sadel, C.A.	4.812	1.886.630
Humboldt Internacional, Ltd.	665	260.725
Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC)	169	66.259
Servicios Águila, C.A.	58	22.740
Anticipos por opción de compra	-	588.417.866
Inversiones 7x7, C.A.	-	39.207
Otras cuentas por cobrar	<u>1.222.893.556</u>	<u>31.000.789</u>
	<u>36.827.789.175</u>	<u>7.620.445.127</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 correspondían 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 561.219.741 y posteriormente cedida en noviembre de 2018 por Bs 615.610.109. Durante el período de vigencia de las opciones de compra, la Compañía devengó ingresos por arrendamientos de dichas oficinas por Bs 189.015.812.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras cuentas por cobrar corresponden a 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.

6. Anticipos a Contratistas

Al 30 de septiembre de 2019 los anticipos a contratistas ascienden a Bs 2.320.325.212 (Bs 871.897.280 al 30 de septiembre de 2018), 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 2019 y 2018

7. Gastos Pagados por Anticipado

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Impuesto al valor agregado, neto	1.688.992.878	358.738.366
Impuesto sobre la renta retenido por terceros	1.213.886.963	367.070.980
Seguros	86.559.593	60.025.164
Servicios y publicidad pagados por anticipado	55.454.068	22.256.896
Impuesto a las actividades económicas	2.935.078	1.744.702
Gasto de intereses por emisión de papeles comerciales	-	40.339.056
Otros	<u>3.868.455</u>	<u>3.500.380</u>
	<u>3.051.697.035</u>	<u>853.675.544</u>

8. 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, realizados en el curso normal de sus operaciones al 30 de septiembre:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Corriente - cuentas por cobrar relacionadas		
Fundación Fondo de Valores Inmobiliarios, A.C.	62.989.561	292.875
Administradora DCC, C.A.	44.617.562	3.707.783
Otras	<u>156.140.359</u>	<u>4.642.865</u>
Total cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>263.747.482</u>	<u>8.643.523</u>
Corriente - cuentas por pagar relacionadas		
Dividendos por pagar a accionistas	<u>-</u>	<u>15.140.868</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.

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.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

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 4.500 (en valores nominales), que comprende Bs 948 (en valores nominales) por concepto de daño emergente y Bs 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 23.

En Asamblea Ordinaria del 15 de junio de 2018, la Compañía pagó Bs 375.641.971 por dividendos del año.

9. 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:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Disponibles para la venta		
Oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán	6.740.230.450	2.392.825.691
Villas Recreaciones Casa de Campo Aguasal	4.731.551.988	1.676.559.271
Residencias Pórtico El Ávila	1.202.185.228	432.197.337
Apartamentos - Tolón II	<u>793.884.910</u>	<u>281.783.328</u>
	<u>13.467.852.576</u>	<u>4.783.365.627</u>
En desarrollo		
Remodelación piso 6 Paseo El Hatillo	138.274.690	-
Proyecto Avileña	6.364.662	2.356.719
Proyecto Residencias Mandala	<u>4.858.413</u>	<u>1.712.551</u>
	<u>149.497.765</u>	<u>4.069.270</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, que 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 2019 y 2018

10. Propiedades de Inversión

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Saint Mark's Fund (S.M.F.)	321.949.221.957	96.067.928.438
Agencias bancarias	19.299.818.864	12.338.369.175
Torre Banesco I	12.903.543.335	60.456.600.296
Terreno Loma Linda	7.823.429.971	2.777.602.838
Torre Parque Ávila	5.859.640.991	2.193.703.944
Torre Roygar	2.389.457.086	10.654.438
Edificio Mene Grande	2.105.218.285	532.917.554
Grupo Aguasal Litoral	504.824.940	192.051.983
Terreno La Escondida	<u>222.982.478</u>	<u>79.120.819</u>
	<u>373.058.137.907</u>	<u>174.648.949.485</u>

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Saldo al inicio del año	174.648.949.485	97.576.899.570
Ajuste al estimado de INPC	199.270.104.330	-
Adiciones	-	78.128.424.431
Depreciación cargada a costos por arrendamiento	<u>(860.915.908)</u>	<u>(1.056.374.516)</u>
Saldo al final del año	<u>373.058.137.907</u>	<u>174.648.949.485</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 y posteriormente se realizaron 2 renovaciones adicionales una hasta el 29 de mayo de 2020 y otra vigente a la fecha.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019 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 2019 y 2018, el valor en libros de las propiedades de inversión asciende a Bs 321.949.221.957 y Bs 96.067.928.438, respectivamente, y el valor razonable determinado por peritos independientes es de Bs 409.386.449.014 y Bs 206.289.366.727, respectivamente.

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 2019 y 2018

Al 30 de septiembre de 2019 el valor razonable de las propiedades de inversión del terreno Loma Linda y Edificio Mene Grande, determinado por peritos independientes, es de Bs 13.296.959.352 y Bs 23.747.316.347 (Bs 13.470.732.673 y Bs 41.388.307.664 al 30 de septiembre de 2018), respectivamente.

Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión 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:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Renta mínima	68.871.912.202	12.341.192.454
Renta contingente	<u>21.745.560.360</u>	<u>28.796.115.072</u>
Total ingresos por arrendamientos	<u>90.617.472.562</u>	<u>41.137.307.526</u>

11. 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:

	2018	Adiciones	Ajuste al estimado de INPC	2019
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)			
Costo				
Centros comerciales	94.246.125.747	-	171.080.087.046	265.326.212.793
Propiedades	4.070.608.213	-	7.395.899.480	11.466.507.693
Mobiliarios	5.584.985.565	201.796.591	9.142.261.685	14.929.043.841
Equipos	3.968.885.870	302.350.873	4.488.273.657	8.759.510.400
Vehículos	482.416.105	-	949.597.889	1.432.013.994
Instalaciones	<u>4.393.533.552</u>	<u>779.375.240</u>	<u>7.442.446.651</u>	<u>12.615.355.443</u>
	<u>112.746.555.052</u>	<u>1.283.522.704</u>	<u>200.498.566.408</u>	<u>314.528.644.164</u>
Depreciación acumulada				
Centros comerciales	(30.959.091.890)	(2.725.495.958)	(54.583.957.109)	(88.268.544.957)
Propiedades	(2.253.664.809)	(327.782.188)	(4.285.007.119)	(6.866.454.116)
Mobiliarios	(4.504.499.282)	(925.789.899)	(8.097.159.214)	(13.527.448.395)
Equipos	(2.449.951.515)	(767.818.818)	(4.291.737.067)	(7.509.507.400)
Vehículos	(403.093.371)	(50.088.749)	(870.813.510)	(1.323.995.630)
Instalaciones	<u>(3.318.036.328)</u>	<u>(1.183.712.579)</u>	<u>(5.810.886.095)</u>	<u>(10.312.635.002)</u>
	<u>(43.888.337.195)</u>	<u>(5.980.688.191)</u>	<u>(77.939.560.114)</u>	<u>(127.808.585.500)</u>
Valor neto	<u>68.858.217.857</u>			<u>186.720.058.664</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 2019 y 2018

	2017	Adiciones	Retiros	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)			
Costo				
Centros comerciales	94.765.492.267	-	(519.366.520)	94.246.125.747
Propiedades	4.070.285.933	322.280	-	4.070.608.213
Mobiliarios	5.136.687.579	448.297.986	-	5.584.985.565
Equipos	2.461.223.852	1.507.662.018	-	3.968.885.870
Vehículos	482.478.052	-	(61.947)	482.416.105
Instalaciones	<u>3.795.137.173</u>	<u>598.396.379</u>	-	<u>4.393.533.552</u>
	<u>110.711.304.856</u>	<u>2.554.678.663</u>	<u>(519.428.467)</u>	<u>112.746.555.052</u>
Depreciación acumulada				
Centros comerciales	(28.872.980.326)	(2.256.719.408)	170.607.844	(30.959.091.890)
Propiedades	(2.203.309.601)	(50.355.208)	-	(2.253.664.809)
Mobiliarios	(3.829.166.292)	(675.332.990)	-	(4.504.499.282)
Equipos	(2.181.573.763)	(268.377.752)	-	(2.449.951.515)
Vehículos	(401.694.082)	(1.399.289)	-	(403.093.371)
Instalaciones	<u>(2.393.970.136)</u>	<u>(924.066.192)</u>	-	<u>(3.318.036.328)</u>
	<u>(39.882.694.200)</u>	<u>(4.176.250.839)</u>	<u>170.607.844</u>	<u>(43.888.337.195)</u>
Valor neto	<u>70.828.610.656</u>			<u>68.858.217.857</u>

Al 30 de septiembre de 2019 las propiedades, mobiliarios y equipos incluyen activos totalmente depreciados por Bs 14.317.027.892 (Bs 5.279.802.463 al 30 de septiembre de 2018).

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Costo		
Centro Comercial San Ignacio	58.376.525.101	20.791.435.420
Centro Comercial Tolón	105.895.740.069	37.586.406.540
Centro Comercial Lagunita Mall	79.677.398.570	28.280.740.585
Centro Comercial Llano Mall	<u>21.376.549.053</u>	<u>7.587.543.202</u>
	<u>265.326.212.793</u>	<u>94.246.125.747</u>
Depreciación acumulada		
Centro Comercial San Ignacio	(24.176.680.779)	(9.259.284.745)
Centro Comercial Tolón	(35.374.005.411)	(11.861.621.584)
Centro Comercial Lagunita Mall	(24.792.992.993)	(8.625.495.243)
Centro Comercial Llano Mall	<u>(3.924.865.774)</u>	<u>(1.212.690.318)</u>
	<u>(88.268.544.957)</u>	<u>(30.959.091.890)</u>
Valor neto	<u>177.057.667.836</u>	<u>63.287.033.857</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 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 2019 y 2018

12. Plusvalía

Las plusvalías al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.	12.367.676.215	4.448.286.583
Lesuma Investment Corporation Ltd.	4.730.183.599	1.701.306.973
Casa de Campo Aguasal, C.A.	<u>513.442.185</u>	<u>184.669.741</u>
	<u>17.611.301.999</u>	<u>6.334.263.297</u>

13. Préstamos Bancarios y Otras Obligaciones Financieras

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Porción corriente		
Préstamos bancarios	<u>13.920.812.247</u>	<u>4.345.426.460</u>
Porción no corriente		
Préstamos bancarios	-	6.104.956.654
Otras obligaciones financieras	<u>4.000.000</u>	<u>17.054.942</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>6.122.011.596</u>

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2019:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)				
Préstamos bancarios					
Banesco Banco Universal, C.A.	12-07-20	36,00	1.983.400.000	1.983.400.000	-
Banesco Banco Universal, C.A.	29-08-20	36,00	9.283.870.000	9.283.870.000	-
Banesco Banco Universal, C.A.	27-07-20	36,00	1.309.500.000	1.309.500.000	-
Provincial	06-10-19	36,00	188.081.000	188.081.000	-
Provincial	16-09-19	36,00	310.000.000	310.000.000	-
Provincial	16-09-19	36,00	160.000.000	160.000.000	-
Glaskell Management, LLC	19-04-21	3,00	592.361.247	592.361.247	-
Serfincorp, C.A.	23-09-21	12,00	<u>93.600.000</u>	<u>93.600.000</u>	-
Total			<u>13.920.812.247</u>	<u>13.920.812.247</u>	<u>-</u>
	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto colocado	Porción no corriente	
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)				
Obligaciones financieras					
Bolsa Publica de Valores Bicentenario (2018-I Series 1 a la 20)	12-12-20	22,00	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	
Total			<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</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 2019 y 2018

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 constantes al 30 de septiembre de 2019)					
Préstamos bancarios					
100% Banco C.A. Banco Universal	27-10-2018	24	266.605.998	266.605.998	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	05-10-2018	24	235.240.587	235.240.587	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	05-10-2018	24	450.877.792	450.877.792	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	12-10-2018	24	1.960.338.224	1.960.338.224	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	20-10-2018	24	1.215.409.699	1.215.409.699	-
Banco Provincial, C.A. Banco Universal	20-10-2018	24	196.033.822	196.033.822	-
Banco de Venezuela	22-09-2018	24	784	784	-
Banco de Venezuela	11-11-2018	24	543.406	543.406	-
Banco de Venezuela	13-11-2018	24	152.514	152.514	-
Banco de Venezuela	28-11-2017	24	1.647.468	1.647.468	-
Banco de Venezuela	24-01-2019	24	272.879	272.879	-
Banco de Venezuela	19-02-2019	24	806.483	806.483	-
Banco de Venezuela	22-03-2019	24	827.263	827.263	-
Banco de Venezuela	09-04-2019	24	753.162	753.162	-
Banco de Venezuela	26-06-2019	24	4.410.761	4.410.761	-
Serfincorp, C.A.	19-11-2019	12	614.370	-	614.370
Serfincorp, C.A.	20-12-2019	12	1.338.911	-	1.338.911
Serfincorp, C.A.	20-12-2019	12	1.064.464	-	1.064.464
Serfincorp, C.A.	20-02-2020	12	2.237.530	-	2.237.530
Serfincorp, C.A.	20-02-2020	12	1.960.338	-	1.960.338
Serfincorp, C.A.	20-02-2020	12	7.841.353	-	7.841.353
Serfincorp, C.A.	07-03-2020	12	39.207	-	39.207
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	5.881.015	-	5.881.015
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	3.920.676	-	3.920.676
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	3.302.778	-	3.302.778
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	3.920.676	-	3.920.676
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	3.528.609	-	3.528.609
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	3.920.676	-	3.920.676
Serfincorp, C.A.	19-04-2020	12	5.881.015	-	5.881.015
Serfincorp, C.A.	19-04-2020	12	3.077.731	-	3.077.731
Serfincorp, C.A.	19-04-2020	12	3.920.676	-	3.920.676
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	3.920.676	-	3.920.676
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	9.233.193	-	9.233.193
Serfincorp, C.A.	18-06-2020	12	24.664.976	-	24.664.976
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	12.310.924	-	12.310.924
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	24.664.976	-	24.664.976
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	24.664.976	-	24.664.976
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	12.310.924	-	12.310.924
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	30.777.310	-	30.777.310
Serfincorp, C.A.	18-09-2020	12	78.413.529	-	78.413.529
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	34.788.162	-	34.788.162
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	61.554.620	-	61.554.620
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	123.109.240	-	123.109.240
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	98.659.902	-	98.659.902
Serfincorp, C.A.	19-10-2020	12	92.331.930	-	92.331.930
Serfincorp, C.A.	05-01-2019	12	337.178	337.178	-
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	1.102.886	-	1.102.886
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	1.521.615	1.521.615	-
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	656.713	656.713	-
Serfincorp, C.A.	20-01-2019	12	515.177	515.177	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	534.388	534.388	-
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	863.333	-	863.333
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	2.766.821	-	2.766.821
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	673.180	-	673.180
Serfincorp, C.A.	09-12-2019	12	1.070.737	-	1.070.737
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	243.748.455	-	243.748.455
Serfincorp Finance (Scotland) SP	27-10-2017	6	30.468.753	-	30.468.753
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	32.906.237	-	32.906.237
Serfincorp Finance (Scotland) SP	28-10-2017	6	4.118.671	-	4.118.671
Serfincorp Finance (Scotland) SP	20-10-2019	6	974.993.819	-	974.993.819
Serfincorp Finance (Scotland) SP	17-10-2019	6	308.494.114	-	308.494.114
Serfincorp Finance (Scotland) SP	18-10-2019	6	41.652.875	-	41.652.875
Serfincorp Finance (Scotland) SP	07-10-2019	6	<u>3.721.513.926</u>	-	<u>3.721.513.926</u>
Van			10.385.715.083	4.337.485.913	6.048.229.170

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)					
Vienen			10.385.715.083	4.337.485.913	6.048.229.170
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	1.521.615	1.521.615	-
Serfincorp, C.A.	20-12-2018	12	656.713	656.713	-
Serfincorp, C.A.	20-01-2019	12	515.177	515.177	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	534.388	534.388	-
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	863.333	-	863.333
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	2.766.821	-	2.766.821
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	673.180	-	673.180
Serfincorp, C.A.	09-12-2019	12	1.070.737	-	1.070.737
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	784	784	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	25-11-2018	12	784	784	-
Serfincorp, C.A.	09-12-2018	12	33.718	33.718	-
Serfincorp, C.A.	09-12-2018	12	8.625	8.625	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	116.836	116.836	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	190.153	190.153	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	713.955	713.955	-
Serfincorp, C.A.	20-03-2019	12	684.942	684.942	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1.176	1.176	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	1.176	1.176	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	02-05-2019	12	392	392	-
Serfincorp, C.A.	17-07-2019	12	911.949	911.949	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	249.747	249.747	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	3.921	3.921	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	784	784	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	1.176	1.176	-
Serfincorp, C.A.	10-08-2019	12	1.176	1.176	-
Serfincorp, C.A.	20-10-2019	12	42.343	-	42.343
Serfincorp, C.A.	15-01-2020	12	12.546	-	12.546
Serfincorp, C.A.	26-02-2020	12	127.422	-	127.422
Serfincorp, C.A.	05-03-2020	12	971.544	-	971.544
Serfincorp, C.A.	06-03-2020	12	138.792	-	138.792
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	31.085.083	-	31.085.083
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	8.513.749	-	8.513.749
Serfincorp, C.A.	28-07-2020	12	3.921	-	3.921
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	3.920.676	-	3.920.676
Serfincorp, C.A.	19-11-2019	12	1.176.203	-	1.176.203
Serfincorp, C.A.	20-12-2019	12	76.845	-	76.845
Serfincorp, C.A.	19-01-2020	12	162.316	-	162.316
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	162.316	-	162.316
Serfincorp, C.A.	19-03-2020	12	162.316	-	162.316
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	548.503	-	548.503
Serfincorp, C.A.	19-05-2020	12	548.503	-	548.503
Serfincorp, C.A.	18-06-2020	12	548.503	-	548.503
Serfincorp, C.A.	19-07-2020	12	548.503	-	548.503
Serfincorp, C.A.	07-07-2020	12	548.503	-	548.503
Serfincorp, C.A.	05-12-2018	12	789.624	789.624	-
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	995.071	995.071	-
Serfincorp, C.A.	22-03-2020	12	9.802	-	9.802
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	1.916.425	-	1.916.425
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	98.017	-	98.017
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	10.978	-	10.978
Serfincorp, C.A.	20-07-2019	12	4.313	4.313	-
Serfincorp, C.A.	09-06-2020	12	19.603	-	19.603
Total			<u>10.450.383.113</u>	<u>4.345.426.460</u>	<u>6.104.956.653</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 2019 y 2018

	Fecha de vencimiento	Tasa de Interés %	Monto colocado (En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)
Obligaciones financieras			
Emisión 2013-I Serie 1 a la 4	28-05-2019	11,35	392.068
Emisión 2013-I Serie 5 a la 8	10-06-2019	11,55	392.068
Emisión 2013-I Serie 9 a la 13	18-06-2019	11,72	294.051
Emisión 2013-I Serie 10 a la 14	18-06-2019	11,72	294.051
Emisión 2014-I Serie 2 a la 11	18-02-2022	12	1.960.338
Emisión 2014-I Serie 12 a la 15	25-02-2022	12	784.135
Emisión 2015-I Serie 1 a la 2	01-03-2022	12	392.068
Emisión 2015-I Serie 3 a la 12	22-04-2019	12	1.960.338
Emisión 2015-I serie 13 a la 20	13-05-2020	12	1.568.271
Emisión 2014-I Serie 16 a la 17	20-05-2022	12	392.068
Emisión 2014-I Serie 1	22-07-2022	12	196.034
Emisión 2014-I Series 18 a la 20	22-07-2022	12	588.101
Emisión 2016-I Serie 1 a la 10	15-08-2022	14	3.920.676
Emisión 2016-I Serie 1 a la 10	15-08-2022	14	<u>3.920.676</u>
Total			<u>17.054.943</u>

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2019, los préstamos bancarios adquiridos causaron gastos por interés por Bs 5.087.768.931 (Bs 677.545.427 al 30 de septiembre de 2018), los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de egresos financieros.

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2019, las obligaciones emitidas causaron gastos de intereses por Bs 340.021.011 (Bs 14.625.299 al 30 de septiembre de 2018).

14. Cuentas por Pagar

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Comerciales	20.959.393.397	3.391.178.116
Relacionadas (Nota 8)	-	15.140.868
Otras	<u>6.909.589.840</u>	<u>-</u>
	<u>27.868.983.237</u>	<u>3.406.318.984</u>

15. Gastos Acumulados por Pagar

Los gastos acumulados al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Participación estatutaria	4.783.354.758	8.440.722.780
Acumulaciones por servicios, proveedores y otros	4.398.435.781	3.156.553.467
Nómina por pagar y otros beneficios laborales	1.099.000.088	593.401.046
Intereses	<u>51.929.785</u>	<u>9.932.642</u>
	<u>10.332.720.412</u>	<u>12.200.609.935</u>

La participación estatutaria corresponde al porcentaje de la utilidad del período que es distribuida entre la Junta Directiva de acuerdo con el documento constitutivo 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 2019 y 2018

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 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 de Deporte, Actividad Física y Educación Física

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 de Deporte.

16. Beneficios a los Empleados

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Acumulación adicional para prestaciones sociales	2.074.124.604	2.707.819.110
Acumulación por el fondo de garantía de prestaciones sociales (neto de anticipos)	<u>164.173.795</u>	<u>2.732.897.325</u>
	<u>2.238.298.399</u>	<u>5.440.716.435</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 2019 y 2018

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:

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Saldo al inicio del año	2.707.819.110	603.459.933
Efecto de la inflación	(2.700.912.600)	(599.735.683)
Otra acumulación	52	-
Costo por interés	106.353.422	21.653.504
Costo por servicios	11.763.530	2.159.509
Beneficios pagados en el año	(32.185.191)	(10.562.694)
Pérdidas actuariales del año	<u>1.981.286.281</u>	<u>2.690.844.541</u>
Saldo al final del año	<u>2.074.124.604</u>	<u>2.707.819.110</u>

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

	2019	2018
Tasa de descuento	134%	581%
Tasa de incremento de salarios	125%	555%
Tasa de inflación de largo plazo	5850%	998%
Tasa de mortalidad	GAM 83	GAM 83
Edad máxima de permanencia en la empresa	70 años	70 años

17. Ingresos Diferidos

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Ventas de inmuebles y oficinas		
Oficinas Edificio Galipán	4.545.688.477	1.613.395.997
Torre de Oficinas Paseo El Hatillo - La Lagunita	-	212.604.169
Proyecto Tolón II	471.817.960	-
Otros inmuebles	-	7.057
Otros ingresos diferidos	<u>1.762.974.998</u>	<u>4.335.092</u>
	<u>6.780.481.435</u>	<u>1.830.342.315</u>

Al 30 de septiembre de 2019 los ingresos diferidos por ventas incluyen la opción de compra-venta de los apartamentos, oficinas y locales comerciales.

18. Patrimonio

Capital social

Al 30 de septiembre de 2019 el capital social actualizado de Bs 95.796.370.116 es equivalente al capital social nominal de Bs 123.455 y está constituido por 12.345.544.354 acciones Clase "A" y Clase "B", todas nominativas, no convertibles al portador y con 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 2019 y 2018

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, el valor nominal de las acciones es de Bs 0,00001.

Al 30 de septiembre de 2019 están en circulación 12.345.542.906 acciones nominativas (950.439.174 acciones al 30 de septiembre de 2018).

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.

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.

Dividendos decretados

En mayo de 2019 la Asamblea de Accionistas decretó dividendos en acciones y efectivo por Bs 44.684.464 y Bs 133.981.925.

En junio de 2018 la Asamblea de Accionistas decretó dividendos en acciones por Bs 86.935.

19. 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:

	2019	2018
Utilidad atribuible a los accionistas en bolívares	40.165.978.392	79.267.672.246
Número promedio ponderado de acciones en circulación	1.900.031.152	950.439.174
Utilidad neta por acción (%)	21,14	83,40

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

20. Impuestos

a) Impuesto sobre la renta

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Impuesto sobre la renta		
Corriente	(9.113.621.880)	(13.837.168.112)
Diferido	<u>8.313.748.402</u>	<u>(12.080.817.194)</u>
	<u>(799.873.478)</u>	<u>(25.917.985.306)</u>

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Impuesto sobre la renta diferido activo		
Gastos acumulados por pagar	242.463.079	925.080.471
Beneficios a los empleados	<u>673.637.334</u>	<u>-</u>
	<u>916.100.413</u>	<u>925.080.471</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo		
Diferencia en cambio	6.097.657.095	15.086.343.460
Diferencias temporarias de los activos no monetarios	<u>-</u>	<u>7.679.429</u>
	<u>6.097.657.095</u>	<u>15.094.022.889</u>

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

	Diferencia en cambio	Gastos acumulados por pagar	Beneficios a los empleados	Total diferido
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)			
Impuesto diferido activo				
Al 30 de septiembre de 2017	192.525.601	21.815.820	-	214.341.421
Créditos contra resultados integrales	914.887.104	-	-	914.887.104
Cargos contra resultados	<u>(182.332.234)</u>	<u>(21.815.820)</u>	<u>-</u>	<u>(204.148.054)</u>
Al 30 de septiembre de 2018	925.080.471	-	-	925.080.471
Créditos contra resultados integrales	-	-	673.637.334	673.637.334
Cargos contra resultados	<u>(682.617.392)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(682.617.392)</u>
Al 30 de septiembre de 2019	<u>242.463.079</u>	<u>-</u>	<u>673.637.334</u>	<u>916.100.413</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 2019 y 2018

	Diferencia en cambio	Diferencias temporarias de los activos no monetarios	Total diferido
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)			
Impuesto diferido pasivo			
Al 30 de septiembre de 2017	1.997.932.806	1.219.420.943	3.217.353.749
(Créditos) cargos contra resultados	<u>13.088.410.654</u>	<u>(1.211.741.514)</u>	<u>11.876.669.140</u>
Al 30 de septiembre de 2018	15.086.343.460	7.679.429	15.094.022.889
Créditos contra resultados	<u>(8.988.686.365)</u>	<u>(7.679.429)</u>	<u>(8.996.365.794)</u>
Al 30 de septiembre de 2019	<u>6.097.657.095</u>	<u>-</u>	<u>6.097.657.095</u>

Como se indica en la Nota 2-p, la gerencia de la Compañía adoptó 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 2019 y 2018 hubiese sido de un incremento del pasivo y una disminución del patrimonio de unos Bs 191.859.378.034 y unos Bs 87.201.545.377, respectivamente, y una disminución del resultado por Bs 104.657.832.657, tal como se indica a continuación:

	2019	2018
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)		
Base fiscal de los activos no monetarios	33.581.601.603	44.099.554
Base financiera de los activos no monetarios	<u>597.873.889.939</u>	<u>256.519.233.015</u>
Diferencia temporaria	564.292.288.336	256.475.133.461
Alícuota legal impositiva (%)	<u>34</u>	<u>34</u>
Diferido pasivo	<u>191.859.378.034</u>	<u>87.201.545.377</u>

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:

	2019	2018
(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)		
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	34	34
Ajuste regular por inflación y otras diferencias permanentes	<u>(32)</u>	<u>(9)</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>-2</u>	<u>25</u>

El 21 de agosto de 2018 fue publicado por el Ejecutivo Nacional, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.396, el Decreto Constituyente que establece el régimen temporal de pago de anticipo de impuesto sobre la renta, para los sujetos pasivos calificados como especiales que se dediquen a realizar actividades económicas distintas a la explotación de minas, hidrocarburos y de actividades conexas, y no sean perceptores de regalías de dichas explotaciones. El anticipo a que se refiere este Decreto se determinará tomando como base los ingresos brutos producto de la venta de bienes y prestaciones de servicios, obtenidos del período de imposición del mes anterior dentro del territorio nacional y estará comprendido entre un límite mínimo del 0,5% y un máximo del 2%. El Ejecutivo Nacional podrá establecer alícuotas distintas, pero no podrá exceder de los límites previstos. El porcentaje de anticipo se fijará en:

- Para las instituciones financieras, sector bancario, seguros y reaseguros en un 2%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019 y 2018

- Para el resto de los contribuyentes en un 1%.

Estos anticipos serán deducibles en la declaración definitiva de renta. El régimen de anticipo establecido en este Decreto estará vigente hasta su derogatoria total o parcial por el Ejecutivo Nacional. Este Decreto entró en vigencia a partir del 1 de septiembre de 2018.

b) Impuesto al valor agregado (IVA)

El 17 de agosto de 2018 fue publicado por el Ejecutivo Nacional, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.395, el Decreto N° 3.854 mediante el cual se establece que la alícuota impositiva general a aplicarse al ejercicio fiscal restante del 2018 y todo el ejercicio fiscal 2019 se fija en 16% (12% antes de agosto 2018). Este Decreto entró en vigencia a partir del 1 de septiembre de 2018.

Los montos correspondientes a los débitos fiscales se incluyen en el rubro de Gastos pagados por anticipado al 30 de septiembre de 2019 y 2018 por unos Bs 1.688.992.878 y Bs 358.738.366, respectivamente, Nota 7.

El 21 de agosto de 2018 fue publicado por el Ejecutivo Nacional, en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.396, el Decreto Constituyente que establece el régimen temporal de pago de anticipo de IVA, para los sujetos pasivos calificados como especiales que se dediquen a realizar actividades económicas distintas a la explotación de minas, hidrocarburos y de actividades conexas, y no sean perceptores de regalías de dichas explotaciones. El anticipo a que se refiere este Decreto se determinará tomando como base el impuesto declarado la semana anterior, dividido entre los días hábiles de la semana. Estos anticipos serán deducibles en la declaración definitiva.

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.

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%.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Compañía registró un gasto por dicho impuesto de Bs 1.811.484.343 y Bs 964.330.448, respectivamente.

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 2019 y 2018.

e) Impuesto a los grandes patrimonios

El 16 de agosto de 2019 fue publicada la Ley Constitucional que crea el impuesto a los grandes patrimonios, la cual tiene por objeto establecer un impuesto que grava el patrimonio neto aplicable a las personas naturales y jurídicas calificadas como sujetos pasivos especiales por la Administración Tributaria, cuyo patrimonio tenga un valor igual o superior a 150.000.000 de U.T., estableciéndose como período anual de imposición el 30 de septiembre de cada año y como primer período de imposición el que finalizará el 30 de septiembre de 2019.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

f) Eventos posteriores

Reforma Parcial de la Ley que establece el impuesto al valor agregado

El 29 de enero de 2020 fue publicado por la Asamblea Nacional Constituyente, en la Gaceta Oficial N° 6.507, el Decreto Constituyente de Reforma Parcial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley que establece el impuesto al valor agregado. Este impuesto establece que se aplicará una alícuota adicional comprendida entre el 5% y 25% de las ventas que sean realizadas en moneda distinta a la de curso legal en el país y criptomonedas o criptoactivos diferentes a los emitidos o respaldados por la República Bolivariana de Venezuela. El Ejecutivo Nacional podrá establecer alícuotas distintas para determinados bienes y servicios, pero las mismas no podrán exceder los límites previstos.

Código Orgánico Tributario

El 29 de enero de 2020 fue publicado por la Asamblea Nacional Constituyente, en la Gaceta Oficial N° 6.507, el Decreto Constituyente mediante el cual se dicta el nuevo Código Orgánico Tributario, que será aplicable a los tributos nacionales y a las relaciones jurídicas derivadas de esos tributos; las disposiciones del nuevo Código Orgánico Tributario entrarán en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

21. Gastos por Naturaleza

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

	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Costos		
Costos de arrendamientos y servicios	23.946.209.572	65.066.860.217
Costos de estacionamiento	12.514.278.754	11.025.857.258
Costos de inmuebles vendidos	<u>28.223.920</u>	<u>778.144.888</u>
Total costos	<u>36.488.712.246</u>	<u>76.870.862.363</u>
Gastos de administración		
Gastos de personal	6.788.231.991	21.718.095.140
Participación estatutaria	4.760.497.716	9.200.310.714
Gastos administrativos	3.232.661.730	7.053.321.239
Honorarios profesionales	2.405.600.133	1.241.479.061
Servicios	2.142.866.413	1.412.682.455
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	860.915.908	931.342.968
Otros	<u>613.744.628</u>	<u>574.820.568</u>
Total gastos	<u>20.804.518.519</u>	<u>42.132.052.145</u>

22. Saldos y Transacciones en Moneda Extranjera

El estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre comprende los siguientes saldos en moneda extranjera:

	2019	2018
	(En dólares estadounidenses)	
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	820.493	765.662
Inversiones	178.693	404.625
Cuentas por cobrar - comerciales	<u>1.668.970</u>	<u>-</u>
Total activos en moneda extranjera	<u>2.668.156</u>	<u>1.170.287</u>
Pasivos		
Préstamos y obligaciones financieras	261.420	220.161
Gastos acumulados por pagar - Intereses por pagar	886.086	-
Anticipos	<u>97.190</u>	<u>-</u>
Total pasivos en moneda extranjera	<u>1.244.696</u>	<u>220.161</u>
Posición monetaria neta activa	<u>1.423.460</u>	<u>950.126</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 2019 y 2018

Tipos de cambio aplicables

Al 30 de septiembre de 2019 el tipo de cambio resultante de la mesa de cambio de los operadores cambiarios fue de Bs 20.746,39/US\$1.

Al 30 de septiembre de 2018 el tipo de cambio resultante de la última asignación de divisas a través del tipo de cambio flotante de mercado denominado Divisas Complementarias (DICOM) fue de Bs 62,17/US\$1.

Régimen de control de cambios y sus reformas

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

Derogación de la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos

El 2 de agosto de 2018 fue publicada la Derogación de la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos con el propósito de otorgar a los particulares, tanto personas naturales como jurídicas, nacionales o extranjeras, la más amplia garantía para el desempeño de su mejor participación en el modelo socioeconómico y productivo del país. La derogatoria concierne exclusivamente al ilícito referido a la actividad de negociación y comercio de divisas en el país; y todas aquellas disposiciones normativas en cuanto coliden con lo establecido en este Decreto.

Convenio Cambiario N° 1

El 7 de septiembre de 2018 fue publicado el Convenio Cambiario N° 1 en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.405 y establece principalmente lo siguiente:

Cesan las restricciones sobre las operaciones cambiarias en todo el territorio nacional.

El tipo de cambio que ha de regir 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, bajo la regulación y administración del BCV. El tipo de cambio será publicado en la página web del BCV y será el promedio ponderado de las operaciones transadas en el Sistema de Mercado Cambiario a que se contrae el presente Convenio Cambiario.

El Convenio Cambiario N° 1 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 el Convenio Cambiario.

El 2 de mayo de 2019 el BCV publicó la Resolución N° 19-05-01, la cual establece que las instituciones bancarias habilitadas para actuar como operadores cambiarios podrán pactar, a través de mesas de cambio, operaciones de compra y venta de monedas extranjeras por parte de las personas naturales y jurídicas del sector privado mantenidas en el sistema financiero nacional o internacional. El tipo de cambio resultante de las operaciones pactadas y el volumen transado deberán ser informados al BCV, quien publicará el tipo de cambio de referencia.

Al 30 de septiembre de 2019 la aplicación de la tasa de cambio en la valoración de los saldos y transacciones en moneda extranjera originó una ganancia por fluctuación cambiaria de Bs 85.119.490.037 (Bs 272.839.972.443 al 30 de septiembre de 2018), la cual se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de Diferencia en cambio, neta.

Con base en la posición en moneda extranjera neta reportada al 30 de septiembre de 2019, si la tasa de cambio fluctuase en Bs 1/US\$1, el efecto neto en los resultados consolidados del año sería de un aumento en el estado consolidado de resultados de Bs 1.423.460.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

23. 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 INVACA 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.

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 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 2019 y 2018

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	
	2019	2018
	(En bolívares constantes al 30 de septiembre de 2019)	
Posición monetaria neta activa (pasiva) al inicio del año	<u>4.985.415.336</u>	<u>(7.132.629.858)</u>
Transacciones que aumentaron la posición monetaria neta		
Ingresos operativos	131.652.472.558	124.831.886.905
Ganancia en cambio neta	85.119.490.037	272.839.972.443
Adquisición de acciones en tesorería y otros	3.456.970.383	-
Prima en emisión de acciones	<u>97.222.947</u>	<u>1.521.938.377</u>
	<u>220.326.155.925</u>	<u>399.193.797.725</u>
Transacciones que disminuyeron la posición monetaria neta		
Costos y gastos directos	(32.833.560.795)	(72.074.491.461)
Intereses financieros, netos	(5.033.582.260)	(7.238.690.820)
Impuesto sobre la renta	(9.113.621.880)	(13.837.168.112)
Gastos de administración	(19.943.602.611)	(41.200.709.177)
Adiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	(1.283.522.704)	(2.554.678.663)
Aumentos de propiedades de inversión e inmuebles para la venta	(40.183.633.735)	(78.128.424.431)
Adquisición de acciones en tesorería y otros	-	(2.164.860.311)
Dividendos decretados	(133.981.925)	(213.473.776)
Pérdida actuarial	(1.981.286.281)	(2.690.844.541)
Adquisición de prepagados y otros	<u>(86.559.593)</u>	<u>(144.549.850)</u>
	<u>(110.593.351.784)</u>	<u>(220.247.891.142)</u>
Posición monetaria estimada neta activa al final del año	114.718.219.477	171.813.276.725
Posición monetaria neta activa al final del año	<u>2.969.372.028</u>	<u>4.985.415.336</u>
Resultado por posición monetaria	<u>111.748.847.449</u>	<u>166.827.861.389</u>

25. Evento Posterior

Pandemia global

A finales del 2019, surgieron noticias en China sobre una nueva enfermedad causada por un virus (COVID-19). La situación al final del 2019 era que un número limitado de casos de dicho virus había sido reportado a la Organización Mundial de la Salud (OMS). En los primeros meses del 2020, el virus se propagó a nivel mundial siendo declarado por la OMS como una pandemia global. En vista de esta situación, se han afectado las actividades económicas a nivel mundial y nacional, lo cual representa potenciales impactos económicos que afectan los estados financieros de las entidades. Esta situación ha afectado a Venezuela y en marzo de 2020 el Gobierno Nacional decretó un estado de alarma para atender la emergencia sanitaria por el COVID-19. Dicho decreto ha ocasionado, entre otros asuntos, restricciones a la circulación en determinadas zonas geográficas del país y la suspensión de actividades laborales, con excepción de aquéllas consideradas como esenciales. La Compañía considera esta pandemia como un evento posterior a la fecha de cierre, el cual no requiere ajustes al 30 de septiembre de 2019. La Compañía está evaluando los posibles impactos que las acciones tomadas por las autoridades nacionales y extranjeras, para contener la propagación del COVID-19, puedan tener sobre la posición financiera futura y los resultados consolidados de las operaciones.

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus Filiales
Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2019 y 2018

26. Estados Financieros Consolidados Complementarios Expresados en Bolívares Nominales

A continuación se presentan, para fines de información complementaria, los estados financieros consolidados de la Compañía y sus filiales para los años finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, expresados en bolívares 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 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	21.068.688.169	48.624.465
Inversiones	6.891.849.506	25.336.358
Documentos y cuentas por cobrar	36.827.767.329	19.436.557
Anticipos a contratistas	2.320.325.212	2.223.844
Gastos pagados por anticipado	3.025.796.000	2.018.433
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	<u>575</u>	<u>575</u>
Total activo corriente	<u>70.134.426.791</u>	<u>97.640.232</u>
Activo no corriente		
Inversiones	1.763.443.497	37.210.563
Inventario de inmuebles en desarrollo	78.412.264	14
Propiedades de inversión	30.988.953.279	5.289.587
Propiedades, mobiliarios y equipos	599.083.076	268.931
Plusvalía	93	93
Impuesto diferido	<u>916.100.413</u>	<u>2.359.492</u>
Total activo no corriente	<u>34.345.992.622</u>	<u>45.128.680</u>
Total activo	<u>104.480.419.413</u>	<u>142.768.912</u>
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo		
Pasivo corriente		
Préstamos y obligaciones financieras	13.920.812.247	11.083.359
Cuentas por pagar	27.868.960.496	8.688.090
Impuesto sobre la renta por pagar	10.226.551.683	4.214.737
Gastos acumulados	10.332.720.412	31.118.635
Anticipos recibidos de clientes	202.513.444	36.676
Beneficios a los empleados	<u>164.173.400</u>	<u>6.970.474</u>
Total pasivo corriente	<u>62.715.731.682</u>	<u>62.111.971</u>
Pasivo no corriente		
Préstamos y obligaciones financieras	4.000.000	15.614.682
Beneficios a los empleados	2.074.124.604	6.906.510
Ingresos diferidos	1.854.493.759	38.498.517
Impuesto diferido	6.097.657.095	296.628
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	<u>2.310.538.054</u>	<u>23.608</u>
Total pasivo no corriente	<u>12.340.813.512</u>	<u>61.339.945</u>
Total pasivo	<u>75.056.545.194</u>	<u>123.451.916</u>
Patrimonio		
Capital social	123.455	9.504
Prima en emisión de acciones	34.122.129	1.569.275
Acciones en tesorería	(690)	(47.135)
Pérdidas actuariales	(1.312.184.440)	(4.535.493)
Utilidades retenidas		
Reserva legal	4.410.788.209	22.750.315
Utilidades no distribuidas	<u>22.707.515.192</u>	<u>(2.044.266)</u>
Total utilidades retenidas	<u>27.118.303.401</u>	<u>20.706.049</u>
Total patrimonio atribuible al accionista	<u>25.840.363.855</u>	<u>17.702.200</u>
Intereses minoritarios	3.583.510.364	1.614.796
Total patrimonio	<u>29.423.874.219</u>	<u>19.316.996</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>104.480.419.413</u>	<u>142.768.912</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 2019 y 2018

Estado Consolidado de Resultados - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Ventas netas		
Arrendamientos	26.730.775.677	14.127.895
Servicios	6.231.701.013	13.123.581
Estacionamientos	5.872.999.644	2.359.615
Inmuebles vendidos	<u>-</u>	<u>6.209.506</u>
Total ventas netas	<u>38.835.476.334</u>	<u>35.820.597</u>
Costos de ventas		
Arrendamientos	(2.209.710.028)	(3.079.507)
Servicios	(3.157.556.999)	(13.708.856)
Estacionamientos	(3.276.446.206)	(3.030.420)
Inmuebles vendidos	<u>(28.223.920)</u>	<u>(1.829.628)</u>
Total costo de ventas	<u>(8.671.937.153)</u>	<u>(21.648.411)</u>
Utilidad bruta	<u>30.163.539.181</u>	<u>14.172.186</u>
Gastos de administración	<u>(8.134.318.048)</u>	<u>(32.135.705)</u>
Utilidad (pérdida) operativa	<u>22.029.221.133</u>	<u>(17.963.519)</u>
Beneficio integral de financiamiento		
Egresos financieros, netos	(1.484.830.182)	(2.357.994)
Diferencia en cambio	<u>25.110.420.038</u>	<u>84.861.560</u>
Total beneficio integral de financiamiento	<u>23.625.589.856</u>	<u>82.503.566</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>45.654.810.989</u>	<u>64.540.047</u>
Gasto de impuesto sobre la renta		
Corrientes	(9.113.621.880)	(3.985.701)
Diferido	<u>(5.816.721.496)</u>	<u>(38.428.397)</u>
Total gasto de impuesto sobre la renta	<u>(14.930.343.376)</u>	<u>(42.414.098)</u>
Utilidad antes de intereses minoritarios	<u>30.724.467.613</u>	<u>22.125.949</u>
Intereses minoritarios	<u>(3.581.895.568)</u>	<u>(1.590.462)</u>
Utilidad neta	<u>27.142.572.045</u>	<u>20.535.487</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 2019 y 2018

Estado Consolidado de Resultados Integrales - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Utilidad neta	<u>27.142.572.045</u>	<u>20.535.487</u>
Resultados integrales		
Efecto por pérdidas actuariales, neto de impuesto sobre la renta	<u>(1.307.648.947)</u>	<u>(4.529.722)</u>
Total resultados integrales del año	<u>25.834.923.098</u>	<u>16.005.765</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 2019 y 2018

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2019 y 2018

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Pérdidas actuariales	Utilidades retenidas		Intereses minoritarios	Total patrimonio
					Reserva legal	Utilidades no distribuidas		
(En bolívares soberanos nominales)								
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
Pérdida actuarial	-	-	-	(4.529.722)	-	-	-	(4.529.722)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	1.600.527	1.600.527
Saldos al 30 de septiembre de 2018	9.504	1.569.275	(47.135)	(4.535.493)	22.750.315	(2.044.266)	1.614.796	19.316.996
Aumento de capital	113.951	-	-	-	-	(113.951)	-	-
Adquisición (venta) de acciones en tesorería	-	32.552.854	46.445	-	-	-	-	32.599.299
Apartado para reserva legal	-	-	-	-	4.388.037.894	(4.388.037.894)	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(44.860.742)	-	(44.860.742)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	27.142.572.045	-	27.142.572.045
Pérdida actuarial	-	-	-	(1.307.648.947)	-	-	-	(1.307.648.947)
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	-	-	-	-	-	-	3.581.895.568	3.581.895.568
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>123.455</u>	<u>34.122.129</u>	<u>(690)</u>	<u>(1.312.184.440)</u>	<u>4.410.788.209</u>	<u>22.707.515.192</u>	<u>3.583.510.364</u>	<u>29.423.874.219</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 2019 y 2018

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo - Complementario
Años finalizados el 30 de septiembre 2019 y 2018

	2019	2018
	(En bolívares nominales)	
Flujos de efectivo por actividades operacionales		
Utilidad neta de intereses minoritarios	30.724.467.613	22.125.949
Utilidad atribuible a los intereses minoritarios	<u>(3.581.895.568)</u>	<u>(1.590.462)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas	27.142.572.045	20.535.487
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo provisto por actividades operacionales		
Intereses minoritarios	3.581.895.568	1.590.462
Depreciación en propiedades de inversión	142.516	31.994
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	24.224.050	16.311
Prestaciones sociales		
Provisión	1.130.944.095	9.370.275
Pagos	(214.172.022)	(26.941)
Impuesto sobre la renta	15.405.956.492	40.290.219
Variación en activos y pasivos operacionales		
Documentos y cuentas por cobrar	(36.808.330.772)	(19.357.831)
Anticipos a contratistas y gastos pagados por anticipado	(5.341.878.935)	(4.205.701)
Inventario de inmuebles disponibles para la venta	(78.412.250)	9
Depósitos dados en garantía y otros activos	-	4
Cuentas por pagar y gastos acumulados	38.161.874.183	39.750.381
Anticipos recibidos de clientes	202.476.768	34.797
Ingresos diferidos	1.815.995.242	21.767
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos	<u>2.310.514.446</u>	<u>284.267</u>
Efectivo neto provisto por actividades operacionales	<u>47.333.801.426</u>	<u>88.335.500</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones, neta	(8.592.746.082)	(62.294.383)
Adquisición de acciones en tesorería	46.445	-
Prima en emisión de acciones	32.552.854	(47.135)
Adiciones a propiedades de inversión	(30.983.806.208)	1.556.520
Retiros de propiedades y equipos	-	(5.173.175)
Adquisiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	<u>(623.038.195)</u>	<u>(272.807)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(40.166.991.186)</u>	<u>(66.230.980)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Préstamos y otras obligaciones financieras	13.898.114.206	26.473.577
Dividendos pagados	<u>(44.860.742)</u>	<u>(28.981)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>13.853.253.464</u>	<u>26.444.596</u>
Efectivos y equivalentes		
Variación neta del año	21.020.063.704	48.549.116
Al inicio del año	<u>48.624.465</u>	<u>75.349</u>
Al final del año	<u>21.068.688.169</u>	<u>48.624.465</u>