CONSTRUIMOS FUTURO EN EL PRESENTE

FONDO VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A

J-00374108-6

MEMORIA ANUAL

2018

"Tengo un sueño"

"I have a Dream"

Jesús Soto

ESFERA DE CARACAS

1.800 Varillas metálicas de color naranja

13 mts de diámetro x 12 mts de altura

Fotógrafo

Samid Castro Chastre

When we remember
all that has gone wrong,
and remember all that has gone right,
we feel we have no need to fear the tempest, let it roar,
and let it rage,
we shall come through.

Al recordar todo
lo que ha salido mal
y lo que ha salido bien,
no hay necesidad de temerle a la tormenta.
Dejémosla rugir y enfurecer,
la atravesaremos.

Winston Churchill

FONDO VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A
J-00374108-6

CRÉDITOS

Concepto
Horacio Velutini

Coordinación General
Rina Morillo

Textos
Horacio Velutini
Alejandro Petit Mena
Carlos Abou-Hassan
Ramiro Molina
Claudia Valladares

Revisión de textos
Verónica Fraíz
Daniela Gámuz

Traducción
Luis E. Mota A.
Daniela Gámuz

Fotografía
Colección Fundación Museos Nacionales.
Galería de Arte Nacional
Samid Castro Chastre

Dirección y Diseño Gráfico
Yulimar Jiménez

Imprenta
Centro Gráfico 2004, C.A.

CONSTRUIMOS FUTURO EN EL **PRESENTE**

WE BUILD FUTURE IN THE **PRESENT**

#SomosTalentoVenezolano

© Copyright 2018. Fondo de Valores Inmobiliarios.

FONDO VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A
J-00374108-6

ÍNDICE DE CONTENIDO

01 CARTA A LOS ACCIONISTAS 7

02 INFORME DE CIERRE 2018 17

03 MERCADO DE VALORES 2018 21

04 IMPACT HUB CARACAS 25

HORACIO VELUTINI

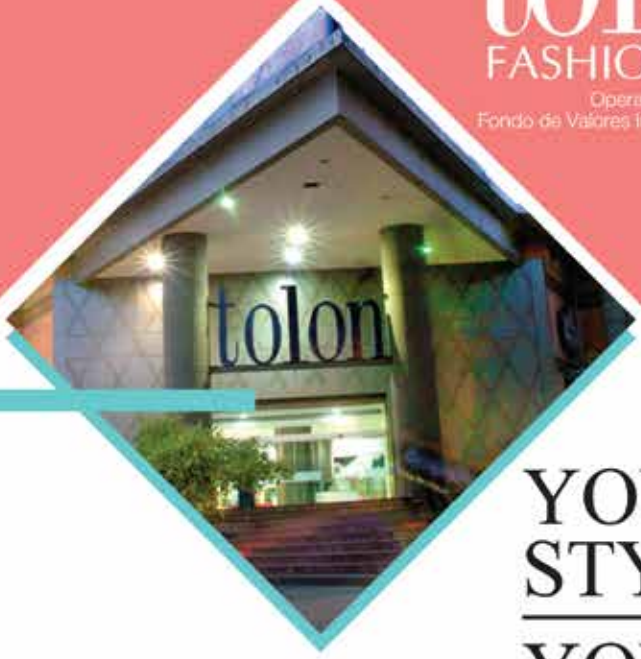
ALEJANDRO PETIT

RAMIRO MOLINA

CLAUDIA VALLADARES

tolón
FASHION MALL

Operado por
Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A



www.cctolon.com

YOUR
STYLE
YOUR
PLACE

J-310688803-6

BÚSCANOS

tolonoficial

SÍGUENOS

@tolon_FM

COMPARTE

@tolon_FM

HORARIO
Lunes a sábado I 10 am - 8 pm
Domingos y feriados I 12 am - 7 pm

DIRECCIÓN
Av. Principal de las Mercedes
Municipio Baruta, Caracas

FONDO VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A
J-00374108-6

COMITÉ EJECUTIVO

Presidente de la Junta Directiva
Luis Emilio Velutini Urbina

Comité Ejecutivo
Horacio Velutini
Presidente & CEO
Alejandro Petit Mena
COO & CFO
Carlos Abou-Hassan
VP de Finanzas & Tesorero
Luis García Armas
VP Legal
Luis García Montoya
Director

Representantes Judiciales
Luis García Armas
Jorge Gallegos Dacal

Auditores Externos
PwC Pacheco, Apostólico & Asociados.

Comisarios Principales
Magda Zulim Cánchica Vargas
Francisco Alejandro Cañizales

Comisarios Suplentes
Franco Abrusci Ventura
Elsa Aurora Cabarico Cruz

Agente de Traspaso
Venezolano de Crédito, S.A.
Banco Universal

PASEO EL HATILLO LA LAGUNITA

J-31390184-9

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

www.paseoelhatillo.com

DISFRUTA

Comodidad y diversión

Un ambiente único. Todo lo que necesitas.
Visita Paseo El Hatillo La Lagunita

BÚSCANOS

@centropaseoelhatillo

SÍGUENOS

@paseoelhatillo

COMPARTE

@paseoelhatillo

HORARIO

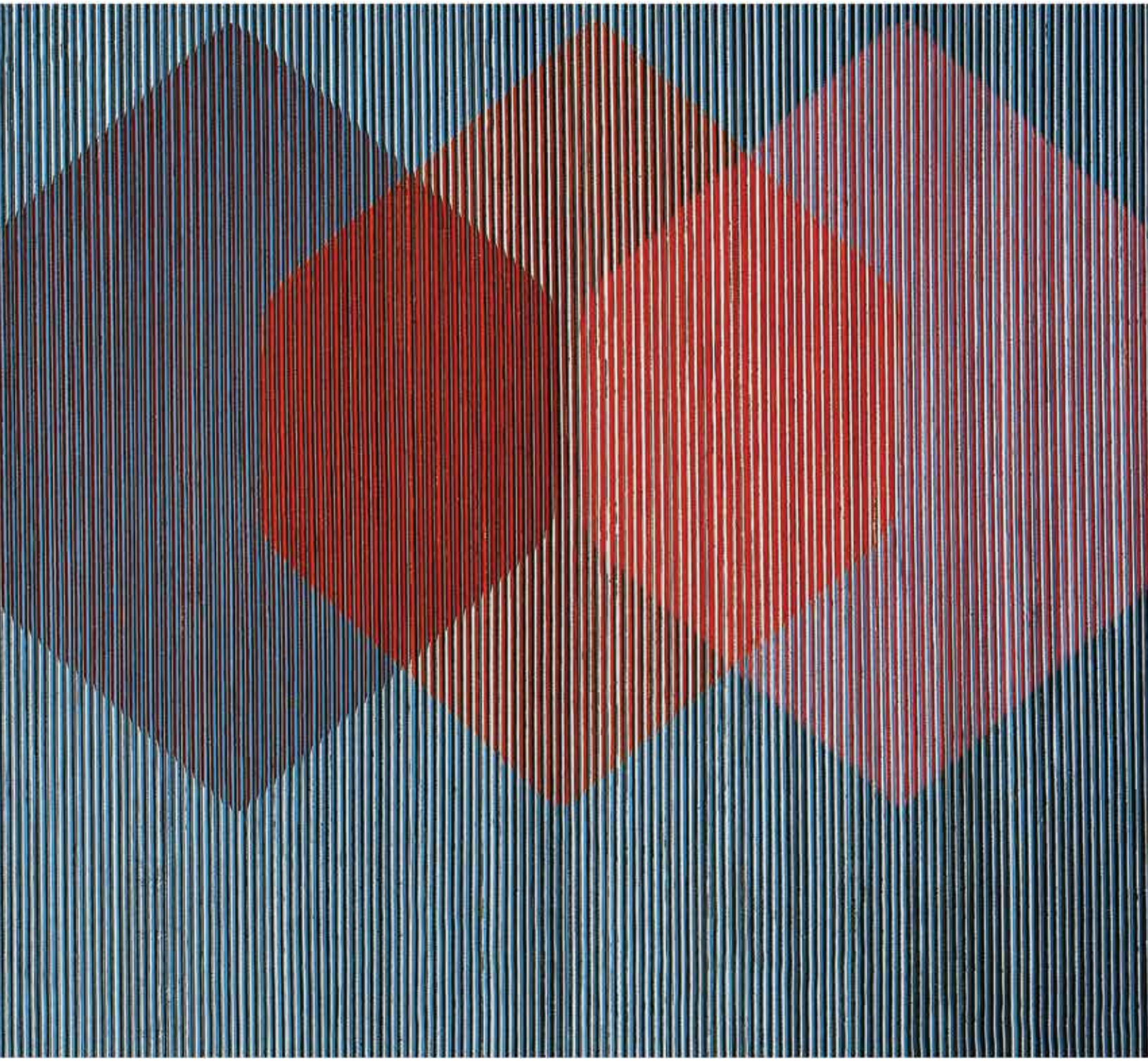
Lunes a sábado I 10 am - 8 pm
Domingos y feriados I 12 am - 7 pm

DIRECCIÓN

Av. Principal de La Lagunita
Municipio El Hatillo, Caracas

01 CARTA A LOS ACCIONISTAS

INFORME DEL PRESIDENTE EJECUTIVO - HORACIO VELUTINI - *CEO*



Carlos Cruz-Diez
Physichromie Nº 222 - 60 x 100,5 cm - Acrílico y acero sobre madera

Al cierre de 2018 es oportuno decir que, a pesar de las dificultades y complejas circunstancias, ha sido un año muy positivo para el FVI.

Nuestro negocio es financiero y se especializa principalmente en la inversión en activos inmobiliarios como subyacente. La hiperinflación convierte nuestra acción en un activo de cobertura tanto en el corto plazo, por ser el FVI un tenedor de activos no monetarios, como en el mediano plazo, por la posibilidad de crecimiento de su flujo de caja en términos reales, una vez que se logre un ambiente de estabilización macroeconómica.

Fue definido un plan orientado a generar valor a la empresa, que se resume de la siguiente manera:

Primero.
Asumimos una actitud positiva y optimista para abordar las circunstancias tal como se presentan. Sabemos que nos encontramos en una de las mayores crisis económicas del país, pues ninguna de esta envergadura ha sido registrada desde la fundación de la República a principios del siglo XIX.

Segundo.
Definición de un Plan Operativo Interno dividido en:

2.1 100 x 100 Productividad, cada M^2 tiene que estar produciendo de la forma más eficiente posible.

2.2 Nuestros espacios deben estar perfectamente mantenidos y diferenciados en base a tres atributos principales, a saber: ubicación en zonas Premium, calidad de servicio y seguridad.
2.3 Customer Service, el servicio debe ser un elemento diferenciador, tal como se expresa en la estrategia High End.

Tercero.
Definición del *Plan Estratégico 2018/2024* con visión a mediano plazo, con el objetivo de tomar ventaja de nuestra especialización en el área inmobiliaria y financiera en el Mercado de Valores, para ofrecer una solución de monetización de las inversiones de terceros en proyectos de oficinas y comercio mediante *swaps* de acciones que coticen en el Mercado de Valores. Los precios del sector están, nuevamente, en su punto histórico más bajo registrado, con una oferta de inventario nunca vista, así, igualmente, el flujo de caja por espacios ocupados ha caído en un 90%. Dicha propuesta fue presentada y aprobada por unanimidad en nuestra última Asamblea de Accionistas y se publicó en nuestra página web *www.fvi.com.ve*, a fin de dotarlo de la mayor transparencia.

El potencial está en generar flujo de caja en el mediano plazo y aprovechar el valor de venta en el largo plazo. Para diciembre de 2018, una oficina AAA rentada genera máximo 5 US$/$M^2$ y un comercio, 2 US$/$M^2$. El potencial está en el crecimiento de esta renta una vez se estabilicen los indicadores macroeconómicos.

El FVI cuenta actualmente con áreas que suman alrededor de 110.000 M^2, pero esperamos duplicar el espacio siguiendo las

Horacio Velutini
Luis García Montoya
Carlos Abou-Hassan
Alejandro Petit
Luis García Armas
Camila García

FVI TIENE 4 VEHÍCULOS PARA ESTA ESTRATEGIA:

1

INMUEBLES, VALORES Y CAPITALES, FVI INVACA (IVC)

El primer paso será hacer swap con los accionistas de Tolón Fashion Mall, algo que ya hemos adelantado. Este primer paso abrirá las puertas a posibles negociaciones con terceros no relacionados.

2

FVI OFICINAS

Actualmente contamos con metros cuadrados de oficinas y 6.000 puestos de estacionamiento. La empresa está en proceso de entrar al Registro Nacional de Valores como una sociedad en Comandita por acciones, mismo concepto de un *Private Equity Fund* pero sin fecha de liquidación cierta.

3

FVI VIVIENDA

Estamos planificando un fondo cerrado autorizado por la SUNAVAL en el que aportemos tanto nuestros apartamentos como los de otros grupos AA y AAA hasta llegar al menos a 500 unidades. Este fondo levantaría capital para adquirir otros apartamentos y terrenos mediante swaps. La premisa sería adquirir a un precio máximo promedio de 600 US$/$M^2$ y, de ocurrir una venta, sería acordada siempre y cuando la misma resulte en una rentabilidad anualizada de 15%/US$. El término del fondo sería de 10 años. Consideramos que el *up side* de vivienda va a ser mayor al de oficinas.

4

FVI FINANCE

Hacemos finanzas corporativas propias y de terceros. Hemos tenido mucha actividad; hicimos una emisión para un tercero constructor que se calificó A3, siendo la primera empresa constructora que logra esto, lo que nos ha posicionado como expertos en estructuraciones. Al cierre de este informe estamos firmando mandato con otra empresa para arrancar a trabajar en enero.

estrategias de este plan, pues el objetivo es generar una renta promedio entre 20 US$/$M^2$ a 30 US$/$M^2$ sin asunción de deuda una vez que llegue la estabilidad macroeconómica al país.

Estamos estudiando constituir una comandita por acciones, con socios comanditantes (*general partner*) será una S.A., que contará con socios estratégicos. La comandita identificará empresas industriales con flujo de caja positivo, capacidad ociosa y moderna, con potencial de crecimiento y exportación, en las cuales invertirá y llegará a acuerdos orientados a su participación en el mercado de valores y su eventual IPO. Aún en formación, ya se identificó un interesado preliminar.

Promovemos y mantenemos una relación fluida con la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL), informamos a la Bolsa de Valores de Caracas (BVC) y medios financieros de las actividades y decisiones importantes para el mercado. Sabemos que es un mercado pequeño con poca profundidad, pero aun así nos comportamos con si fuese el New York Stock Exchange (NYSE), al cual igualmente reportamos a efectos de mantener activo nuestro programa de ADR's (Level I ADR's Program).

Se ha realizado una incansable actividad institucional para promover el mercado de valores, promoviendo ideas, normas y leyes ante el alto gobierno. Hemos tenido importantes avances en este sentido.

Además, mantenemos una actividad institucional a través del Consejo Nacional de Promoción de Inversiones (CONAPRI), para promover una interacción entre el sector público y privado que se traduzca en un mejor ambiente de inversión. Producto de ello, se han producido acercamientos con el alto gobierno, la Corporación Andina de Fomento (CAF), la Embajada de Estados Unidos de América, el Departamento de Estado y la Embajada de España, entre otros afines. CONAPRI ha crecido en su base de empresas participantes que, junto a las que se encuentran en el directorio como Shell, Cargill, Polar, Banco Exterior, IBM, Huawei, Telefónica y Santa Teresa, se están posicionando como una referencia empresarial nacional e internacional.

Por otra parte, promovemos el país a través de diversos ámbitos, como https://caracas.impacthub.net/ y el concurso IDEAS, que comprende el emprendimiento; la Galería de Arte Nacional (GAN) y la Orquesta Sinfónica Gran Mariscal Ayacucho, en lo que refiere a arte y música;

INVERSIÓN EN INICIATIVAS POR EL FVI EN 2018

ENTREGA DE BOTONES

5, 10, 15, 20 años

Alejandro Petit cumplió 20 años en el FVI.

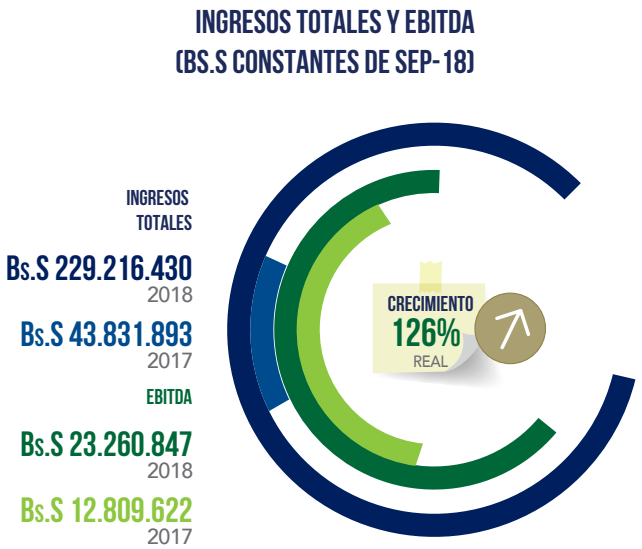
ORQUESTA SINFÓNICA
GRAN MARISCAL DE AYACUCHO

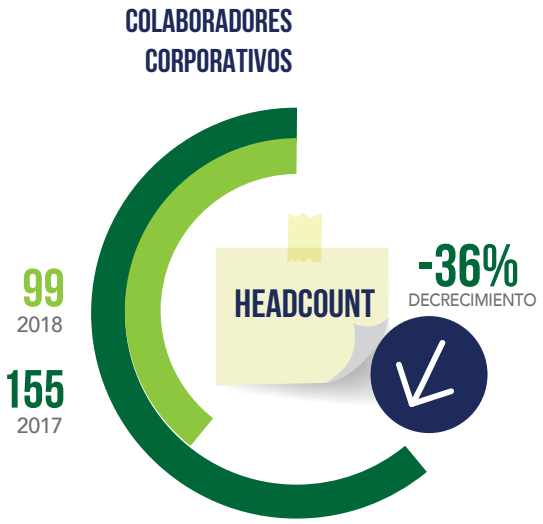
Firma de la alianza entre la Orquesta Sinfónica Gran Mariscal Ayacucho y FVI

GAN

Galería de Arte Nacional

Inauguración en la Galería de Arte Nacional (GAN), de la Exposición: John Stoddart, el paisaje que nos une. Historia de un británico en Venezuela.



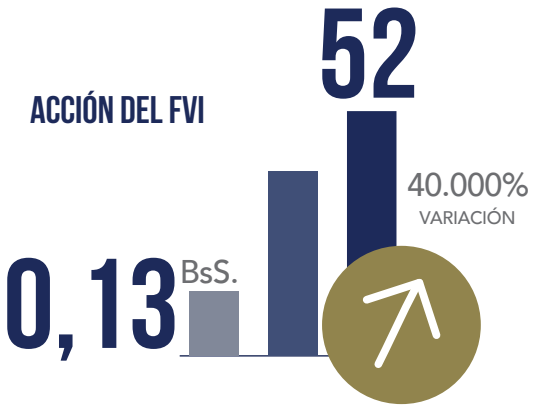


ZOIvenezuela, en el área de turismo, así como otras iniciativas dentro de las que se procura favorecer a Venezuela. Utilizamos para ello dos hashtags a efectos de generar autoestima y sentido de pertenencia: #somostalentovenezolano y #hechoenvenezuela. La inversión que se ha hecho en la Orquesta Sinfónica Gran Mariscal de Ayacucho, y en la Galería de Arte Nacional, no solo ha sido monetaria sino de ese apoyo tan necesario que tienen un valor intangible, cuyo impacto no medido ha sido extraordinario en la imagen del FVI.

Estimamos los ingresos consolidados, al cierre en 229 MM Bs.S, con un EBITDA de 23,26 MM Bs.S y un crecimiento del 81,64% real. Reducimos los gastos, decreciendo la nómina de 155 personas a 99, es decir, 36% menos de headcount. Desde 2013 a la fecha nuestros ingresos cayeron en términos de US$ en 90%; aun así, siempre los números han estado en negro. El endeudamiento consolidado es de 25.000 US$ al tipo de cambio a precio de mercado. La ocupación de nuestros espacios se encuentra en promedio al 90% y tenemos nuevas ofertas comerciales.

Entre las nuevas ofertas comerciales, podemos destacar: FARMARKET, CARLOS NIETO, BALÚ KIDS y PUMA registrando una importante facturación.

La acción del FVI de enero pasó, en términos de BsS (bolívares soberanos), de 0,13 a 52; es decir, una variación del 40.000 %.



RELACIÓN DE LAS 35 NUEVAS OFERTAS COMERCIALES EN NUESTROS ESPACIOS

98% OCUPACIÓN

tolón FASHION MALL

12 LOCALES NUEVOS

PB

MONY TOYS
JUGUETES Y JUEGOS PARA NIÑOS

TARBAY
MARCA VENEZOLANA CON MÁS DE 15 AÑOS DE TRAYECTORIA, ESPECIALIZADA EN JOYERÍA DE PIEZAS ELABORADAS A MANO, AMPLIÓ SU PROPUESTA A CALZADOS, ROPA Y BOLSOS

PISO 1

TRENDING
TIENDA DE ROPA PARA LA MUJER CONTEMPORÁNEA CON MARCAS INTERNACIONALES COMO: VERO MODAS, MISGUIDED, PRETTY LITTLE THINGS Y BCBG

ME&ME *(GRUPO SKYTEK)*
SU PROPUESTA INCLUYE CARTERAS Y ACCESORIOS DE MARCAS DE RENOMBRE COMO MICHALE KORS, EMPORIO ARMANI Y SALVATORE FERRAGAMO, ENTRE OTRAS.

BALÚ KIDS
ROPA Y CALZADOS PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES.

PISO 2

HUNKEMÖLER *(GRUPO SKYTEK)*
MARCA DE ROPA INTERIOR FUNDADA EN ÁMSTERDAM.

CARLOS NIETO
MARCA COLOMBIANA DE MODA MASCULINA, ROPA CASUAL

FARMARKET
CADENA DE HIPERTIENDAS DE CONVENIENCIA DE SERVICIOS FARMACÉUTICOS Y CUIDADO PERSONAL

PUMA
MARCA ALEMANA DE GRAN TRAYECTORIA EN ROPA, ACCESORIOS Y CALZADO DEPORTIVO

PISO 3

LASER
ATENCIÓN PERSONALIZADA Y VENTA DE BOLETOS

5 PISO

BOMANI TEEN
DISEÑO DE ROPA VENEZOLANO PARA ADOLESCENTES

CINEXART *(GRUPO CINEX)*
CONCEPTO PARA APRECIAR BUEN CINE, TEATRO Y MÚSICA.

95% OCUPACIÓN

PASEO EL HATILLO LA LAGUNITA

10 LOCALES NUEVOS

NIVEL AUTOMERCADO

PEQUES
ARTÍCULOS PARA FIESTAS INFANTILES

GOLDMINEWORD
JOYERÍA

PISO 1

CLINIQUE/ESTEE LAUDER
MARCAS RECONOCIDAS EN PERFUMERÍA Y COSMÉTICA FACIAL

PISO 2

TOYLANDIA
UNA DE LAS PRINCIPALES CADENAS DE JUGUETERÍAS DEL PAÍS CON MARCAS COMO FISHER PRICE Y MATTEL

SHERANA KIDS
ROPA Y CALZADO PARA NIÑOS Y ADOLESCENTES. MARCA DESARROLLADA POR JÓVENES EMPRENDEDORES

CALZADOS DOUGLAS
CALZADO PARA LA FAMILIA

PEPA Y LAPA
ROPA INFANTIL DE DISEÑO VENEZOLANO

OLLÉ PARIS
COSMÉTICOS

PISO 3

IMAGINE
ROPA PARA CABALLEROS

PISO 4

STREET PORK
SANDWICH - COMIDA RÁPIDA

80% OCUPACIÓN

LlanoMall CIUDAD COMERCIAL

8 LOCALES NUEVOS

PLANTA BAJA

ZIGZAG
MERCERÍA Y MANUALIDADES

JUGUETE LANDIA
JUGUETERÍA CON GRAN VARIEDAD DE MARCAS NACIONALES E IMPORTADOS

APOLO SHOES
CALZADO PARA LA FAMILIA

PLANTA ALTA

MONACO PRO
ROPA Y ACCESORIOS PARA CABALLEROS

Q´HAMBURGUESAS
PROPUESTA GASTRONÓMICA TIPO SNACK

IL SALONE
SALÓN DE BELLEZA PARA NIÑAS Y ADOLESCENTES

INVERFAL
FERRETERÍA

SHAMBALÁ
ROPA PARA DAMAS

99% OCUPACIÓN

CENTRO SAN IGNACIO

5 LOCALES NUEVOS

NIVEL BLANDÍN - ESTE

PRÍNCIPES DE YAVÉ
BODEGÓN

NIVEL CHAGUARAMOS - OESTE

COCHINADAS BARBEQUE
RESTAURANT

NIVEL CHAGUARAMOS - ESTE

LA PALETTA MARGARITEÑA
HELADOS ARTESANALES EN FORMA DE PALETA. NIVEL CHAGUARAMOS

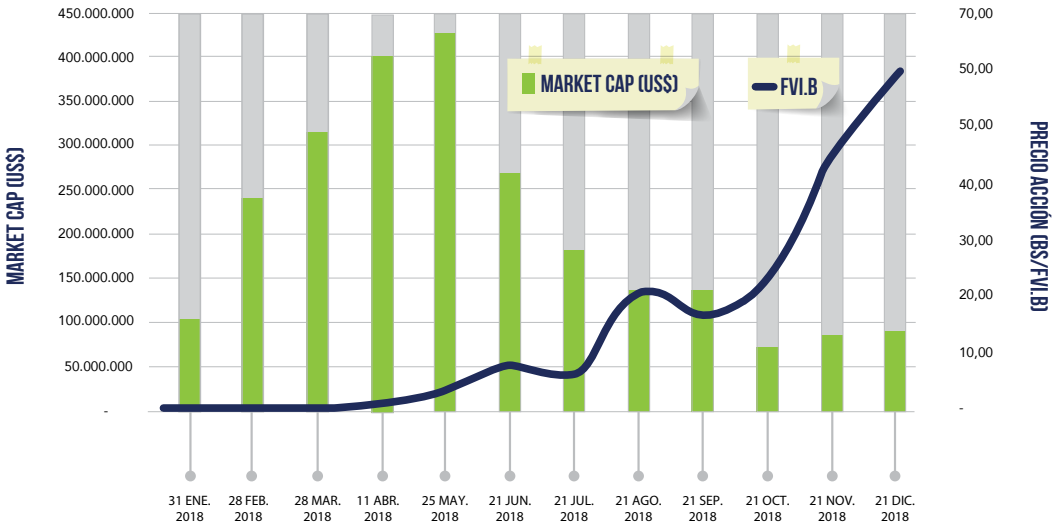
NIVEL TERRAZA - OESTE

HECHO EN VENEZUELA STORE
PRODUCTOS CREATIVOS CON SENTIMIENTO NACIONAL DONDE SE PUEDE DEGUSTAR DE UN BUEN CAFÉ VENEZOLANO

NIVEL JARDÍN - SECTOR BRODWAY

ISOLUTIONS
CENTRO DE SERVICIO ESPECIALIZADO EN REPARACIÓN DE EQUIPOS CELULARES DE MARCAS COMO IPHONE Y SAMSUNG

Market Cap (US$ Cambio Mercado) / Precio Acción FVI.b (BsS/Acción)



El market cap del FVI al tipo de cambio actual vigente es de 120 millones de U$, lo cual está lejos de reflejar el valor de los activos en Venezuela y en República Dominicana -el cual se mantiene Off Balance aun cuando es un hecho inocultable a los efectos de los analistas-. En el año 2018 el valor de mercado más alto alcanzado fue de 560 MM US$.

En los equipos del FVI Venezuela y de República Dominicana estamos realmente contentos con todos los logros del año, sabemos que 2019 está lleno de retos, las sanciones, el Over Compliance, la hiperinflación, la devaluación y la caída de la producción petrolera, van a estar presentes así como los nuevos ajustes en busca de la estabilización macroeconómica, que al cierre del 2018 ya se estiman los efectos importantes en la liquidez y el crédito, pero nos adaptaremos y tomaremos ventaja donde podamos. Tenemos un plan que define una orientación y este será nuestra brújula en el temporal que vivimos desde hace años.

Nuestro trabajo, dedicación y compromiso es con los accionistas, empleados y aliados comerciales, lo que continuaremos haciendo este año 2019.

Nuestro propósito es Construir Futuro en el Presente.

Sólo queda agradecerles por la confianza y el apoyo.

Atentamente,

Horacio Velutini
Presidente Ejecutivo & CEO

Operado por: Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A

CENTRO SAN IGNACIO

J-30727995-8

Donde quieres estar

Descubre cómo resolver
tu día en un espacio abierto,
mientras respiras aire puro, disfrutas,
te relajas y vives la mejor experiencia.

BÚSCANOS

csanignacio

COMPARTE

@centrosanignacio

SÍGUENOS

@csiexclusivo

www.centrosanignacio.com

HORARIO

Lunes a sábado I 10 am - 7 pm
Domingos y feriados I 12 am - 7 pm

DIRECCIÓN

Av. Blandín con Santa Teresa de Jesús,
La Castellana, Municipio Chacao, Caracas

02 INFORME DE CIERRE 2018

ALEJANDRO PETIT - *COO - CFO*

Carlos Cruz-Diez

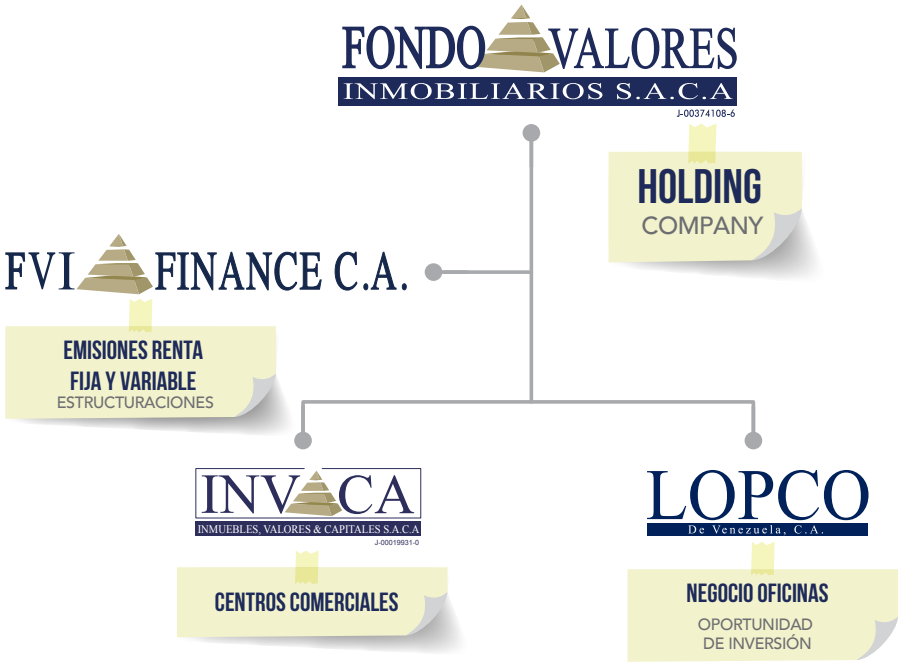
Formas en el espacio - 96,5 x 96,5 cm - Acrílico sobre tela

El 2018 será recordado dentro de la historia económica de Venezuela, como un año en el cual los venezolanos enfrentraron una serie de complejidades inéditas:

Hiperinflación: A pesar de la inexistencia de datos oficiales, expertos, economistas y la Asamblea Nacional estimaron la cifra de inflación para el cierre del 2018 en 1.500.000%. Esta cifra jamás se había presentado en la historia de Venezuela y ha causado obvias complejidades en la operación de los negocios, que van desde el pricing de productos y servicios, la contracción del crédito, el manejo de cuentas a cobrar y pagar, entre otros. Todo esto sin contar el oneroso impuesto que la inflación significa para la mayoría de la población cuyos ingresos reales se ven deteriorados con el paso del tiempo.

Devaluación: El tipo de cambio varió más de 2.000.000% durante el año 2018, esta situación que ya viene viviendo la economía venezolana consecuencia del control de cambio, mostró cifras que jamás se habían vivido en el país.

Mercado petrolero: Las sanciones impuestas sobre la industria petrolera comenzaron a mostrar sus consecuencias: caída en el flujo de caja de PDVSA, disminución de las inversiones, fuga de personal, entre otras. Esta situación ha generado una caída en la producción petrolera, que al cierre del 2018 era de 1.000.000 b/d, la más baja producción petrolera en Venezuela en décadas a pesar de la estabilidad de los precios del petróleo alrededor de los US$ 60/barril.



Dentro de este contexto de negocios nosotros en el Fondo de Valores Inmobiliarios S.A.C.A. (FVI) seguimos trabajando y apostando a Venezuela, creemos en el potencial a futuro que tiene el país y estamos trabajando hoy para sentar las bases de lo que será un país próspero en el futuro cercano. Creemos en nuestra gente y por eso hemos tomado como bandera la frase SOMOS TALENTO VENEZOLANO con la cual identificamos todos nuestros espacios comerciales y de trabajo.

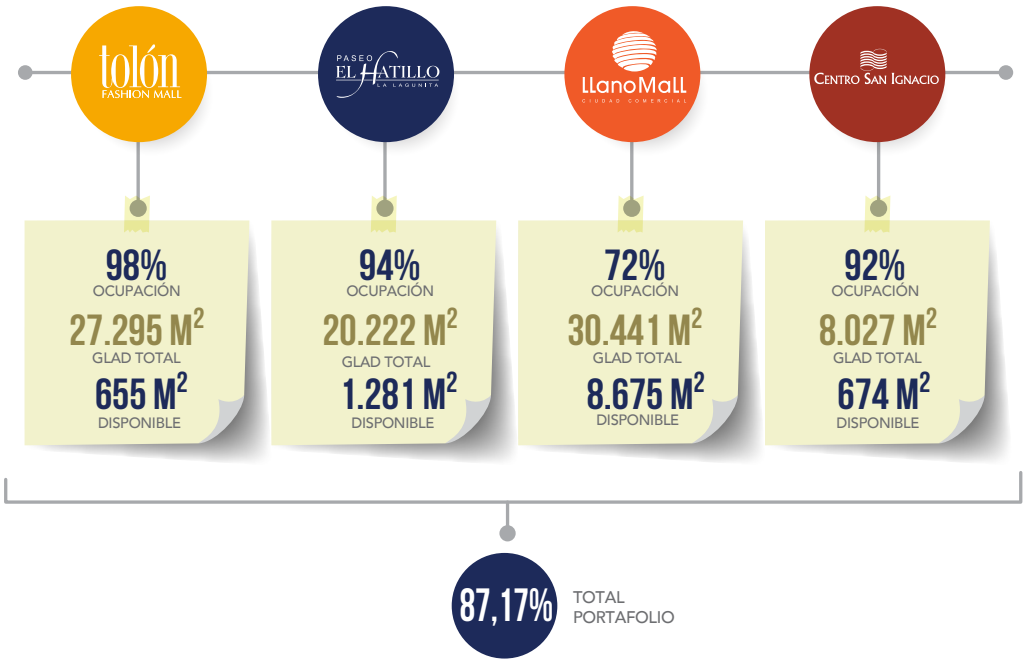
Estamos trabajando en la implementación de nuestro Plan Estratégico 2018-2024, el cual comprende diferentes frentes de acción para lograr aumentar la capitalización de la compañía y convertirnos en una de las principales empresas dentro del Mercado de Valores.

Durante el año 2018 creamos la compañía FVI Finance, dedicada a la estructuración de negocios y a prestar servicios relacionados al Mercado de Valores.

Estamos reestructurando el negocio medular de LOPCO- FVI Oficinas, para convertir a la compañía en un vehículo de inversión en el sector de oficinas / estacionamientos y aprovechar la coyuntura actual del mercado.

Posterior a la exitosa recolocación de las acciones de tesorería de la compañía, los planes con INVACA apuntan al crecimiento de la compañía a través de procesos de fusiones y adquisiciones que nos permitan incrementar la masa crítica de activos en operación y administrados.

Desde el punto de vista financiero, nuestros ingresos totales crecieron 422,94% (en Bolívares Constantes) pasando de 43,83 millones de bolívares soberanos a 229,22 millones de bolívares soberanos con un Margen Operativo Consolidado de 13 millones de bolívares soberanos para un crecimiento interanual del 153%. La Utilidad en Operaciones de Arrendamiento ascendió a 74,67 millones Bs.S, con un margen del 70,90% y un crecimiento con respecto al año fiscal 2017 del 216,48% (en Bs.S Constantes).



El EBITDA del FVI para el año fiscal 2018 se ubicó en 23,27 Millones de Bolívares Soberanos lo cual representa un crecimiento del 81,64% (en Bs.S Constantes).

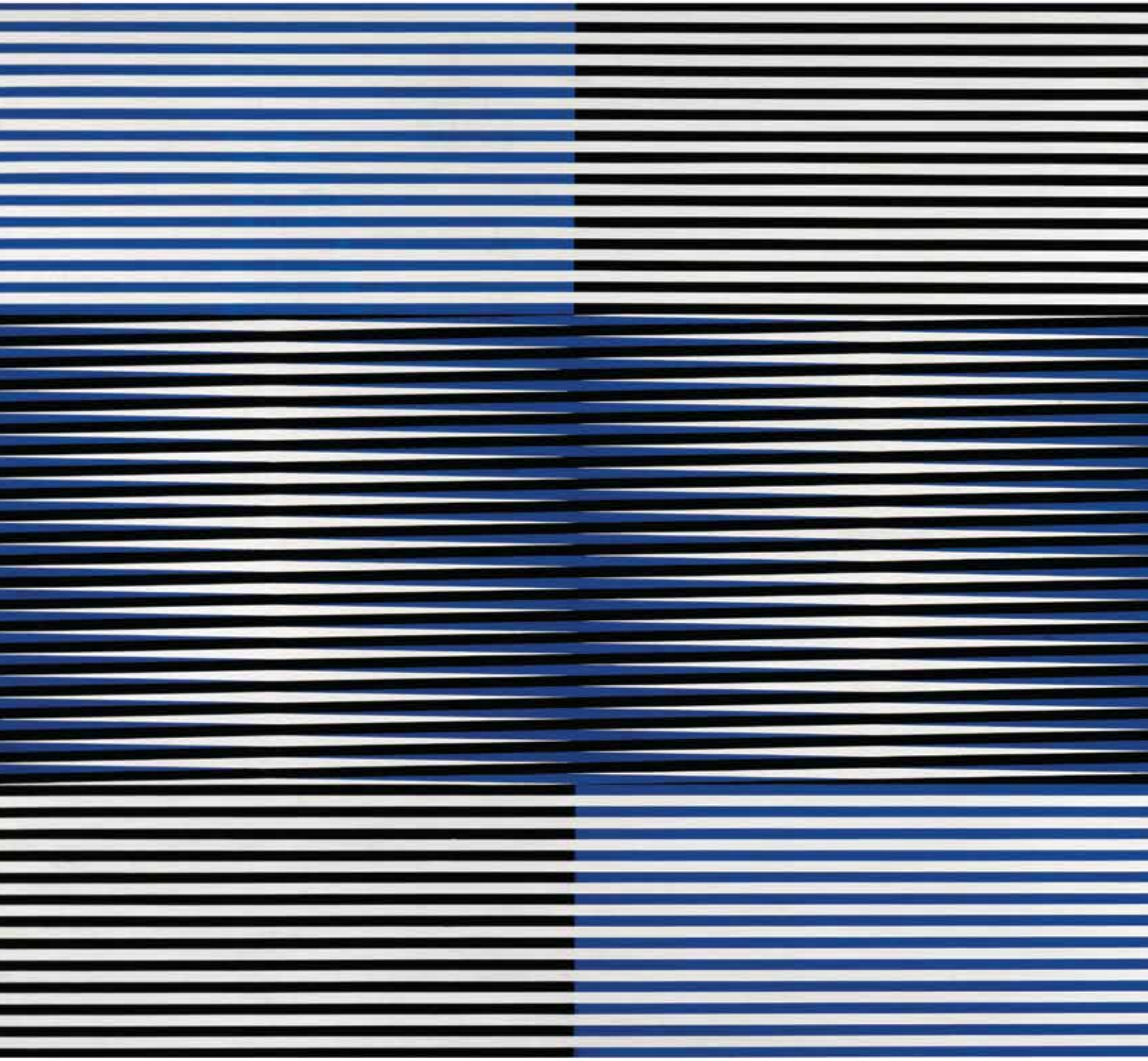
La operación de nuestros centros comerciales se caracterizó por la continuidad de nuestra estrategia High End, orientada a mantener nuestros activos posicionados como los mejores centros comerciales de Caracas. Continuamos haciendo inversiones en el mantenimiento de la infraestructura para ofrecer un producto diferenciado en calidad de servicio, ubicación y seguridad. Esto se evidencia en el nivel de visitas de los centros comerciales, el cual se ha mantenido creciendo a pesar del contexto económico del país. El éxito de nuestra estrategia se manifiesta en los niveles de ocupación.

Seguimos apostando al futuro de Venezuela y dentro de la estrategia tenemos planteado un agresivo plan de crecimiento en diferentes sectores, a través de cada uno de nuestros vehículos de inversión especializados en el sector inmobiliario. Crecimiento de la base comercial a través de fusiones y adquisiciones en INVACA, Inmuebles Valores y Capitales. En el sector de oficinas: LOPCO-FVI Oficinas, el cual próximamente será inscrito en la Bolsa de Valores de Caracas y que funcionará como una sociedad en comandita por acciones en el sector de oficinas AAA; tenemos un proyecto para la constitución de un Fondo de Viviendas (FVI Residencial) a través de la figura de un Private Equity Fund.

En el Mercado de Valores a través de FVI tenemos planeado la emisión de Obligaciones en el Mercado Local, y a través de FVI Finance y FABESTA Sociedad de Corretaje, la estructuración de emisiones para nuevos participantes en el Mercado de Renta Fija Local.

03 MERCADO DE VALORES

RAMIRO MOLINA - *DIRECTOR FIVENCA CASA DE BOLSAS, C.A.*



Carlos Cruz-Diez

Induction cromatique Nº 79 - 200 x 20 cm - Acrílico sobre madera

En medio de la turbulencia económica que experimentó Venezuela en 2018, el mercado de valores vivió un año de expansión y buen desempeño. El renovado interés de inversionistas alcanzó tanto a la Bolsa de Valores de Caracas, que atiende al segmento del mercado accionario, como a las emisiones de bonos y papeles comerciales que son estructuradas y colocadas directamente por Casas de Bolsa bajo la autorización y supervisión de la Superintendencia Nacional de Valores.

La Bolsa de Valores de Caracas (BVC) configuró una especie de oasis en medio de un entorno financiero de incertidumbre y alta volatilidad en variables críticas como el tipo de cambio y la liquidez. Con base en una plataforma eficiente y transparente, permitió ofrecer soluciones tanto a las empresas cuyas acciones están registradas en la BVC, al proveer una referencia de mercado para el valor de sus acciones, mientras que personas naturales o jurídicas con excedentes de moneda nacional pudieron encontrar un espacio de protección patrimonial y rendimiento competitivo.

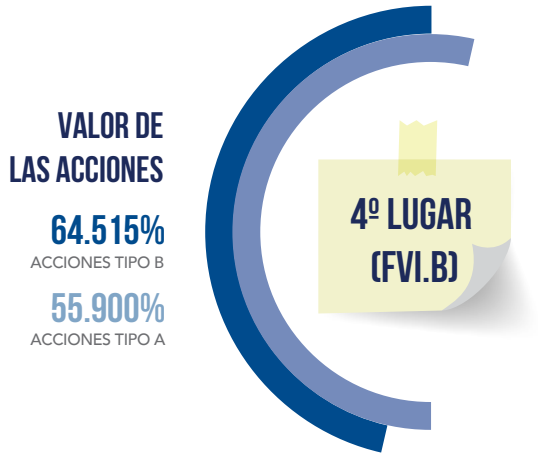
Las 24 empresas que cotizan en la BVC abarcan 10 Sectores de actividades económicas distintas, donde destacan el Financiero, Industrial, Inmobiliario y Servicios. Si bien es un número modesto en relación al universo de empresas activas en el país, muestra el enorme potencial que tiene como palanca de apoyo a las necesidades de financiamiento para una economía que debe recuperar su senda de crecimiento. El volumen transado durante el

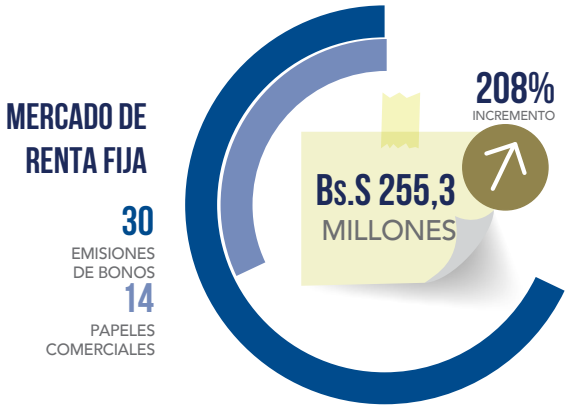
IBC VARIACIÓN 2018: 126.985 %

año 2018 alcanzó Bs.S 2.563 millones, un incremento de 34.937% con respecto al año 2017. A pesar de ese notable incremento, la cifra continúa siendo muy modesta en cuanto a su relación con el tamaño de la economía (2% del PIB), pero evidencia el enorme potencial de crecimiento que tiene.

El rendimiento de inversiones en la BVC obtuvo un desempeño estelar. El Índice de la Bolsa de Valores de Caracas (IBC), se incrementó en 126.985% en el año 2018, una cifra que compara muy favorablemente con cualquier indicador de otras opciones de inversión en Venezuela, incluyendo las cambiarias. Tal como ilustra el gráfico, el segundo semestre tuvo un impulso mayor, soportado tanto por incrementos de liquidez monetaria en general, y por expectativas positivas sobre las empresas representadas en el IBC.

Al examinar el desempeño de aumento de valor por sectores, el Industrial, el Inmobiliario y el Financiero, fueron los líderes, incluyendo en el Industrial, acciones de empresas con mayoría accionaria del Estado, como Fábrica Nacional de Cementos y Corporación Industrial de Energía. Estas dos empresas estuvieron entre las tres primeras en crecimiento de precios, aunque con un volumen de transacciones muy bajo.



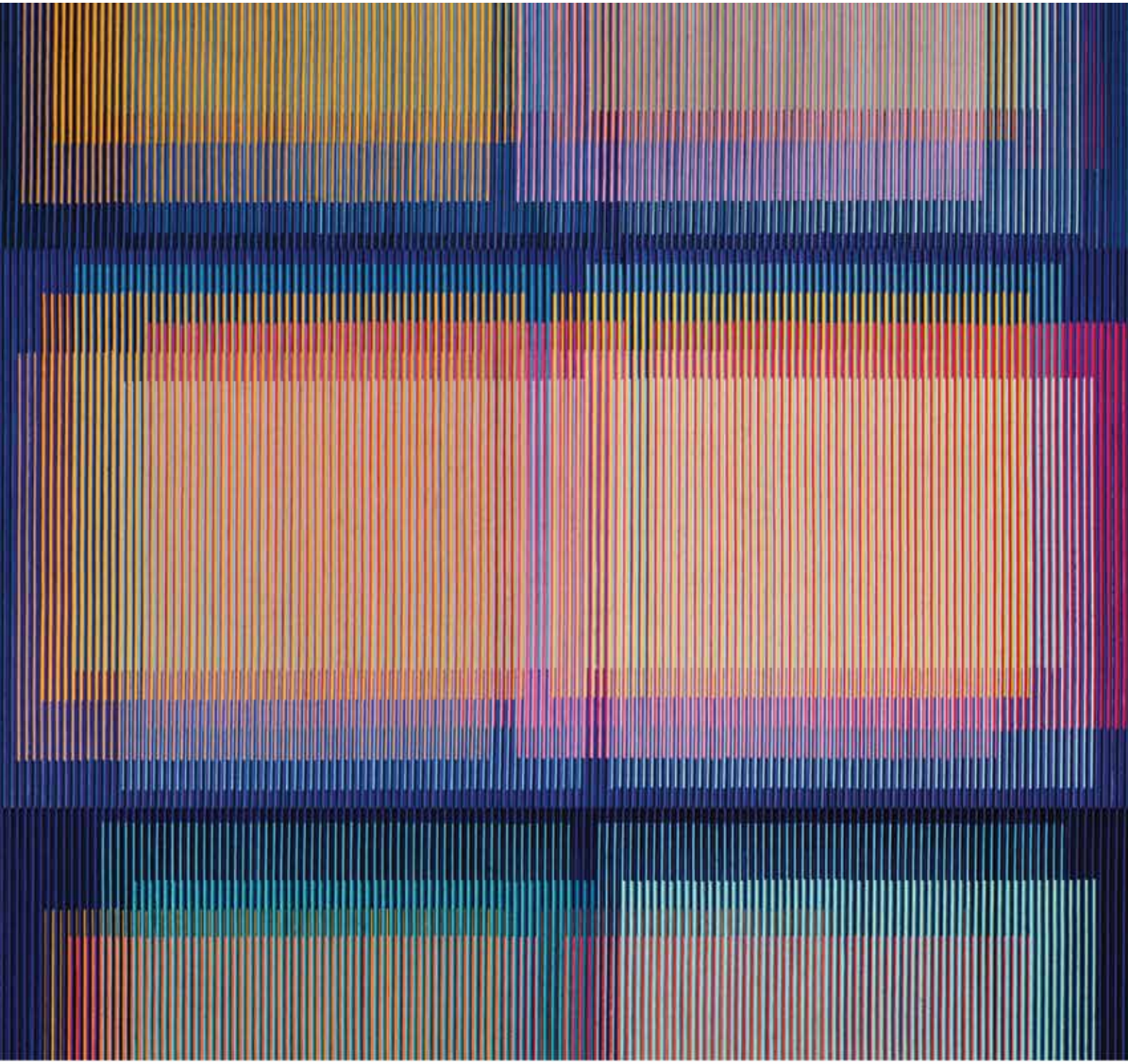


Fondo de Valores Inmobiliarios exhibió un incremento importante en el valor de sus acciones al crecer 64.515% las acciones tipo B, y 55.900% las tipo A. En el ranking de acciones más líquidas, medido como las de mayor promedio diario de volumen transado, ocupa el 4° lugar (FVI.B). Sigue siendo la empresa que lidera el Sector Inmobiliario en la BVC, y el vehículo por excelencia para realizar inversiones en dicho sector.

En cuanto al Mercado de Renta Fija, representado en Obligaciones (Bonos) y Papeles Comerciales, el monto emitido y colocado en 2018 alcanzó Bs.S 255,3 millones, que representa un incremento de 208% con respecto a 2017. Se realizaron 30 emisiones de Bonos y 14 de Papeles Comerciales, debidamente autorizados por la Superintendencia Nacional de Valores. La mayor participación (90%) correspondió a empresas del Sector Industrial.

04 IMPACT HUB CARACAS

UN ECOSISTEMA DE INNOVACIÓN SOCIAL, QUE SE EXPANDE GRACIAS AL APOYO DE FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS



Carlos Cruz-Diez

Physichromie N° 329 - 61 x 363 cm - Plexiglás, acrílico y aluminio sobre madera - tríptico

El Impact Hub Caracas es una comunidad de emprendedores que busca generar impacto positivo en nuestra sociedad, y es por ello que su directora y cofundadora Claudia Valladares no cesa en sus labores por conseguirlo. Al finalizar el 2018 se materializó la expansión de su sede con el arrendamiento de 200 metros cuadrados más, sumando un total de 850 para seguir apoyando a los emprendedores venezolanos, gracias al soporte y confianza otorgada por el Fondo de Valores Inmobiliarios (FVI) y de su CEO, Horacio Velutini.

"Desde el año 2016, el FVI ha mantenido una relación estrecha y de colaboración con Impact Hub Caracas lo que nos permitió arrendar, bajo condiciones especiales, oficinas situadas en la Torre Parque Ávila, lugar que constituye hoy la sede de Impact Hub Caracas y desde donde seguiremos ofreciendo espacios de trabajo y servicios de apoyo a los emprendedores en un ambiente y ubicación únicos en la ciudad".

Gracias a iniciativas y acuerdos como éste, que tanto necesita nuestra querida Venezuela, es que hoy podemos decir que el Impact Hub Caracas llega al 2019 ofreciendo espacios más amplios y dedicados a grandes emprendimientos. *"Además quisimos seguir innovando, por lo que nos trazamos la tarea de conquistar un nuevo segmento/nicho de venezolanos con nuestro programa: GrandPreneurs, con el que generaremos bienestar a esos adultos que están en la segunda mitad de sus vidas y que por diversas razones hoy se enfrentan a una serie de desafíos humanos, sociales y tecnológicos"*, comentó la emprendedora social Claudia Valladares.

Como parte de sus valores de inspirar, habilitar y conectar, el Impact Hub Caracas concentra unos 180 emprendedores que día a día con trabajo y esfuerzo buscan crear un mundo mejor, más justo y sostenible. Para ellos se han desarrollado cuatro programas de aceleración y apoyo: Accelerate 2030, Emprendemos Futuro, Programas de Becas y Mentorías.

La emprendedora social Claudia Valladares puntualizó: *"Con estos programas se destacaron tres emprendimientos ganadores que recibieron talleres y mentorías especializadas, logramos que 48 emprendedores posicionaran su producto en anaqueles de una importante cadena de farmacias y canalizamos un apoyo financiero en capital semilla a emprendedores equivalente a USD 1.350"*.

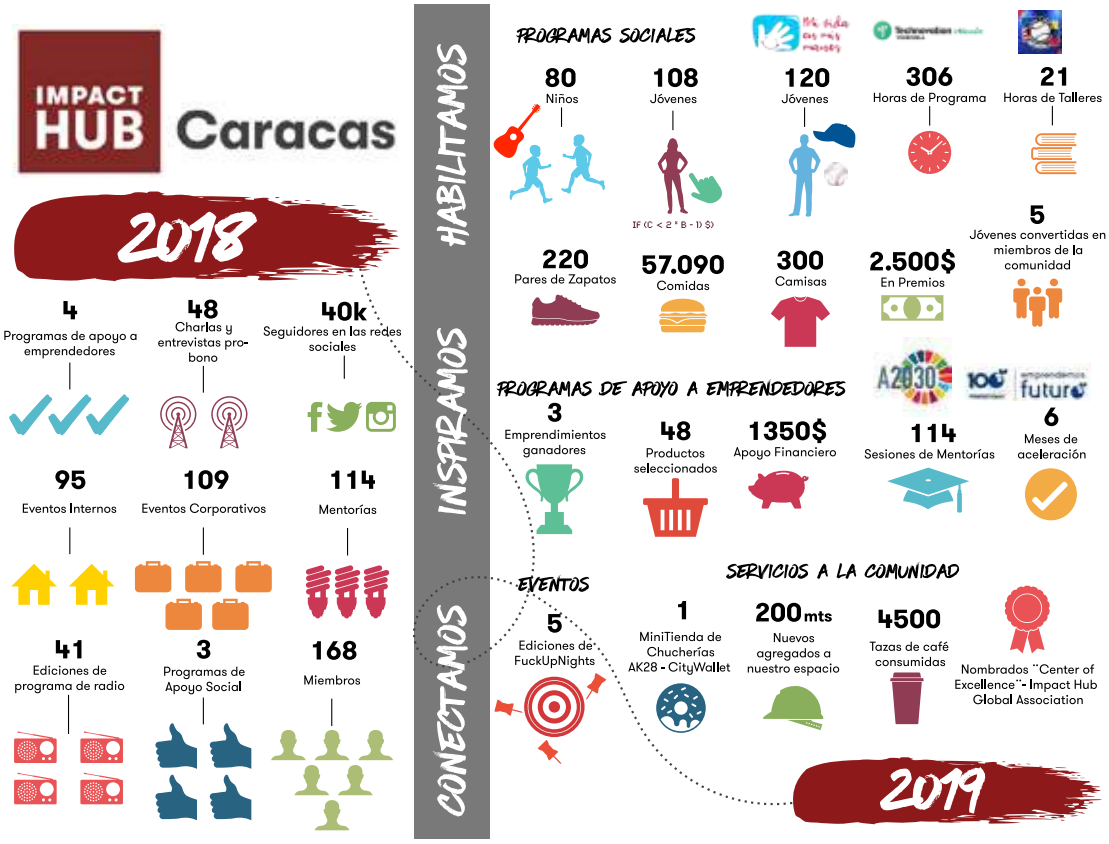
Para que el emprendimiento en Venezuela se desarrolle de manera efectiva, el Impact Hub Caracas destinó una unidad de negocios dedicada exclusivamente a la formación y mentorías de todo aquel que tiene un proyecto, idea o emprendimiento, la cual impartió en el 2018 un total de 114 mentorías y seis meses de acompañamiento en aceleración.

Como parte de su política de generar impacto positivo en nuestro país y desde distintas áreas, el Impact Hub Caracas realizó, en el año que recientemente culminó, tres programas sociales dedicados a promover valores para la vida, acceso y uso de la tecnología para resolver problemas sociales y herramientas de liderazgo y emprendimiento, desarrollados en 306 horas y en 21 horas de talleres, con los que fueron favorecidos 80 niños y 228 jóvenes provenientes de comunidades vulnerables, de los cuales cinco manifestaron su amplio deseo por seguir en el mundo del emprendimiento convirtiéndose en miembros de esta comunidad.

"No nos quedamos sólo con el desarrollo del programa sino quisimos ir más allá por lo que entregamos a una parte de estos niños, 220 pares de zapatos, 300 camisas, distribuimos 57.090 platos de comida y el equivalente a USD 2.500 en premios", informó Valladares.

Para mantener siempre entusiastas y enfocados en sus proyectos a los 180 miembros de la comunidad, el Impact Hub Caracas inauguró en su sede en el 2018 una minitienda de snacks, bebidas y otros, en alianza con las emprendedores de AK28 y utilizando el medio de pago de CityWallet, y ofrecimos unas 4500 tazas de delicioso café que fueron disfrutadas por los ImpactHubbers durante el año.

"Hay que pensar en todo para atender las necesidades de nuestros emprendedores y



la sociedad en general, por lo que en este 2018 realizamos 109 eventos corporativos, 95 eventos internos y 48 charlas pro-bono y entrevistas; además, efectuamos en nuestros espacios 5 ediciones del Fuckup Nights Caracas, un evento destinado a mostrar que: "los emprendedores nos equivocamos y lo más importante es reconocer que somos vulnerables y aprender de los errores", indicó la directora.

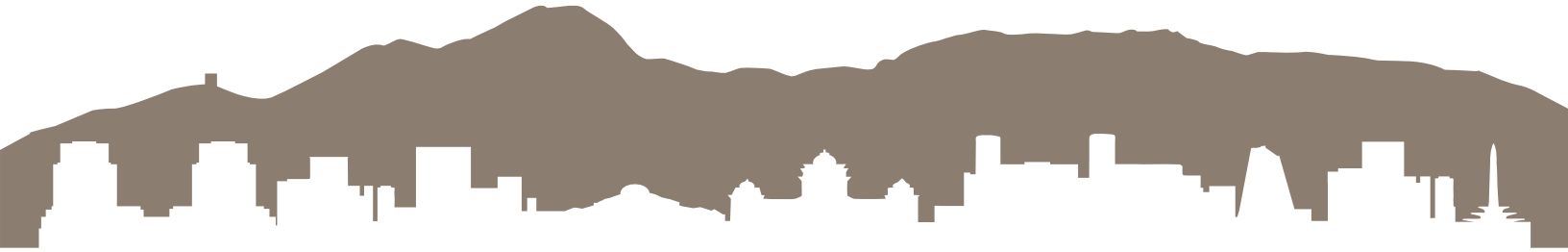
El mundo del emprendimiento gana cada día más espacios y es por ello que desde el 2018, el Impact Hub Caracas cuenta con un programa semanal de radio de una hora, en el que promociona los proyectos de su comunidad y otros emprendimientos alcanzando al cerrar el año, un total de 41 ediciones radiales.

"Creemos en la importancia de la comunicación y de conquistar espacios, y a ello se dedica nuestra gerencia de comunicaciones, dando a conocer todo lo que hacemos en el Impact Hub Caracas y apoyando a nuestros miembros, además de ofrecer este servicio a nuestros clientes. Nos hemos desarrollado en este campo y hoy no sólo contamos con un programa de radio propio, sino que nuestras cuentas en las principales redes sociales han crecido, alcanzando unos 40K seguidores", resaltó Valladares.

Por todo lo antes expuesto, es que el año pasado el Impact Hub Caracas fue seleccionado entre los 10 Centros de Excelencia Global en la red de los 102 Impact Hubs en el mundo que hoy conforman esta Asociación Global. *"Nada*

A la altura de tu evento

CARACAS ROOF



EVENTOS CORPORATIVOS,
SOCIALES, MUSICALES, CONFERENCIAS Y MÁS...

NUESTROS SERVICIOS

- Organizador de eventos certificado
- Estacionamiento y Valet Parking
- Espacio en la terraza más exclusiva de Caracas
- Seguridad privada

Reservaciones: +58 414 299 20 90
eventoscaracasroof@fvi.com.ve
caracasroof

Salón de eventos, ubicada en el piso 4 de Tolón Fashion Mall. Las Mercedes

de esto sería posible si no contáramos con venezolanos emprendedores comprometidos para crear impacto y desarrollo sostenible, juntos. Por eso quiero hoy agradecer profundamente a mi amigo Horacio Velutini, quien no solo ha sido aliado estratégico del Impact Hub Caracas sino de muchas de las iniciativas de sus miembros, nos ha apoyado e inspirado a todos de múltiples maneras, ha ayudado al posicionamiento en la opinión pública del Impact Hub" concluyó la emprendedora social Claudia Valladares.

LlanoMall
CIUDAD COMERCIAL
J-29887473-2
#SomosOrgulloVenezolano
TU CENTRO DE
COMPRAS
Y MUCHA
Diversión
BÚSCANOS
@LlanoMallCC
SÍGUENOS
@ccllanomall
COMPARTE
@ccllanomall
www.llanomall.com
DIRECCIÓN
Av. José Antonio Páez,
cruce con
Av. Eduardo Chollet
y Gonzalo Barrios,
Acarigua - Edo. Portuguesa
HORARIO
Lunes a sábado | 10 am - 7 pm
Domingos y feriados | 12 am - 7 pm

CONSTRUIMOS FUTURO EN EL PRESENTE

#SomosTalentoVenezolano

FONDO VALORES
INMOBILIARIOS S.A.C.A
J-00374108-6

www.fvi.com.ve

FONDO VALORES
INMOBILIARIOS S.A.C.A
J-00374108-6

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

www.fvi.com.ve

Atención al inversionista / *Investor service*: e-mail: inversionista@fvi.com.ve