

# OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES FVI “TEASER”

Av. Venezuela, Edificio El Samán, Planta  
Baja, Urb. El Rosal, Caracas, Venezuela

+58 212 905.91.98  
[www.fvi.com.ve](http://www.fvi.com.ve)

**FONDO VALORES**  
**INMOBILIARIOS S.A.C.A**

**Agente líder de colocación:**

**BNCI**  
CASA DE BOLSA

Av. Francisco Miranda, Torre BNC, Piso 10,  
Urb. El Rosal, Caracas, Venezuela

+58 212 975.22.00  
[www.bnci-casadebolsa.com](http://www.bnci-casadebolsa.com)

## Resumen Ejecutivo

- FVI, Fondo de Valores Inmobiliarios realizará una Oferta Pública de Acciones, que consistirá en la emisión y colocación de 1.347.057 acciones clase “A” (FVI.A) y 4.041.171 acciones clase “B” (FVI.B). Esto representará un incremento de 7,14% y 3,49% en la cantidad de acciones en circulación de la clase “A” y la clase “B” respectivamente.
- La emisión se estima en aproximadamente USD 6.000.000. El precio de las acciones emitidas estará determinado por un descuento, ya establecido, en referencia al precio del cierre de mercado del 15 de junio de 2021.
- La colocación iniciará el 31 de mayo, respetará el Derecho de Preferencia, y el plazo de los pequeños inversionistas. Se estima concluir el periodo de colocación el día 15 de junio.
- FVI planifica usar los fondos para realizar inversiones en (i) sus inmuebles; (ii) tecnología; (iii) desarrollo y construcción del Boulevard Tolón y (iv) adquisiciones estratégicas dentro del sector inmobiliario *High End*.
- Tras muchos años de crisis económica y con una caída acumulada del PIB de más de 70%, se espera que este año haya un moderado crecimiento en el sector comercial y de bienes y servicios impulsado principalmente por el crecimiento del consumo privado.
- El FVI es propietario de un importante portafolio de activos inmobiliarios emblemáticos *High End*, operados bajo altos estándares, y espera un importante incremento de sus ingresos en el corto plazo, lo que le da al accionista del FVI un importante “Option Value” y posibles retornos asimétricos, en comparación con sus pares latinoamericanos.

- Los ingresos anuales por metros cuadrado del FVI para el año 2012 fueron de aproximadamente 35 USD/m<sup>2</sup>, la hiperinflación llevó estos ingresos en el 2018 a un promedio aproximado de USD 1/m<sup>2</sup>. Al cierre del 2021 se espera que se ubiquen entre USD 5/m<sup>2</sup> y USD 8/m<sup>2</sup>. Para el 2024, las proyecciones son de USD 20/m<sup>2</sup>.
- Desde 1992, año en el que fue fundado, el Fondo de Valores Inmobiliarios cuenta con una importante presencia en los mercados de capitales nacionales e internacionales y cuenta con un programa de ADR's con el BNY Mellon desde 1998. En octubre del 2020 recibió autorización de la SEC para expandir dicho programa y, recientemente obtuvo la aprobación de SUNAVAL para el proceso de conversión.
- A lo largo de su historia, el FVI ha contado con inversionistas de gran prestigio tales como George Soros y Samuel Zell.
- El Fondo de Valores Inmobiliarios cuenta con activos emblemáticos como el Centro San Ignacio, Tolón Fashion Mall, Paseo el Hatillo la Lagunita y Ciudad Comercial Llano Mall. Asimismo, gestiona la operación y administración tales como, Centro Financiero Galipán, Torre el Samán y la Torre de Oficina HP.
- En la actualidad, las tres áreas principales del FVI son: operación y administración de centros comerciales de alta gama "High End"; asesoría financiera y estructuración de emisiones propias y de terceros; y operación y administración de oficinas y estacionamientos.
- FVI cuenta con un profundo conocimiento del mercado inmobiliario y del mercado financiero venezolano que le permite detectar oportunidades de inversión de alto rendimiento.
- FVI es la única empresa inmobiliaria en el mercado de valores venezolano con participación activa en el mercado de renta fija y renta variable.

# La Oferta Pública de Acciones

El Fondo de Valores Inmobiliarios recibió autorización de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) -Providencia número N° 024 de fecha 23 de febrero de 2021- para emitir hasta 5.388.228 acciones clase “A” y clase “B” que serán vendidas al público a través de una Oferta Pública de Acciones.

La emisión representa un aumento de las acciones en circulación de la empresa de hasta el 4% y se espera levantar alrededor de USD 6.000.000.

## Estructura de la Oferta Pública de Acciones

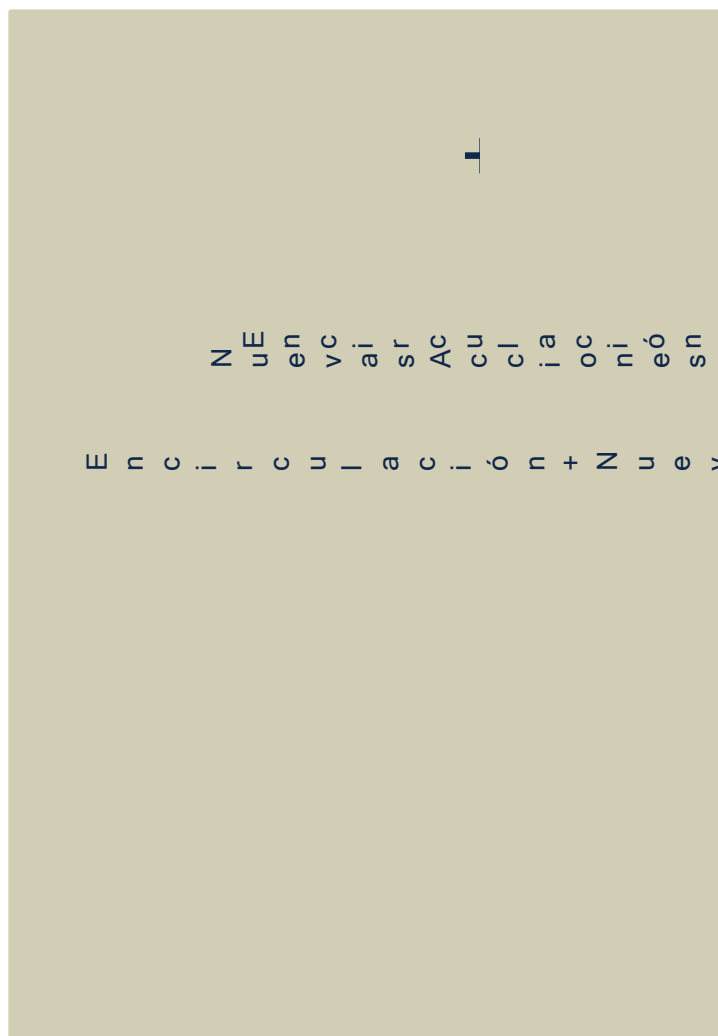
La Oferta Pública de Acciones consistirá en la emisión y colocación de 1.347.057 acciones clase “A” (FVI.A) y 4.041.171 acciones clase “B” (FVI.B)

Los precios de las acciones emitidas estarán determinados por las siguientes fórmulas:

$$P_A^{OPA} = 93,34\% * P_A^{Mercado (15 jun)}$$

$$P_B^{OPA} = 96,63\% * P_B^{Mercado (15 jun)}$$

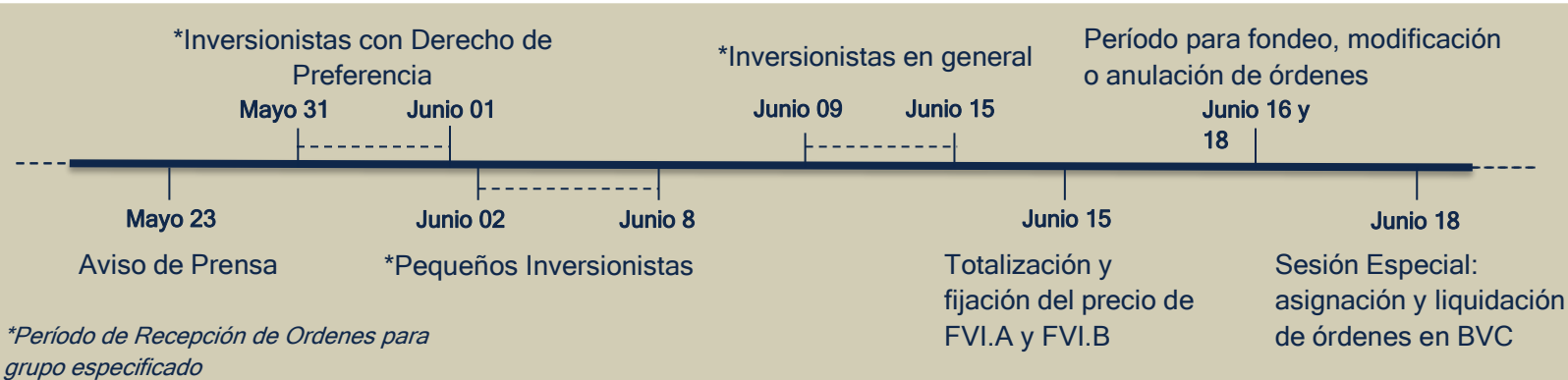
Donde  $P_{A,B}^{OPA}$  representa el precio al cuál se deberán pagar las órdenes de las acciones emitidas clase “A” y clase “B” respectivamente. Mientras que  $P_{A,B}^{Mercado (15 jun)}$  representa el precio de las acciones clase “A” y clase “B” al cierre del



mercado del 15 de junio, en base al cual se calculará el precio de las acciones objeto de la Oferta Pública de Acciones.

*Nota: En ningún caso el precio podrá ser menor al valor de mercado del día anterior a la fecha de la providencia que autorizó la oferta pública de acciones.*

## Cronograma de Colocación



## Uso de los Fondos

Estos fondos estarán destinados a financiar inversiones que el FVI contempla realizar en el año 2021 y que reforzarán el patrimonio de la empresa. Las inversiones a realizar son:



*Mockup del Boulevard Tolón*

- Inversiones que permitan actualizar y potenciar el uso de sus áreas comerciales.
- Desarrollo y construcción del Boulevard Tolón, que le incorporaría más de 3.000 M2 GLA al Tolón Fashion Mall además de un importante incremento en el flujo de visitantes, que pasarían de 500.000 personas al mes a 1.000.000.

El Tolón Fashion Mall cuenta con 25.000 m<sup>2</sup> GLA (“Gross Leasable Area”) y se ubica en La Urbanización Las Mercedes, principal epicentro comercial del Este de Caracas.

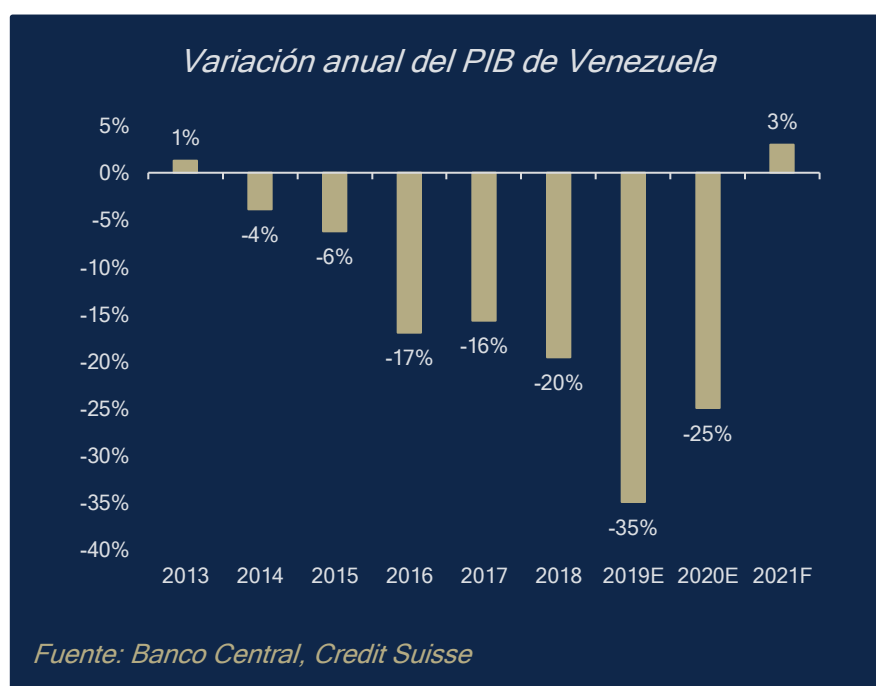
- FVI tiene previsto realizar inversiones en tecnología, equipos y software a efectos de optimizar procesos y productividad.
- FVI tiene previsto realizar inversiones en adquisición de activos inmobiliarios con potencial de alto rendimiento.

## Entorno Macroeconómico

### Crisis de Venezuela

La crisis política y económica que ha sufrido Venezuela en los últimos años ha sido realmente aguda. Los expertos señalan que el colapso económico de los últimos 7 años no tiene precedentes. Se ha perdido más del 75% del Producto Interno Bruto y ha caído el 85% de la producción de hidrocarburos, principal fuente histórica de ingresos en USD.

Sin embargo, en el último par de años pareciera haber comenzado un proceso de liberalización económica. En el centro de las medidas adoptadas a destacar se encuentran: (i) La libre convertibilidad en el mercado cambiario a partir del año 2019; (ii) Se ha relajado, por lo menos en la práctica, el

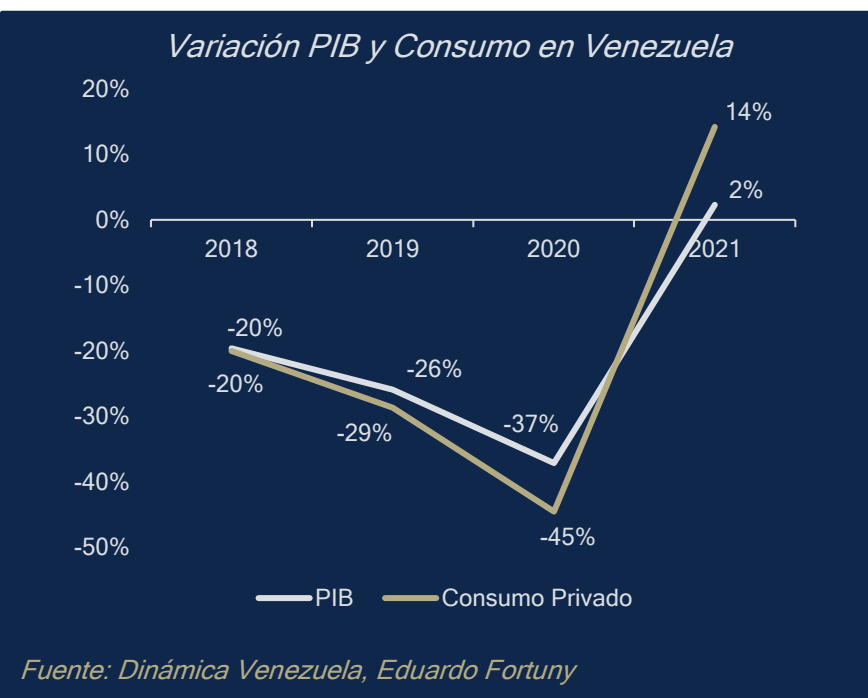


estricto control de precios que se ejercía en el país. (iii) venta de combustible a precios internacionales.

A pesar de que estas medidas distan de ser suficientes, han tenido un impacto positivo en los sectores comerciales y de servicios. Luego de años de contracción, se espera que en el 2021 estos sectores registren crecimiento.

Venezuela requiere un acuerdo político de base amplia que incluya actores políticos mundiales, como Estados Unidos y la Unión Europea, que permita lograr la entrada de capitales necesaria para reactivar el aparato productivo, y en especial, la industria petrolera. Durante el 2021 se ha conocido de importantes avances en este sentido, y es el consenso que estos acuerdos ocurrirán en el corto plazo.

## Potencial y oportunidades



El rebote de la economía venezolana, “up-side”, será rápido y exponencial, ya que Venezuela cuenta con (i) inmensas riquezas en su subsuelo; (ii) numerosas empresas estatales que pueden ser privatizadas o las cuales pueden ser objeto de alianzas públicas y privadas, en especial las de servicios; (iii) robusta infraestructura; (iv) ubicación geográfica privilegiada; (v) hermosos destinos turísticos; y (vi) una potencial interacción de

inmensos ahorros de venezolanos en el exterior y otros capitales extranjeros ávidos de participar en las oportunidades que ofrece un país rico, donde todo está por hacerse.

Venezuela tiene 303 billones de barriles de reservas probadas de petróleo (las más grandes del mundo) de los cuales 74 billones son explotables fácilmente. Eso significa que a una producción de 3 MM barriles diarios, Venezuela tiene 68 años de petróleo.

Venezuela tiene reservas de Gas para más de 100 años, de los cuales un 15% es no asociado al petróleo.

Además, en materia de recursos naturales, Venezuela está entre los primeros países del mundo en reservas de oro, bauxita y otros valiosos materiales como el coltán, diamantes, etc.

## El Fondo de Valores Inmobiliarios

### Historia del FVI

El FVI fue fundado por Luis Emilio Velutini junto a un grupo de inversionistas en el año 1992, y a partir del año siguiente empezó a cotizar en la Bolsa de Valores de Caracas (BVC).

Con inspiración en los REIT's (Real Estate Investment Trusts), que para ese entonces tenían años siendo operados con éxito en otras partes del mundo, la idea surgió con el objetivo de utilizar el mercado de valores para dar liquidez a los activos no monetarios que en ese entonces estaban acumulados en la banca.

En 1994 ocurre la crisis bancaria para la cual Luis Emilio Velutini se estaba anticipando, y con ella, empiezan a decaer los precios de los inmuebles. Para 1996, el precio de los inmuebles en Venezuela había llegado a sus mínimos históricos. Es así como el valor del metro cuadrado de oficinas AAA bajó de USD 5.000/M<sup>2</sup> a alrededor de USD 1.000/m<sup>2</sup>.

Bajo esta coyuntura, comienza la relación del FVI con IRSA - grupo inmobiliario argentino -, cuyo principal inversionista era George Soros. Entre el IRSA y otros, aportaron USD 76MM (*Cash In*). Posteriormente se realizó un exitoso IPO (Initial





*FVI en los 90*



*Trading Floor del NYSE*

Public Offering) en la Bolsa de Nueva York (NYSE), donde se lograron captar USD 100 MM, y se inicia el programa de ADRs (American Depositary Receipts), hoy aún vigente.

Así, se pone en marcha un plan estratégico que consistía en comprar espacios de oficina terminados a precios con altas expectativas de apreciación, para ser alquilados a grandes corporaciones nacionales e internacionales.

Al final de los 90, George Soros empezó a salir de sus inversiones en América Latina, incluyendo IRSA. En ese entonces, el FVI se asoció con EIP (Equity International Properties), liderado por el inversionista americano Samuel Zell, quienes compraron la participación de IRSA/Soros.

Con el nuevo milenio, el FVI entro al mercado inmobiliario de espacios comerciales, en el próximo paso de su evolución corporativa, a través de centros comerciales de lujo, tales como: Centro San Ignacio, Tolón Fashion Mall y Paseo el Hatillo La Lagunita.

En 2005, en medio de mucha incertidumbre política, Samuel Zell decidió salirse de su posición en Venezuela, por lo que el grupo liderado por Luis Emilio Velutini, adquirió su participación accionaria.

En el 2009, a través de una alianza con la Constructora Sambil, se desarrolló el Proyecto Galipán, un complejo de oficinas ubicado en El Rosal (importante centro financiero de Caracas) que luego fue vendido a Bancaribe, Seguros Banesco y otros inversores.

En este período el valor del metro cuadrado de oficinas siguió en aumento, de USD 1.000/m<sup>2</sup> durante la década de los 90, hasta llegar a un máximo de 5.000/m<sup>2</sup> en 2011. Observando las condiciones del mercado, el FVI tomó la decisión estratégica de salir de sus espacios de oficinas.

En la década del 2010 el FVI también puso sus miras al interior del país, con la adquisición de Ciudad Comercial Llano Mall, en Acarigua, estado Portuguesa.

Hoy en día, el FVI sigue contando con una importante presencia en los mercados de valores locales e internacionales. Cotiza en la Bolsa de Valores de Caracas bajo los tickers FVI.A y FVI.B y en el mercado “over the counter” (OTC) americano bajo el ticker FNDOY. El reconocimiento, nacional e internacional, de la trayectoria del FVI en el mercado de valores quedó recientemente evidenciado con la autorización (octubre 2020) del SEC (Securities and Exchange Commission) para incrementar el programa de ADRs que mantiene el FVI con el BNY Mellon - Depositary Receipts.



*Centro San Ignacio*



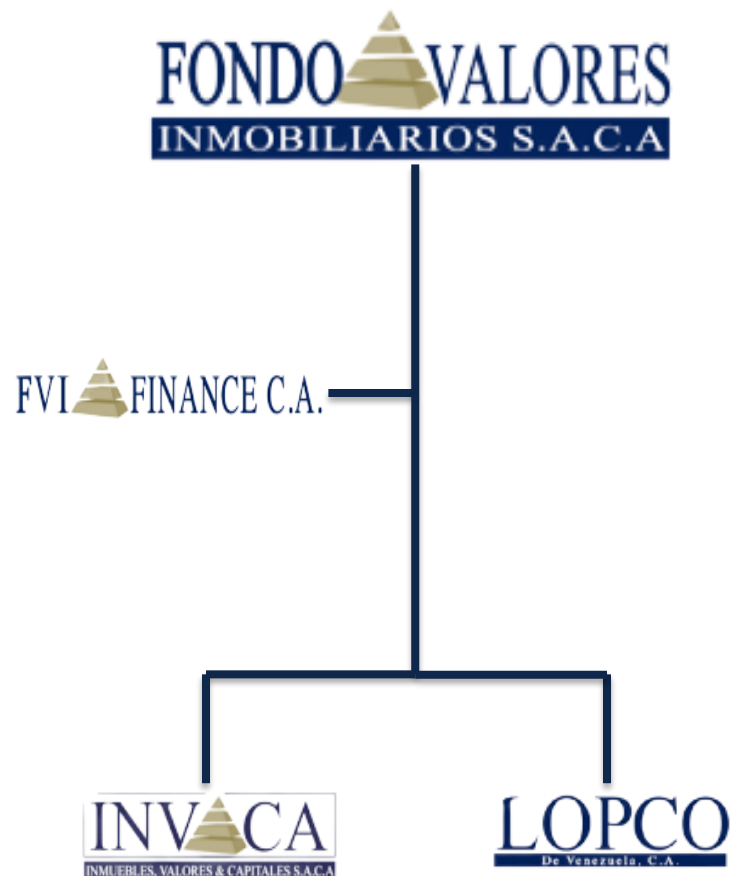
*Tolón Fashion Mall*

## El FVI en la actualidad

En la actualidad, el FVI se especializa en los negocios financieros e inmobiliarios. Se estructura como un holding con tres áreas claves:

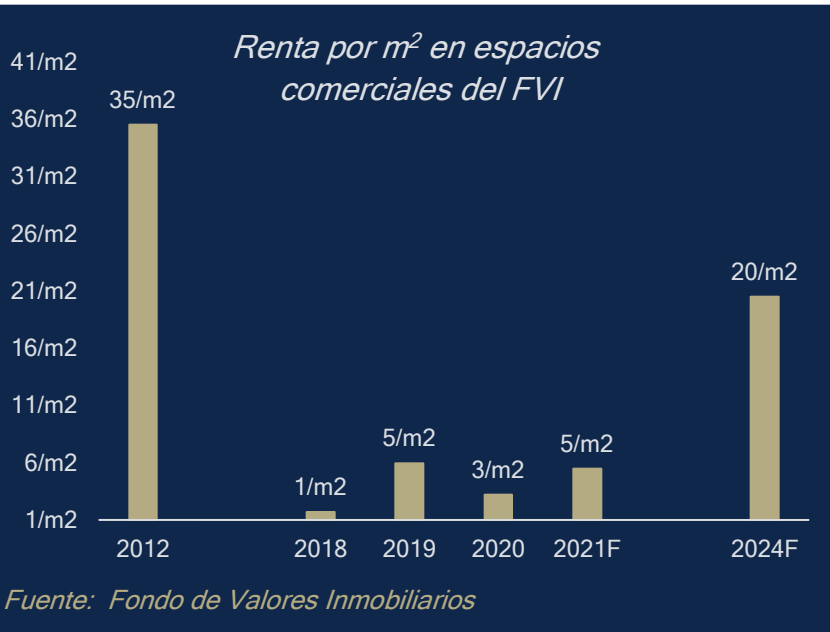
- FVI Finance, C.A.: pertenece al FVI. Se dedica a la asesoría financiera y estructuración de emisiones de renta fija y renta variable. Presta sus servicios tanto al FVI como a terceros.
- INVACA: cotiza en la Bolsa de Valores de Caracas desde 1950. Más del 98% le pertenece al FVI. Se dedica a la operación y administración de centros comerciales “High End” en Venezuela. Cuenta con el CC San Ignacio, Tolón Fashion Mall, Paseo el Hatillo La Lagunita y Llano Mall. En total, opera más de 200.000 m<sup>2</sup> de áreas rentables.
- Lopco de Venezuela, C.A.: pertenece al FVI. Opera y administra oficinas y estacionamientos, contando con 5.297 m<sup>2</sup> de oficinas vendibles y cerca de 4.420 puestos de estacionamiento.

FVI es la única empresa inmobiliaria en el mercado de valores venezolano con participación activa en el mercado de valores renta fija y renta variable con experiencia comprobada en el mercado nacional e internacional.



## Flujo de Caja

En el año 2012 el promedio de ingresos por m<sup>2</sup> de los inmuebles en cartera fue de USD 35/m<sup>2</sup>. Para el año 2018, luego de más de un lustro de una crisis económica de grandes magnitudes, estos ingresos habían caído a tan solo USD 1 por metro cuadrado.



Durante el 2019 se revirtió la tendencia que hasta ese momento tenían los ingresos por m<sup>2</sup>, y los mismos llegaron a aumentar hasta USD 5/m<sup>2</sup>.

El 2020, con la llegada del COVID 19 y las consecuencias de la pandemia, entre las que destacó la paralización parcial del comercio, los ingresos por metro cuadrado se redujeron a USD 2,68/m<sup>2</sup>.

El FVI estima que para el año 2021 los ingresos regresaran a niveles de entre USD 5 y 8 por metro cuadrado, con una expectativa de USD 20/m<sup>2</sup> para el 2024. Esto, combinado con un EBITDA estimado del 85%, y aunado al hecho de que en la actualidad el pasivo financiero del FVI es de tan solo USD 160.000, implica unas condiciones propicias para desarrollar una política de dividendos atractiva para los accionistas.

## Covid -19

La pandemia de COVID-19 ha tenido un importante impacto en los ingresos del FVI desde su inicio en marzo del 2020. Hasta ahora, el Gobierno venezolano ha implementado una estrategia de cierre y flexibilización conocida como 7+7 para

controlar la ola de contagio. Bajo este esquema, la actividad comercial se ha visto disminuida.

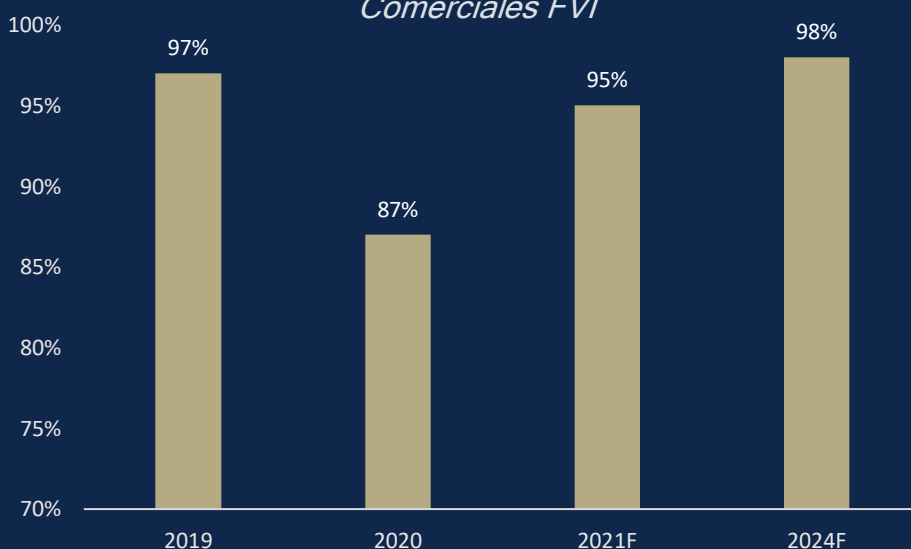
En este contexto, el FVI implementó un significativo plan de reducción de gastos y de personal que fue acompañado de una estrategia comunicacional con los aliados comerciales a los efectos de transmitir los esfuerzos que se realizan para mantener las instalaciones en óptimas condiciones, planes de bioseguridad, estacionamientos operativos y todo lo necesario para traer el mayor número de clientes a sus espacios.

Como ha sido una tendencia global desde el inicio de la pandemia, el sector comercial en Venezuela ha emprendido estrategias de promoción y venta vía digital, combinadas con planes de “delivery” y de “pick up”, que le ha permitido al sector generar ingresos.

Hasta la fecha, el FVI ha mantenido su ocupación promedio en Caracas en alrededor del 90% y prevé que para el resto del 2021 se iniciará un proceso de reactivación del sector comercial, los espacios del FVI son los más demandados del mercado.

FVI considera que dadas las condiciones de confinamiento que ha vivido el país como consecuencia de la pandemia, el valor otorgado a la socialización, el esparcimiento y pasar tiempo con la familia, será mayor que nunca. En este

*Porcentaje de Ocupación Centros Comerciales FVI*



Año	Headcount
2019	565
2020	452
%	-20%

FVI se dio la tarea de reorganizarse:

- ✓ Reducción de Gastos
- ✓ Disminución del Headcount
- ✓ Nuevas Ideas e Innovación
- ✓ Nuevo Equipo Gerencial

Fuente: Fondo de Valores Inmobiliarios

sentido, a medida que el mundo vuelva a la normalidad, va a haber una gran demanda por visitar lugares como los que el FVI posee en su portafolio, para compartir con familia y amigos.

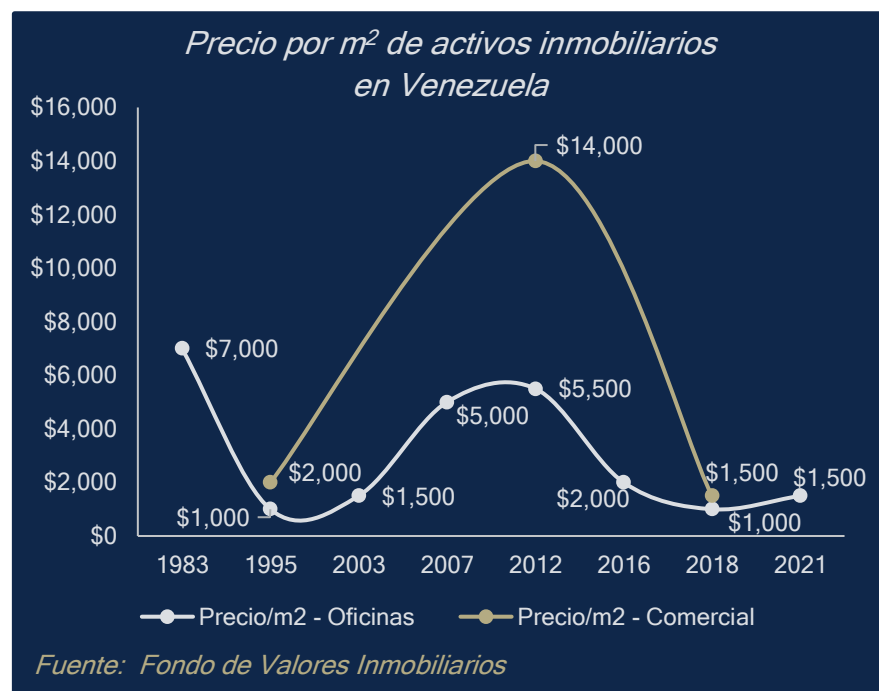
## El Mercado Inmobiliario en Venezuela

Durante varias décadas, el FVI ha mantenido un monitoreo activo del mercado inmobiliario. Debido a esto, cuenta con data de el mismo desde 1983.

Un breve análisis de la misma nos permite observar que Venezuela ha sufrido dos grandes caídas de los precios de bienes inmobiliarios en las últimas décadas.

A inicios de los 80, los precios de las oficinas en las zonas más atractivas de Caracas llegaron a alcanzar USD 7.000/m<sup>2</sup>. Una década después, la llegada de la crisis bancaria del 94, exacerbada por el hecho de que los bancos habían acumulado una gran cantidad de bienes inmobiliarios en sus activos, implicó una gran caída de los precios en este mercado. Para 1995, los precios de las oficinas clase AAA eran de alrededor de USD 1.000/m<sup>2</sup>.

Los precios comenzaron a recuperarse lentamente, hasta que con el boom petrolero que comenzó a inicios de los 2002, los precios del mercado inmobiliario crecieron a una tasa mucho más elevada. Para el 2007 los precios de las oficinas AAA ya alcanzaban los USD 5.000/m<sup>2</sup>. Para el 2012, los precios volverían a alcanzar máximos históricos, llegando a USD 7.000/m<sup>2</sup>.



A partir de entonces, con el inicio de una crisis económica sin precedentes, los precios de las oficinas cayeron hasta llegar a un valor en el 2018 alrededor de USD 1.000/m<sup>2</sup>. Desde entonces, los precios han aumentado moderadamente, oscilando hoy en día alrededor de USD 1.500/m<sup>2</sup>.

La tendencia de los precios de espacios comerciales ha sido paralela a la del precio de las oficinas. Luego de llegar a valores de alrededor de USD 2.000/m<sup>2</sup> en 1995, los precios crecerían hasta llegar a USD 14.000/m<sup>2</sup> en el 2012. Para el 2018, habían bajado hasta USD 1.500/m<sup>2</sup>.

FVI considera que la presente situación coyuntural económica del país, al igual que en los años 90, ofrece una oportunidad de inversión en el negocio inmobiliario con un alto potencial de up-side y de retornos asimétricos para los inversionistas.

## “Option Value”: Retornos Asimétricos

Activos	m <sup>2</sup>
Comercios	88.847
Espacios Publicitarios	5.937
Oficinas	5.297
Viviendas	3.381
Estacionamientos (#Puestos)	4.420
<b>Total GLA</b>	<b>107.882</b>
Activos de Terceros	94.812
<b>Total Activos en Operación</b>	<b>202.694</b>

Las acciones del FVI tienen como activo subyacente un significativo portafolio de bienes inmuebles con ubicación y estructura privilegiada, sumado a una “plusvalía” o “goodwill” muy importante, que el FVI ha adquirido a lo largo de su exitosa trayectoria. El mayor valor del FVI es su conocimiento del mercado inmobiliario y financiero. Asimismo, su sentido de anticipar las oportunidades de inversión que ofrece toda crisis.

Invertir en acciones del FVI es, por el lado objetivo, participar en el mercado inmobiliario y, por el lado subjetivo, participar dentro del *know how* de un equipo humano exitoso y altamente

competitivo. Es ahí donde está el *option value*.

Un retorno de los precios del mercado inmobiliario venezolano a valores cercanos a su media histórica implicaría un incremento sustancial en los mismos, que se vería reflejado a su vez en los retornos de los accionistas del FVI. Esta situación implica que los mismos se encuentran ante una situación de retornos asimétricos muy favorable, particularmente cuando se les compara con los que ofrecen otros mercados.

A esto, se suma que el potencial del crecimiento del FVI a través de la adquisición de activos inmobiliarios, por medio de emisión de deuda o “swaps” de acciones por activos, presenta la posibilidad de generación de valor y altos retornos para los accionistas.

El “*goodwill*” del FVI es muy importante, puesto que su trayectoria, su profundo conocimiento del mercado inmobiliario, y sobre todo, el de los mercados financieros y de capitales venezolanos, le otorgan la capacidad de realizar negociaciones con alto potencial de generación de valor.

## Estrategia de Generación de Valor a Largo Plazo

La estrategia del FVI ha estado dirigida en los últimos años a generar valor tanto a través de sus privilegiados activos en cartera como por la gestión de un equipo humano altamente motivado y calificado para atender tanto la operación inmobiliaria como el negocio financiero, incluido el mercado de valores.

FVI es una empresa de referencia en el sector empresarial venezolano con potencial de crecimiento y de absorción de otros actores de mercado, por su capacidad de emitir acciones que son de las más líquidas del mercado bursátil, realizar intercambios (“swaps”) de activos por acciones y emitir valores renta fija que por más de 20 años han contado con una calificación de riesgo A3, “Grado de Inversión” (Investment Grade).



Como su historia lo demuestra, el FVI es un vehículo propicio para recibir, en su momento, inversión extranjera, debido a su reconocida experticia en el negocio inmobiliario y su activa participación en el mercado local e internacional a través de su programa de ADR's.

## Otros aspectos

### El mercado bursátil venezolano

El mercado de valores venezolano se encuentra rezagado con respecto a sus pares latinoamericanos. Hoy tan solo representa el 5% del colombiano, lo que le da un importante espacio de crecimiento una vez lleguen los acuerdos políticos y macroeconómicos necesarios.

Dentro este contexto, el FVI se encuentra entre las empresas más reconocidas, y con más transacciones, del mercado de valores.

Asimismo, el FVI ha sido uno de los mayores promotores del mercado bursátil y recientemente conformó La Cámara Nacional de Emisores de Valores, que reúne a las principales empresas emisoras del país con el interés de promover el mercado de valores y su potencial de financiamiento y monetización de las inversiones.

FVI es miembro fundador del Consejo Nacional para la Inversión (CONAPRI), que promueve un ambiente óptimo para la inversión nacional e internacional en el sector privado venezolano. CONAPRI participa en la discusión en la Asamblea Nacional de la Ley de Inversiones, Ley de Zonas Especiales y Mercado de Capitales.

**FONDO VALORES**  
**INMOBILIARIOS S.A.C.A**

J-00374108-6