

F V I

EN ACCIÓN

RE  
NO  
VA  
CIÓN

2021

FONDO VALORES  
INMOBILIARIOS S.A.C.A.

J-00374108-6

## **Que está pasando en Venezuela**

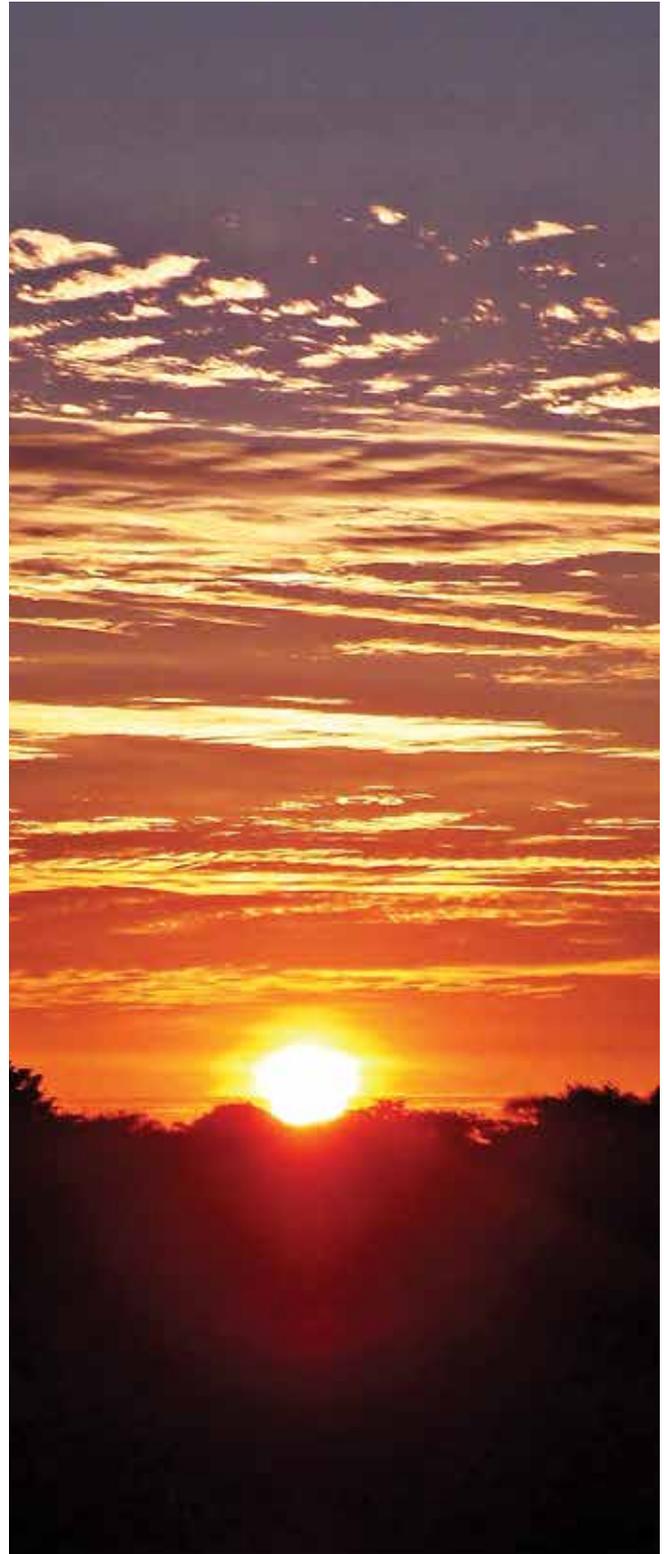
Venezuela es un caballo llanero, acostumbrado a la lucha, al sol inclemente, al invierno imparable, a cruzar ríos crecidos, al que le dieron un espuelazo y vio la puerta del potrero abierta.

Así está Venezuela, con la llanura generosa al frente del corral, con un verde entre lo chamuscado porque germina y brilla con el sol del amanecer que trae en la brisa el olor de café recio que llama a despertar temprano para empezar la faena, esa llanura que se pierde en el horizonte de su majestuosidad.

Los problemas están lejos de solucionarse, y algunos tratan de frenar a esa Venezuela briosa que no se deja dominar, y lo que quiere es que le suelten esa rienda para demostrar de lo que es capaz.

*Horacio Velutini*

Presidente Ejecutivo & CO



## **EL PODER DE LA PALABRA**

“Nuestro lenguaje forma nuestras vidas  
y hechiza nuestro pensamiento”.

*Albert Einstein*

# CRÉDITOS

## **Concepto**

Horacio Velutini

## **Coordinación General**

Rina Morillo

Elsy Díaz

## **Textos**

Adiary Caicedo

Carlos Guerra

Elsy Díaz

Horacio Velutini

Luis A. García Armas

## **Revisión de Textos**

Verónica Fraíz

## **Fotografía**

Julio Cesar Rojas

Pago Directo

Banco de imágenes FVI

## **Dirección y Diseño Gráfico**

Yulimar Jiménez



© Copyright 2021. Fondo de Valores Inmobiliarios.

Lcdo. Julio Cesar Rojas



@julio\_cooll

PASEO  
**EL HATILLO**  
J-31390184-9  
LA LAGUNITA

ENTRETENIMIENTO | GASTRONOMÍA | DIVERSIÓN | MODA | HOGAR | ESTÉTICA



SÍGUENOS



@paseoelhatillo



@centropaseoelhatillo



@paseoelhatillo

# CONTENIDO

<b>CARTA A LOS ACCIONISTAS</b> Horacio Velutini	6
<b>MÁS QUE UNA VISITA, POTENCIAMOS TU EXPERIENCIA</b> Adiary Caicedo / Carlos Guerra	12
<b>EL COMIENZO DEL CRECIMIENTO</b> Elsy Díaz	18
<b>2021 UN AÑO DE RENOVACIÓN</b> Luis A. García Armas	38



# Mall

## LLANO MALL CIUDAD COMERCIAL LA MEJOR OPCIÓN DE ENTRETENIMIENTO.



**SEVEN CLUB**



**VIRTUAL PARK**



**CINE MALL**

# CARTA

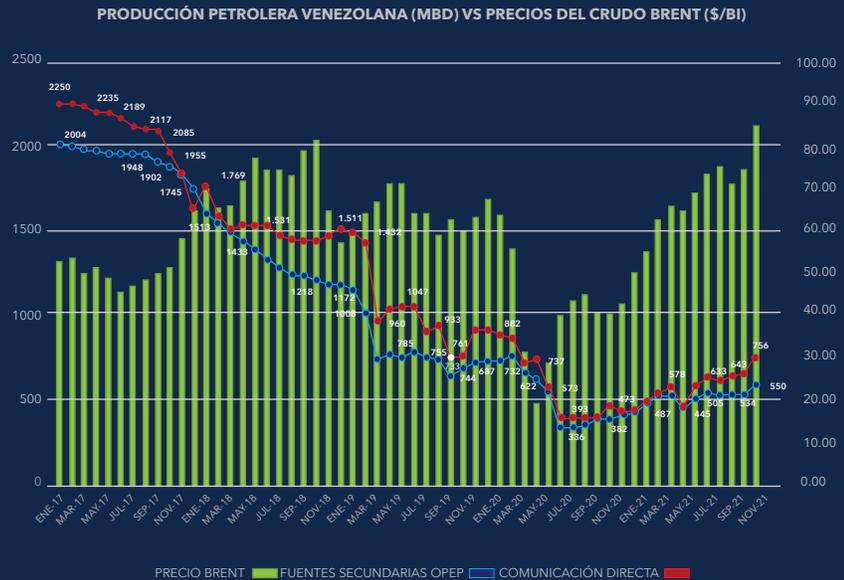
---

## A LOS ACCIONISTAS



*HORACIO VELUTINI*  
CEO FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS

El 2021 cerró de forma muy inesperada si consideramos los pronósticos establecidos en Venezuela, ya que por primera vez desde el 2013 la economía comenzó a experimentar signos de recuperación. El Credit Suisse reportó una expansión del 8.5 % GDP y proyecta para el 2022 un 4.5%. Asimismo, se estimó una inflación de 686% y se espera para 2022 en 150%, es decir, Venezuela va dejando atrás los signos de hiperinflación. Así también la producción petrolera que cayó de 2.5 Millones de barriles diarios en el 2013 a 300 MI, es decir, casi 90% menos, se ha recuperado en niveles de 900 MI barriles diarios.



Una de las razones de esta transformación se debe a un cambio de paradigma en la historia económica de Venezuela, que ha tenido una economía de estado desde hace décadas. En el 2019 se inició un radical proceso de ajuste económico, con una ortodoxia fiscal acompañada de la liberación del tipo de cambio, ajuste del precio del combustible, flexibilización de la política de precios y reducción del gasto público.

Venezuela es muy difícil de entender bajo estándares ortodoxos, y aquellos que pronosticaron un colapso total de la economía y del sistema político están ahora revisando sus escenarios. Hay algunos elementos a considerar que han contribuido la recuperación económica:

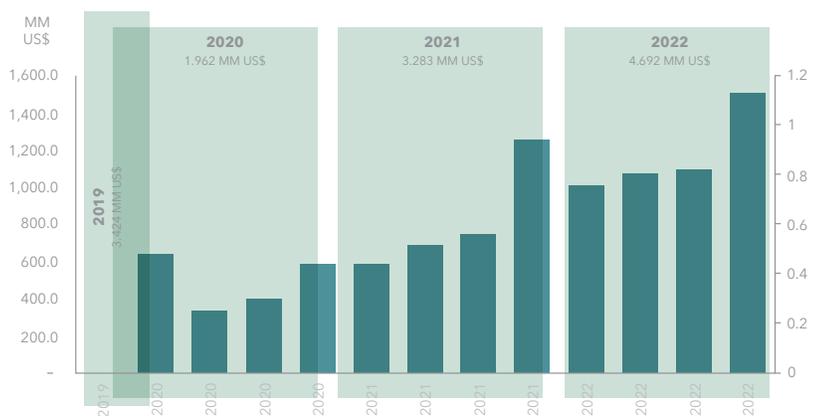
- Ahorros de venezolanos en el extranjero que en la década de los 90 se estimaron en unos 300 billones de dólares en ahorro externo, hoy pueden rondar los 500 billones de dólares.
- Las remesas se estiman en 2.8 billones de dólares en el 2021, con potencial de doblarse a medida que la diáspora venezolana logre asentarse en sus

países de destino y mejorar sus condiciones económicas.

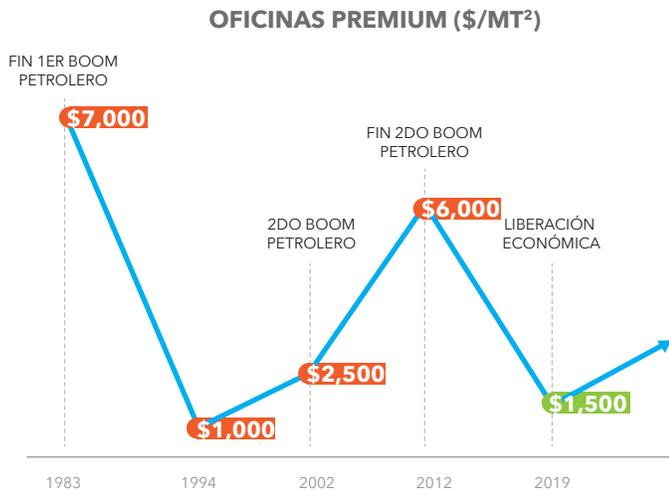
La recuperación de la producción petrolera es otro gran factor de mejora, versus lo visto en años pasados, sumado a un crecimiento considerable en los precios.

- Indudablemente falta mucho para recobrar los niveles de producción económica conocidos en la década pasada, pero sin duda 2021 cierra mejor que los últimos años, en un ambiente de paz, con mejor ánimo y un deseo de la mayoría que podríamos llamar "let's move on".

**FLUJO REMESAS**



Dentro de este contexto, los precios por m<sup>2</sup> de los inmuebles experimentaron una importante recuperación. Como referencia, el metro cuadrado de oficina premium se negociaba en 6.000 US\$/m<sup>2</sup> en el año 2012. Para julio de 2019, ese precio había caído hasta 1.500 US\$/m<sup>2</sup> (-75%). Es de hacer notar que a mediados de la década de los 90 también se efectuaron transacciones por 1.000 US\$/m<sup>2</sup>, que ajustado al valor presente equivalen aproximadamente a 1.500 \$/m<sup>2</sup> de hoy, un piso histórico.

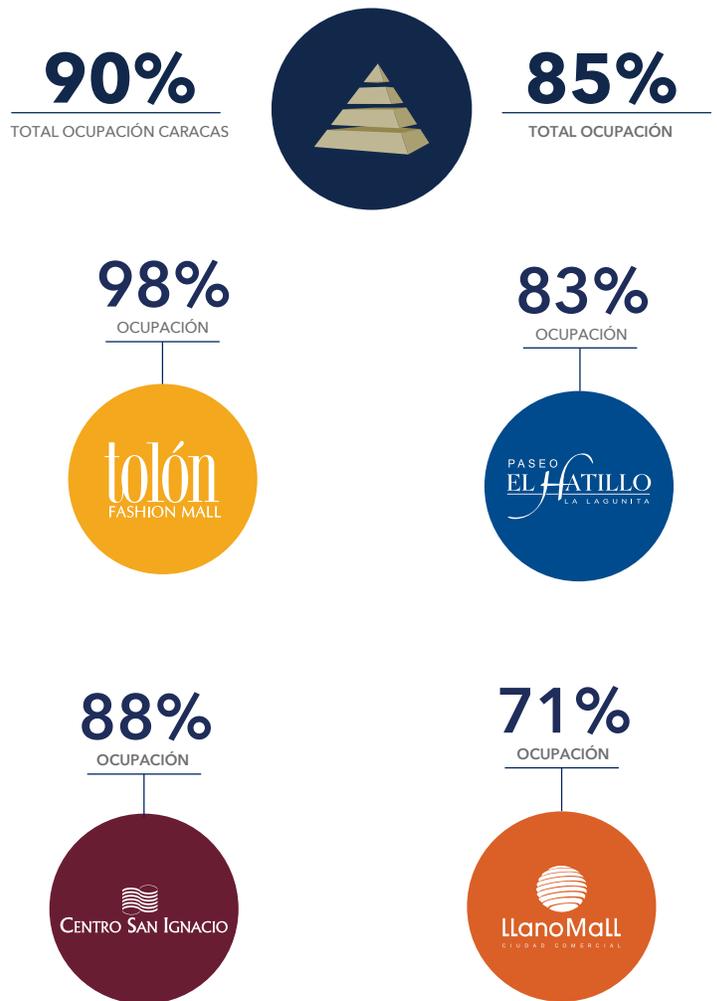


Por otra parte, durante la mayor parte del año se implementó un plan de flexibilización conocido como 7+7, para el control de la pandemia por el COVID 19, acompañado de un agresivo plan de vacunación. Los niveles de contagios y fallecimientos estuvieron muy por debajo de la media de nuestros pares latinoamericanos.

Del mismo modo, el último trimestre del año el Gobierno Nacional decidió hacer una apertura general, lo que se tradujo en un crecimiento de la movilidad y del consumo. Se ha estimado un crecimiento del 10% del consumo privado en el último semestre de 2021.

En el FVI continuamos en el 2021 con una exhaustiva reorganización, incorporando un dinámico grupo de jóvenes que nos ha permitido ser mucho más eficientes y alcanzar un crecimiento en la ocupación de nuestros espacios, con un sustancial incremento en los cánones y nuevas ofertas comerciales de alta calidad.

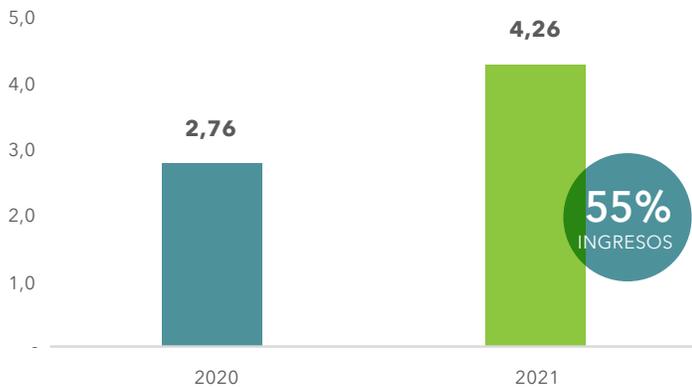
**OCUPACIÓN 2021**



Los ingresos por m<sup>2</sup> han crecido de 2.7 millones de dólares a 4.26 millones de dólares es decir 55%.

Estos resultados favorables no se reflejan completamente en nuestro ejercicio fiscal que cierra en septiembre 2021, pero se

## CRECIMIENTO INGRESOS \$/M2



apreciarán con mucha mejor claridad al cierre del 30/9/2022.

Queremos tener una política de reparto de dividendos anuales constante, aprovechando el incremento de utilidades líquidas y recaudadas que reflejarán nuestros estados financieros. Estos, al día de hoy pueden ser mejor interpretados bajo los ajustes económicos ocurridos, en especial bajo el Convenio Cambiario Nro 1.

Venezuela vive grandes problemas económicos y sociales; las sanciones económicas parece que llegaron para quedarse por un tiempo difícil de prever, ello, sin duda, dificulta la recuperación más sostenida, pero vivimos grandes cambios de paradigmas económicos en la transición de una nueva generación con deseo de superación, que transformará al país de abajo hacia arriba.

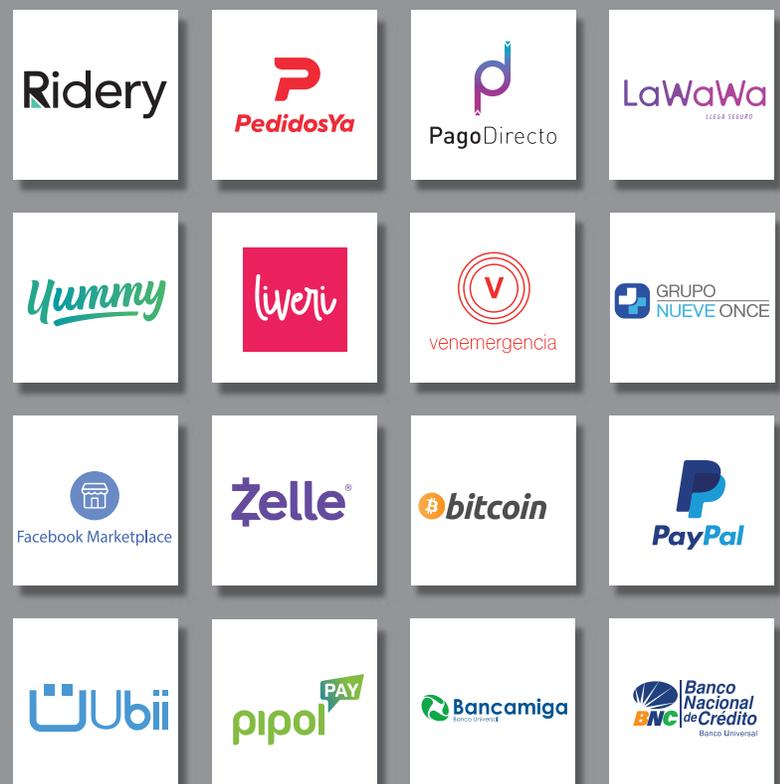
En Venezuela pasamos entonces de la resiliencia al cambio, por lo que este cambio viene acompañado -o tal vez viene de la mano-, de una nueva generación que tiene entre 18 y 40 años, que ahora ve una oportunidad para emprender, para hacer negocios o nuevas empresas, las "upcoming" que serán las grandes del futuro.

Esa nueva generación que no está interesada en la política, le aburre que le hablen de esta, pues lo que quieren es poner a trabajar sus ideas, muchas de ellas enmarcadas dentro de esos cambios tecnológicos que capta el interés del consumidor en el mundo global.

La nueva generación venezolana no solo está aquí, sino en todo el mundo, trayendo las nuevas tendencias aprovechando que todo está por hacer. Así llegaron Ridery, el Uber venezolano; Pedidos Ya, que es un consorcio global dirigido por venezolanos en Latinoamérica; Yummy, Livery, Venemergencias, La Wawa, entre otros. También nuevos medios de pago como Übi, al que le siguieron Bancamiga, BNC y la banca en general.

Actualmente es posible entrar al estacionamiento con una aplicación llamada PagoDirecto, y pronto llegarán las cámaras de reconocimiento de placas. Nuevas tiendas y conceptos, cafés y

## UNA NUEVA GENERACIÓN ECONÓMICO/SOCIAL





restaurantes. El crecimiento realmente es impresionante en apenas 3 años, y las expectativas del crecimiento en el comercio y consumo son motivadoras para todos estos jóvenes que quieren comerse el mundo.

Esta nueva generación está transformando a Venezuela desde abajo hacia arriba, interactúa con la diáspora buscando ideas y capital. Muchos venezolanos han recuperado su autoestima y orgullo nacional, y presumen de su origen. Se ha vuelto común para un joven venezolano pensar en vacacionar aquí y sentir esa nueva vibra.

Los jóvenes quieren hablar de temas nuevos y modernos, y ven el pasado como eso, el pasado, les interesa el presente y, en este presente, quieren construir su futuro. En el FVI nos hemos dado a la tarea de ser parte de ese cambio.

Horacio Velutini

Equipo FVI



LO MEJOR  
EN **MODA**,  
ENTRETENIMIENTO,  
**GASTRONOMÍA**  
Y CULTURA.



**tolón**  
FASHION MALL

[www.cctolon.com](http://www.cctolon.com)

 @tolonoficial

  @tolon\_fm

MÁS QUE  
UNA VISITA,  
.....  
POTENCIAMOS  
TU EXPERIENCIA.



**ADIARY CAICEDO**  
VICEPRESIDENTA  
DE COMERCIALIZACIÓN



Piso 2 - Plaza Sur - Tolón Fashion Mall



Nivel Blandín -B-01 - Centro San Ignacio



Piso 3 - Paseo El Hatillo - La Lagunita



Nivel Planta Baja - Llano Mall Ciudad Comercial



La capacidad de los seres humanos por reinventarnos frente a las dificultades ha sido una clara señal de progreso cuando creemos que nos vence la apatía. Es por ello que, a pesar de las complejidades del primer semestre del 2021, logramos impulsar la transformación de las adversidades propias de un país con más de un año en pandemia, la dinámica del 7+7, redujo el interés de algunos sectores económicos del país.

El compromiso con nuestros clientes y aliados comerciales junto al constante optimismo que nos caracteriza, nos impulsó, a refrescar la estrategia en nuestras unidades de negocio que, junto a las jornadas de vacunación, mejora de la movilidad y las transacciones comerciales multimonedas, devolvieron la confianza necesaria para continuar la apuesta en el crecimiento de nuestro sector.

En este sentido, la desocupación de algunos espacios comerciales rápidamente fue compensada con negociaciones de los mismos. Entre ellos, una generación de jóvenes empresarios que cree y apuesta en la recuperación y crecimiento del país, nos permitió incorporar más de 64 nuevas marcas en nuestras unidades de negocio, al tiempo que nos ha demostrado la intención de retorno de otras marcas reconocidas con mayor trayectoria nacional e internacional.

Gastronomía, moda, tecnología, electrónica, hogar, servicios y entretenimiento forman parte de las categorías que han liderado este renacer junto a la re conceptualización de espacios comunes, consolidando nuestros planes de expansión en los que generamos mejores servicios que



garantizan seguridad, calidad de bienes y servicios, tecnología, facilidades de pago e imprime nuevas sensaciones que permiten que tanto usuarios como aliados comerciales más que una visita, vivan una experiencia.

El trabajo en equipo, el mantenimiento de la dinámica de negociación y el incremento del valor por m<sup>2</sup>, han sido características indispensables para continuar liderando el mercado que marca la diferencia, en el que la confianza y el éxito se han convertido en valores indispensables frente al impacto de los vaivenes del día a día. Es por ello que damos aliento a los nuevos protagonistas, esa generación de relevo que con ideas y capacidad de innovación ha refrescado paradigmas y puesto en marcha el renacer de Venezuela.

Desde la Vicepresidencia de Comercialización seguimos siendo optimistas y abrazamos las oportunidades de cara al 2022, para continuar trabajando en la generación de valor y grandes oportunidades de desarrollo para Fondo de Valores Inmobiliarios y el país.





# CENTRO SAN IGNACIO

Donde quieres estar



**VIVE LA MEJOR  
EXPERIENCIA  
EN UN ESPACIO "OPEN AIR"**

Centro Comercial  
operado por

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



csanignacio



@csiexclusivo



@centrosanignacio



www.centrosanignacio.com

# Llano Mall

La mejor opción  
para tu **negocio**

Un espacio ideal para ti

***MATERIALIZAR TUS PROYECTOS  
NO TIENE PORQUE SER COMPLICADO.  
LOGRALO CON NUESTRA AYUDA.***

***EN LLANO MALL CIUDAD COMERCIAL  
TENEMOS EL ESPACIO IDEAL PARA TI.***



**LlanoMaLL**

CIUDAD COMERCIAL

Operado por: FONDO VALORES  
INMOBILIARIOS S.A.C.A



## NUEVAS MARCAS COLOCADAS 2021

### R O S E W O O D

garota

Minuetto

Julietta  
*Pâtisserie & Mints*

la  
Montserratina



Suniland Park

FILA

[EVA'S]



avant



DKNY  
DONNA KARAN NEW YORK

GMF



SÓTANO  
Siete  
Catering  
BY VICTOR PORFIDIO

Susys Cookies



BONAGE

maguato

PAWER

PARDI



T-WORLD  
STORE







## NUEVAS MARCAS COLOCADAS 2021

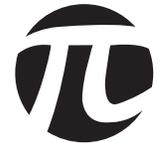
**PALACIO DEL BLUMER®**



*¡Salud para Todos!*



The kidStore



**PARADA**  
INTELIGENTE®







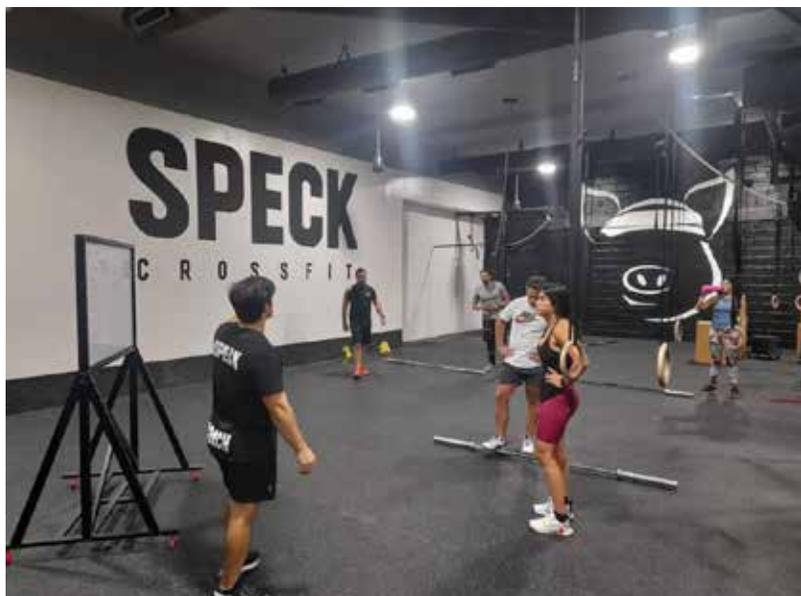
**SPECK**  
CROSSFIT

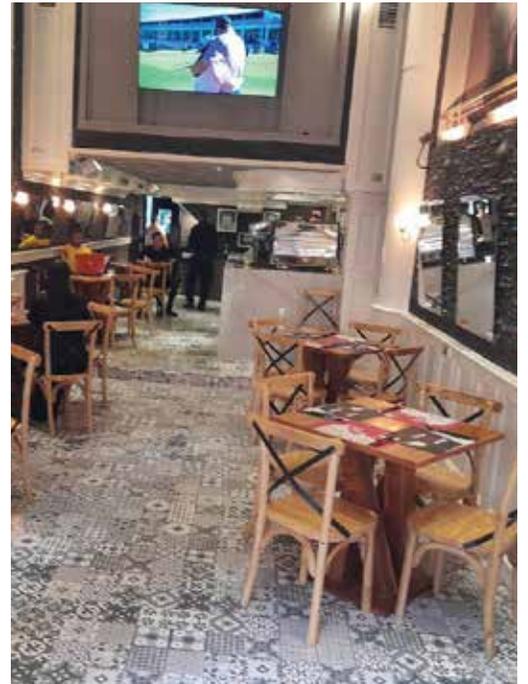


*Al Shop* 

**NAPOLETANO**  
TRATTORIA

**PALACIO DEL BLUMER®**







**VALEO**<sup>TM</sup>  
*Sport*

**KONNA**  
ACADEMIA DE MODELAJE

**JADU**  
cosmetics

**FES**  
FABRICANTES EN SALUD



**CASIO**



**CID**  
INVEST CORP

**metrohogar**<sup>®</sup>

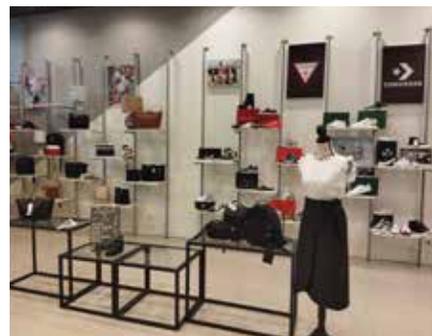


**255K**  
VENEZUELA

**ivoo**

**WOOD**  
DESIGN





# PASEO EL HATILLO LA LAGUNITA

## EL DESTINO DE ENTRETENIMIENTO COMPRAS Y SERVICIOS DE CARACAS

Carlos Guerra  
Gerente General de  
Paseo El Hatillo - La Lagunita



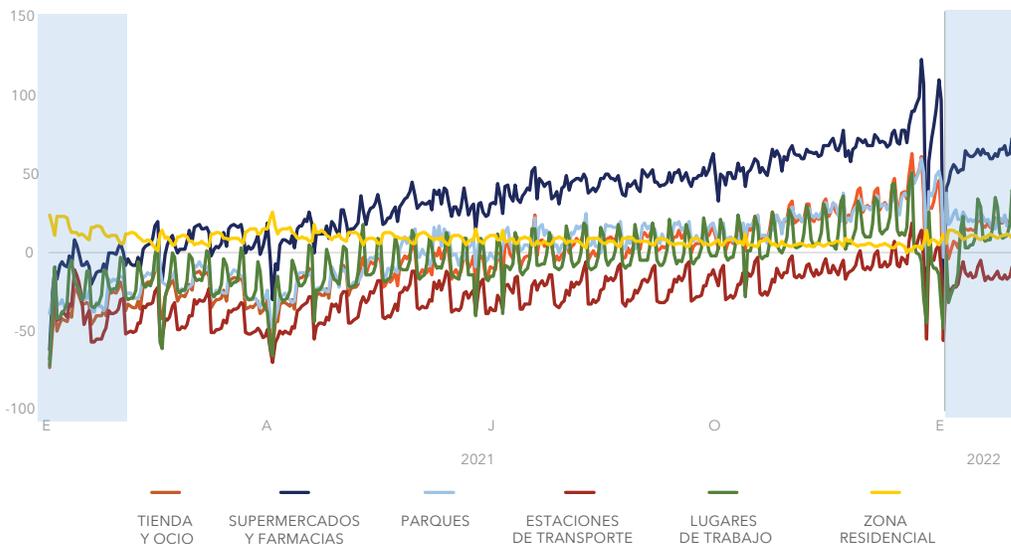
Con un plan de mejoras importante en su infraestructura, el proyecto de construcción del Bulevar Sucre, la incorporación de servicios de avanzada y un enfoque de mercadeo experiencial, Paseo El Hatillo La Lagunita viene con todo este 2022.

El centro comercial Paseo El Hatillo La Lagunita cumplirá en el mes de noviembre su décimo séptimo aniversario, y para celebrarlo, el Fondo de Valores Inmobiliarios (FVI) ha establecido planes y proyectos estratégicos para nuestra unidad de negocios, que contempla obras de gran envergadura y alianzas con los jóvenes actores que impulsan el relanzamiento y progreso del país. La promoción del turismo en el municipio El Hatillo junto a la renovación comercial está enfocada en brindar a clientes y

aliados comerciales una verdadera experiencia que permita no sólo una visión mejorada de nuestros espacios, sino también generar dividendos a los que forman parte accionaria de la organización.

Con una recuperación paulatina de la economía, que de acuerdo al Banco Central de Venezuela tendrá un incremento del PIB de 7,4%, e indicadores de movilidad en el sector *retail* y de entretenimiento en ascenso, según *Google Mobility Reports*, el 2022 promete marcar un importante cambio en las dinámicas negativas que se vivieron los últimos años, por lo que es muy importante aprovechar estas oportunidades y, el FVI a través de su Unidad de Negocios Paseo El Hatillo La Lagunita, está tomando acciones.

### MOVILIDAD EN VENEZUELA



LOCALIZACIÓN	VAR % 30/1/2022
Tiendas y ocio	+26
Supermercados y farmacias	+65
Parques	+27
ESTACIONES DE TRANSPORTE	-9
Lugares de trabajo	+32
Zonas residencial	+8

Fuente: Google Mobility Reports.  
Cortesía de: Fivenca

Estos informes muestran cómo cambian las visitas a diferentes lugares, así como su duración, en comparación con un valor de referencia. Las estadísticas de esos informes se crean a partir de conjuntos de datos anónimos y agregados de los usuarios que habilitaron el Historial de ubicaciones. El valor de referencia es la mediana de ese día de la semana correspondiente al periodo de 5 semanas desde el 3 de enero hasta el 6 de febrero de 2020.



# BOO MAR KET

Piso 2 - Entrando a mano izquierda  
en Paseo El Hatillo - La Lagunita





Nuevos espacios públicos y accesos amplios para el PEHLL



Nuevos espacios públicos y accesos amplios para el PEHLL



Acceso que permite conexión visual con todo el piso Nivel Hatillo y conectando espacios con el Pueblo El Hatillo



AV. SANTA ROSALÍA

Fachadas que exponen las dinámicas comerciales



ENTRADA PASEO EL HATILLO - LA LAGUNITA

## BULEVAR SUCRE Y PORTAL HATILLO

A partir de una importante inversión en 2022, el FVI conjuntamente con las autoridades municipales y comerciantes de la zona, llevará a cabo los proyectos de construcción del Bulevar Sucre y acometerá, la remodelación completa del Portal Hatillo del Centro Comercial.

El Bulevar Sucre se basa en la creación de espacios con concepto "Cota 0" y un diseño ideal para la recreación, esparcimiento y disfrute de los visitantes, promoviendo al peatón como prioridad, la optimización del sistema vial que rodea al mall, la mejora de la relación habitante-visitante y la creación de nuevas dinámicas comerciales en la zona.

Todo lo anterior redundará en beneficios muy importantes para la unidad de negocios y para el FVI, ya que se espera una revalorización del activo y se genere tráfico importante al centro comercial y un incremento y de las ventas de los aliados comerciales.

Para aprovechar este nuevo tráfico, uno de los esfuerzos más importantes que la unidad de negocios emprenderá, será la promoción del uso del estacionamiento a través de varias estrategias. La principal, será la generación de expectativas positivas sobre las mejoras de las instalaciones y el excelente e innovador servicio que ofrece la aplicación PagoDirecto.

## INNOVACIÓN EN SERVICIO AL CLIENTE



PagoDirecto

LaWaWa **Ridery**

LLEGA SEGURO



Paseo El Hatillo La Lagunita cuenta con el servicio de PagoDirecto como una de las herramientas para el pago del estacionamiento. Queremos potenciar el uso de esta app y explotar las posibilidades reales que tiene para mercadear productos y servicios, ya que no sólo puede ser útil para el pago del estacionamiento, también puede convertirse en una potente plataforma de pago y para el mercadeo de los productos y servicios que se ofrecen en el *mall*.

Por otro lado, logramos una asociación estratégica con La Wawa, un servicio de transporte privado que actualmente ofrece sus viajes al mall con la puesta en funcionamiento del circuito 3, el cual cubre la ruta desde Chacaíto hasta Paseo El Hatillo con salidas diarias desde las 7:00 a.m. y retorno hasta las 8:00 p.m., en dos unidades que cuentan con Wi-Fi, aire acondicionado, asientos reclinables y geolocalización para que los usuarios puedan saber los tiempos de espera y programar sus viajes.

Por último, pero no menos importante, Ridery, una plataforma de servicio multitransporte, está por iniciar sus actividades en el Hatillo, al instalar un stand de atención exclusivo para el centro comercial, el cual estará ubicado en el portal La Lagunita y podrá complementar los servicios de la línea de taxi que se ubica en el Portal Hatillo.

### MEJORAS A LAS INSTALACIONES

Para complementar todos los esfuerzos anteriores y contar con espacios más confortables para los aliados comerciales y visitantes, estamos llevando a cabo importantes obras de recuperación del gran local comercial. Desde la iluminación, baños, sistemas de bombeo, movilidad vertical, protección eléctrica, climatización, hasta las reparaciones más pequeñas para embellecer las áreas comunes; estos trabajos elevarán considerablemente el estatus de operatividad de todas las instalaciones.

Para ilustrar lo anterior, podemos mencionar que la iluminación ha sido mejorada con la instalación de luz led en un 90% de los espacios que conforman el condominio general, y esperamos lograr el 100% en el corto plazo, ello con el objeto de generar una agradable sensación de bienestar y seguridad en nuestros visitantes.

En cuanto a los equipos de movilidad vertical, realizamos la compra de los pasamanos de las

escaleras mecánicas que serán instalados durante el primer trimestre de año, lo que nos permitirá alcanzar una operatividad del 80%. Asimismo, tanto los ascensores panorámicos, dúplex y de carga están siendo intervenidos para su recuperación total en 2022.

Con respecto al sistema de climatización, compuesto por tres torres de enfriamiento y dos chillers, esperamos alcanzar un indicador superior al 80%, lo cual generará una agradable temperatura en todo el mall, torres de oficinas y áreas administrativas.

Por último, la modernización de las instalaciones sanitarias está en proceso, por lo que estamos seguros que alcanzaremos su recuperación en un 100%, haciendo hincapié en los baños del piso 5 y la feria.

## UN DESTINO DE ENTRETENIMIENTO, COMPRAS Y SERVICIOS

Tal y como está expresado en el plan estratégico, nuestra intención es formar parte activa del proyecto que espera convertir al municipio El Hatillo en un destino turístico, por lo que todo nuestro esfuerzo gira en torno a una meta común: recibir 300 mil visitantes por mes al final de 2022, 450 mil en 2023 y superar los 500 mil visitantes mensuales en el año 2024.

Servicios innovadores con atención al cliente excepcional, instalaciones con altos estándares de calidad y funcionamiento, oferta comercial actualizada y de vanguardia, todo esto, sumado a las inversiones en el proyecto del Bulevar Sucre y el portal Hatillo, harán de esta unidad de negocios un verdadero atractivo para los visitantes de toda Caracas.



Iluminación embellece a Paseo El Hatillo - La agunita

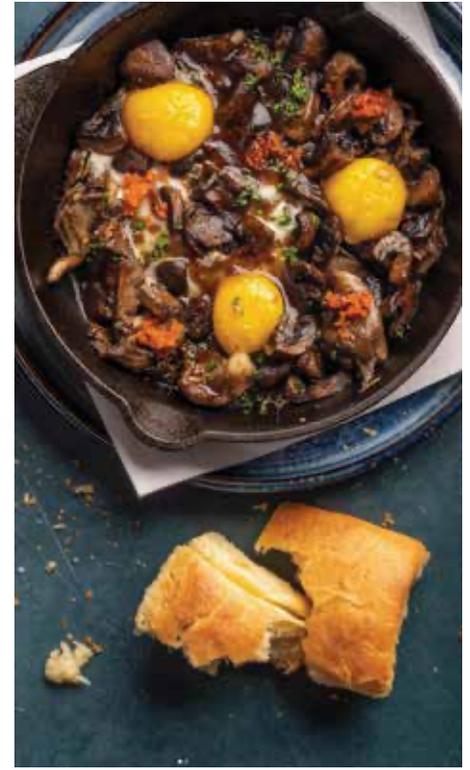
Recuperación de los ascensores Panorámicos y escaleras



Pollo entero a la Naranja - Julietta Rotisserie & Meats



Pizza Top Provolonne & Pistachio - Sótano Siéte



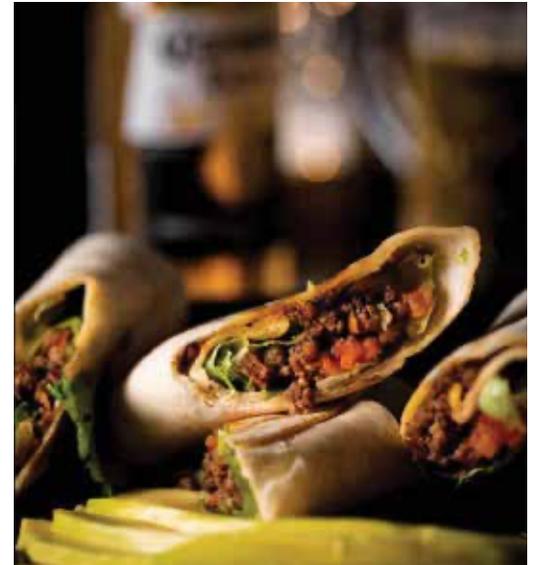
Mix de Hongos al sartén con Huevos de Corral, Ciboulette y Ají Dulce -Avant



French Toast - Granier



Tiradito de Salmón Ananá - Cocothai | Sushi & Thai



Mini Burritos Dorados - Casa Dorada

**Julietta**  
*Rotisserie & Meats*

Piso PB - Plaza Norte

**SÓTANO**  
*Siéte*  
*Catering*  
BY VICTOR PORFIDIO

Piso PB - Planza Central

**avant**

Piso PB - Planza Central



Piso PB - Planza Sur

**COCOTHAI**  
BAR & LOUNGE

Piso 3 - Planza Norte

**tolón**  
FASHION MALL

www.tolonfm.com @tolonoficial @tolon\_fm



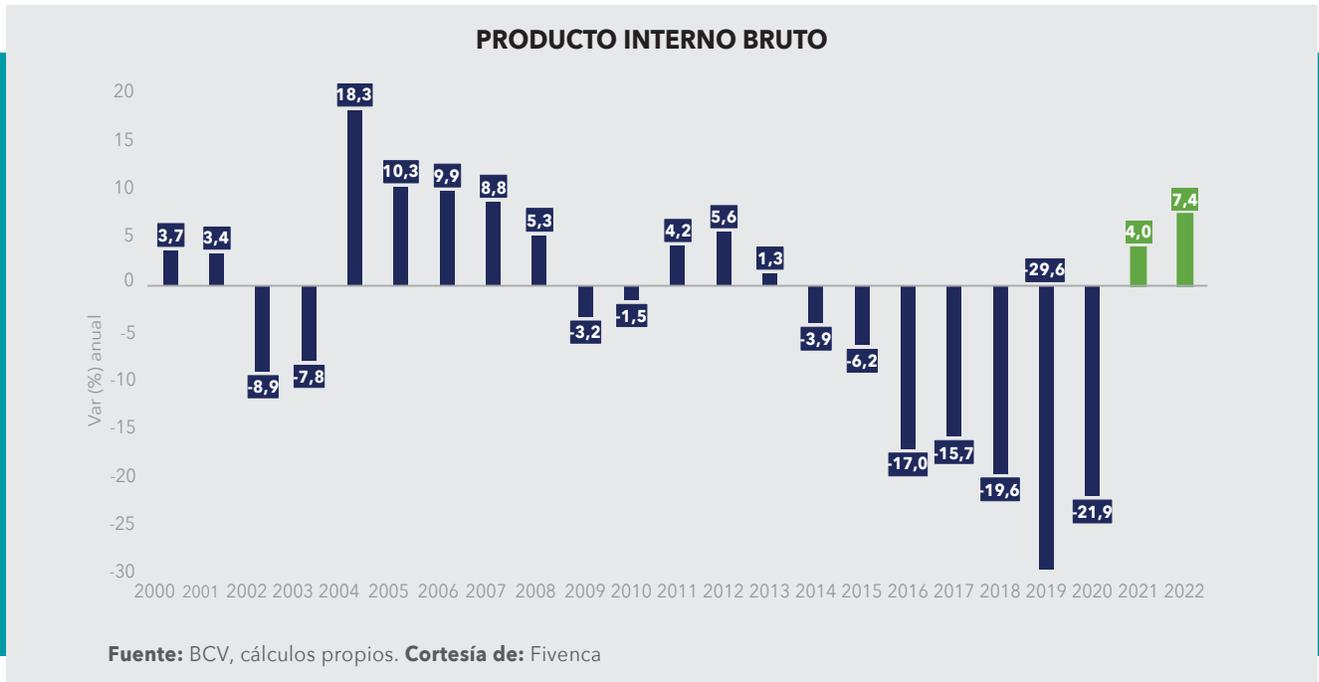
Piso 5 - Planza Sur

DEFINITIVAMENTE TODO  
ESTÁ CAMBIANDO,

.....  
ESTAR EN VENEZUELA  
Y PODER EVIDENCIARLO  
ES UN GRAN REGALO.



*ELSY DÍAZ*  
GERENTE DE  
FINANZAS CORPORATIVAS



La etapa entre 2016-2018 fue un gran reto que al día de hoy parece quedar en el recuerdo. Ir a una estación de combustible y salir rápidamente, disfrutar de actividades culturales, pedir un taxi a través de una aplicación, contar a más medallistas olímpicos y paralímpicos, entrar y salir del estacionamiento sin bajar el vidrio del vehículo, ver nuevos y novedosos negocios, inversionistas y venezolanos retornando al país, parece ser un sueño, pero es la realidad que hoy estamos viviendo.

## PIB

El 2021 puede ser considerado como el inicio de la renovación. Un año de cambio de paradigmas, mejoras en los económico, productividad empresarial, desarrollo nacional, aumento de las importaciones, disminución de la inflación y aumento de la dolarización de las transacciones. Según

credite suisse se estima que el crecimiento ha sido de 8,5%, apalancado de una mejora en la producción petrolera que aumentó su PIB en 9%.

## ¿Qué esperamos para el año 2022?

Venezuela se encamina a un crecimiento económico que hasta hace unos años costaba imaginar, el PIB muestra signos de recuperación, algo que no ocurría desde el año 2013, y se espera comenzar a ver números positivos. La actividad comercial ha logrado un gran dinamismo como consecuencia de los nuevos negocios, el aumento del consumo privado, el uso de una economía multimoneda, el aumento de las remesas, el inicio de la inversión privada, aunado a estrategias gubernamentales para contener la devaluación de la moneda local. Según credite suisse se estima que el crecimiento del PIB real, estará alrededor de 4,5%.

## Consumo Privado

El 2021 fue un buen año para el consumo privado, mostrando un crecimiento en 8,9%. Parte de este crecimiento se debe al aumento de las remesas, ya que el venezolano en el exterior le ha dado a su familia en el país más poder de consumo, así como fuentes de empleo a través de nuevos negocios. Otra variable importante es que aproximadamente 2 de cada 3 transacciones se realizan en una moneda diferente al bolívar, ya sea en dinero en efectivo o electrónico; además, se evidencia la desaparición de la escasez y una gran variedad de productos nacionales e importados en los anaqueles de los comercios.

### ¿Qué esperamos para el año 2022?

Se prevé un mayor crecimiento, nuevos negocios y marcas, así como innovadores métodos de pago.

## Tipo Cambio

En 2021 pudimos observar cómo el tipo de cambio se mantuvo estable durante los últimos 5 meses del año, una creciente preferencia por las transacciones en dólares sobre las transacciones en bolívares y una fácil adaptabilidad del venezolano para fijar los precios en esta moneda.

### ¿Qué esperamos para el año 2022?

Estimamos que el BCV seguirá apostando a la protección de la moneda. El aumento de dólares en la economía y operaciones multimonedas, parecen mitigar el riesgo de una depreciación pronunciada como estuvimos acostumbrados en los últimos años. Por un plus en esto es la mejora en las exportaciones derivadas del petróleo.

## PIB/CONSUMO PRIVADO



Fuente: Credit Suisse

## Inflación

Aunque el 2021 puede ser considerado como el año de menor inflación desde el 2016, gracias a las estrategias gubernamentales en aras de proteger la economía, las políticas de intervención del Banco Central de Venezuela en el mercado cambiario, las medidas de encaje legal, la disminución del gasto público y una tendencia a gastar dólares que se reciben de las exportaciones. Según cifras del Banco Central de Venezuela la inflación durante los últimos cuatro meses del año fue de un dígito, cerrando el mes de diciembre en 7,6%. Ello muestra, una desaceleración del aumento de los precios en la economía venezolana.

### ¿Qué esperamos para el año 2022?

Una Venezuela libre de la hiperinflación con unos niveles de inflación similares a los mostrados en el último trimestre del 2021, un país más estable en el ámbito económico. Este año se habló, sin propiedad de una inflación en dólares, sin embargo, era el mercado ajustándose a una nueva realidad.

## TIPO DE CAMBIO E INFLACIÓN

VAR (%)	TCD	VAR (%)	INFLACIÓN
2020	1.939	2020	2.960
2021	367	2021	686
ACUMULADO FEBRERO 2021	28	ACUMULADO FEBRERO 2021	46,6
ACUMULADO FEBRERO 2022	-6	ACUMULADO FEBRERO 2022	6,7



Fuente: BCV, cálculos propios.  
Cortesía de: Fivenca

## Mercado de Valores

El mercado de valores contó con nuevos emisores, las empresas continuaron, viendo el mercado de valores como una opción de financiamiento. Para el año 2021, 47 empresas emitieron títulos valores, si bien los plazos fueron cortos y la liquidez mínima, hay grandes expectativas para el 2022, sobre todo contando con una superintendencia pro mercado. De cara al inversionista, nacieron nuevos instrumentos con posibilidad de recibir rendimientos e interés en divisas, y en moneda nacional ajustada con el tipo de cambio a tasas de interés superiores a las ofrecidas por el sistema bancario.

Por su parte FVI se mantuvo activo en el mercado a través de un aumento de capital del 1% en acciones clase A y 0.75% del capital en acciones clase B. A pesar del éxito alcanzado en la primera ronda, los preparativos y anuncios de la segunda

ronda debieron ser suspendidos debido a las restricciones de movilidad y aislamiento dictados por el ejecutivo nacional, en prevención del COVID-19.

La compañía se ubicó en el 4to lugar de las acciones más negociadas con un 8,22%, demostrando así la rotación de la acción y el compromiso constante con todos sus accionistas.

## ¿Qué esperamos para el año 2022?

Se espera un ajuste a la baja de las tasas de interés de los instrumentos del mercado en bolívares, motivado a la mínima variación del tipo de cambio. Por otra parte, se estima un aumento de las colocaciones en dólares y las indexadas al tipo de cambio.

FVI planea colocar la una segunda ronda de acciones B evalúa mantener su presencia en el mercado de renta fija, a través de una emisión de papeles comerciales durante el año 2022.

## FVI B Y MARKET CAP 2020 -2022 (USD)



Fuente: Credit Suisse

## PROYECCIONES 2022 VENEZUELA

Var (%)	LÍQUIDEZ	TIPO DE CAMBIO	INFLACIÓN	PIB REAL
2018	68.146	69.648	130.060	-19,62
2019	4.772	5.924	9.586	-29,61
2020	1.165	1.916	2.960	-21,88
2021	619	321	686	4
2022 (p)	171	121	227	7,4

Fuente: BCV, cálculos propios. - Cortesía de: Fivencia  
 (\*) Estimados



### Aprovechar las oportunidades

Todos tenemos ideas, pero pocas personas se atreven a materializarla. Es hora de utilizar la creatividad y más que proteger los ingresos hay que atreverse a generar más. El empleo ha cambiado, las personas han decidido emprender, realizar actividades de libre ejercicio de la profesión, desarrollar un oficio e invertir en el mercado de valores y/o criptomonedas.

Es hora de tomar acción, de no detenerse, de apostar por el país, es el momento de analizarse y hacerse la pregunta: ¿qué es lo que realmente deseo, gastar menos o ganar más?



**BNCI**  
CASA DE BOLSA

EN **BNCI CASA DE BOLSA**  
NOS ENFOCAMOS EN  
**HACER CRECER TU INVERSIÓN**

PROYECTANDO  
UN FUTURO DE  
**CRECIMIENTO**

  @bnci\_cdb

 info@bnci-casadebolsa.com

 www.bnci-casadebolsa.com

 Av. Francisco de Miranda, Edificio Torre BNC,  
Piso 10, Oficina 00, Chacaito, Caracas. Venezuela

J-50028351-2

2021

UN AÑO DE RENOVACIÓN



**LUIS A. GARCÍA ARMAS**  
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO



La tecnología es nuestra aliada para movernos por la ciudad y pagar los estacionamiento desde una app, fácil y rápido.

Si les hubiésemos pedido que imaginaran que en el país veríamos servicios de traslados que se movieran a través de una aplicación tecnológica; o que pensarán en autobuses con internet dentro, todas las comodidades incluidas y que además sus usuarios pudiesen hacerle seguimiento a las unidades que cubren su ruta diaria a través de su teléfono móvil; o que trataran de pagar su ticket de estacionamiento sin tan siquiera bajar el vidrio de su carro; tal vez habrían pensado que eso era imposible o que simplemente estábamos desvariando.

Pues bien, este 2021 ha sido un año en el que producto de la pandemia, de la persistencia, de la buena preparación de los venezolanos y sobretodo del paso adelante que muchos jóvenes han dado en el país, hemos comenzado a ver un refrescamiento en la oferta a los consumidores, unos nuevos servicios que se ofrecen a usuarios de todos los sectores, nuevos productos, nuevas

prácticas y sobretodo una visión diferente de los problemas y de la manera de resolverlos.

Hemos visto la aparición de nuevas empresas que ofrecen todo tipo de soluciones basadas en la tecnología, nuevos participantes en el mercado de valores, muchas marcas nuevas en los Centros Comerciales que son más buscadas que cualquier otro concepto extranjero. En fin, hemos sido testigos de una renovación en muchos espacios de la economía nacional; una renovación que viene precedida y que se formó en las dificultades y que cree que el crecimiento sólo puede estar acompañado de principios y valores como la eficiencia, la honestidad y la solidaridad.

Nuestra empresa también ha vivido en primera persona esta renovación en el país. Nuestros Centros Comerciales y demás edificaciones hoy lucen más jóvenes que



Ridery se presenta como el servicio de taxi al estilo Uber, con sello venezolano

nunca luego de una importante inversión realizada en cada una de ellas; nuestro personal, muchos de ellos jóvenes, tienen la ilusión por el futuro únicamente comparable a la de un niño; nuestros aliados comerciales han potenciado sus conceptos, siendo que además se han agregado a la mezcla comercial, nuevas ideas y conceptos que mantienen más vigentes que siempre nuestra oferta al visitante; nuestros visitantes hoy se sienten más cómodos y confortables y eso lo sabemos por el tamaño de la sonrisa que nos regalan al visitarnos.

Los estacionamientos de nuestra empresa también han recibido una dosis de tecnología, que los hace más eficientes y amigables para todos; nuestra Fundación ha respaldado y se ha comprometido con quienes más lo necesitan pues no se puede crecer con el corazón en el congelador, así ha aprendido a pensar esta nueva generación que empuja las ideas nuevas y no los problemas; nuestros sistemas operativos y contables han gozado de una profunda actualización que por su complejidad ha tomado mucho tiempo, pero que contribuirá a la eficiencia y mayor productividad de la

compañía, todo lo cual repercutirá en sus accionistas.

Nuestras ganas se han refrescado, nuestro sentido de pertenencia al país se ha repotenciado y nuestra convicción por lograr la excelencia se ha reforzado a diario. El año 2021 nos enseñó a valorar lo que nuestra historia como Empresa representa y a creer en el futuro que juntos construiremos y del camino que recorreremos.

Cuando escribí esto, ya no hacía falta pedirles que se imaginaran nada; basta con solicitarles que salgan de su casa y visiten nuestros Centros Comerciales, que utilicen Pago Directo para pagar su ticket del estacionamiento sin bajar el vidrio del carro; que se fijen al entrar en unos autobuses morados que se llaman "La Wawa" y que trasladan a nuestros colaboradores y a los trabajadores de nuestros aliados; que paseen por los pasillos de Tolón, Paseo el Hatillo, San Ignacio y Llano Mall y vean la cantidad de nuevos conceptos que acompañan a los de

siempre, que además hoy muestran una cara renovada y repotenciada. En fin, ahora no queremos que se imaginen nada; ahora simplemente queremos que CREAN en esta renovación, en su conveniencia, en su pertinencia y sobretodo en su necesidad.

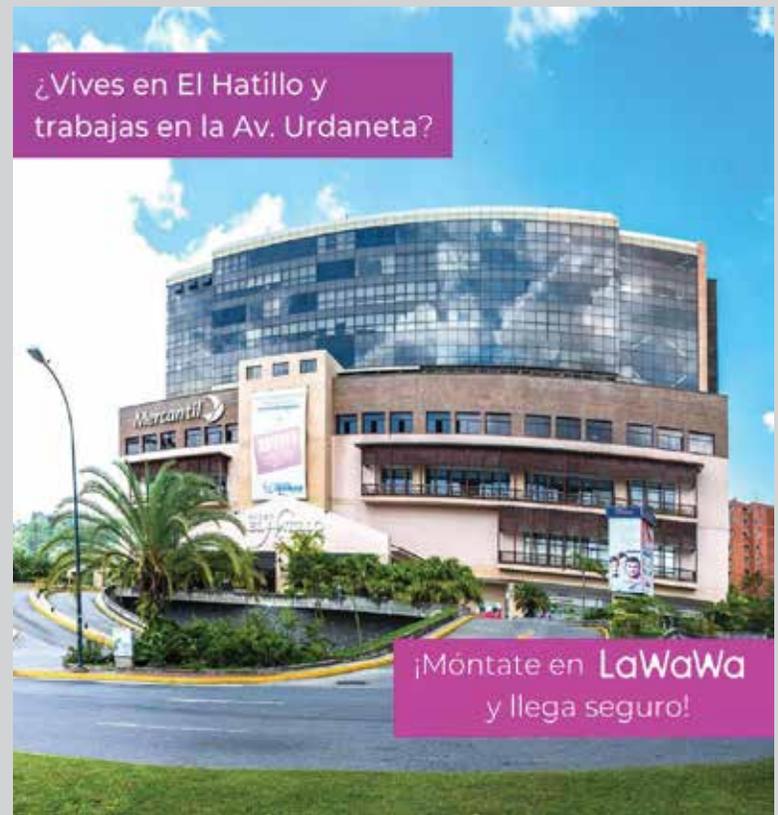
La Gerencia del Fondo de Valores Inmobiliarios seguirá enfocada en ser cada vez más eficiente, entendiendo que para ello es necesario adaptarse a las nuevas tendencias y, sobretodo, seguirá centrada en generar resultados positivos para nuestros aliados, nuestros accionistas y nuestro país. En eso se nos irán nuestras ganas, nuestras energías y sobretodo nuestro presente, que ya llegó y que nos llevará a un futuro prominente. Pueden estar seguros que así será.

Como dijo alguna vez Françoise Giroud: "Nunca creímos que pudiéramos transformar el mundo, pero creemos que todos los días se pueden transformar las cosas".

Me despido,

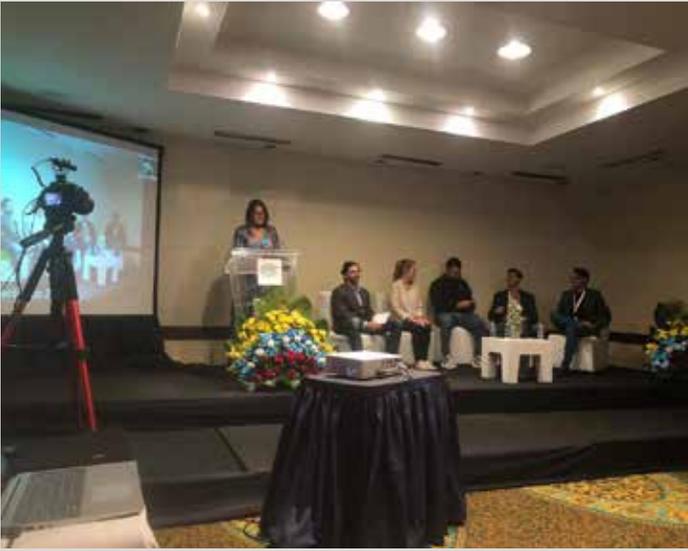
Luis A. García Armas  
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

Paseo El Hatillo - La Lagunita, Centro San Ignacio y Tolón Fashion Mall, ofrecen un beneficio innovador para los usuarios de sus estacionamientos, que facilitará la visita al momento de hacer sus compras.



¡Llegar hasta ElHatillo será más fácil y comodo a bordo de LaWawa!

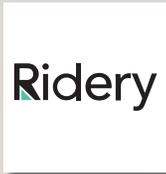




Encuentro Cámara Inmobiliaria - 2021



Horacio Velutini - Elisa Vegas - Gerson Gómez - Axel y Marl Strasser



*"Yo siempre digo que las cosas suceden dos veces: Primero en la mente y luego en la realidad, entonces mejor imaginarnos siempre que podemos tener un país mejor, una empresa mejor, una vida mejor".*

Gerson Gómez



*"Cuando decidí quedarme en Venezuela, me dije que quería visibilizar a quienes están haciendo mejor el presente", dice Vegas.*

*"Esto no es una esperanza fingida. Hay mucha gente que está poniendo su corazón y alma en ello, y queremos canalizar esa esperanza".*

Elisa Vegas



*"La cuarentena fue el momento, la tecnología puede solucionar todo"*

Axel Strasse



*"Estamos muy orgullosos de haber creado PagoDirecto en Venezuela, en medio de tantas dificultades para emprendedores, y queremos compartir esta historia en toda la región de América Latina",*

Mark Strasser.



J-00374108-6

Av. Venezuela, Torre El Samán, PB, Urb. El Rosal.  
Caracas - Venezuela.  
Telf. Máster: +58 212 905.90.11

Atención al inversionista: e-mail:  
[inversionista@fvi.com.ve](mailto:inversionista@fvi.com.ve)

F V I  
EN ACCIÓN



F V I  
EN ACCIÓN

FONDO  VALORES  
INMOBILIARIOS S.A.C.A

J-00374108-6