

## UTILIZACIÓN DE LA HERRAMIENTA DE ZOOM

---

Noviembre 2020

# ¿QUÉ DEBEMOS SABER SOBRE EL USO DE ZOOM?

## PREGUNTAS Y DUDAS: EL CHAT SERÁ TU VOZ



CHATEAR

The screenshot displays a Zoom meeting interface. At the top, it says "Zoom Reunión". The main content area shows a slide with the logo for "FONDO VALORES INMOBILIARIOS S.A.C.A." and the word "ACCIONISTA". On the right side, there is a "Chat de grupo de Zoom" window. The chat window has a header "Enviar a: Todos" and a text input field with the placeholder "Escribir mensaje aquí...". The bottom toolbar includes icons for "Silenciar", "Iniciar video", "Participantes", "Chatear", "Compartir pantalla", "Grabar", "Reacciones", and a red "Salir" button.

# ¿QUÉ DEBEMOS SABER SOBRE ZOOM PARA ESTA ASAMBLEA?

DERECHO A VOTO: CON TU MANO EJERCES EL VOTO



Zoom Reunión

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

**ACCIONISTA 1**

**ACCIONISTA 2**

Participantes (3)

- AD Andrea De Villa (Yo)
- Miguel Angel Reyes (Anfitrión)
- Isabella's iPhone

Invitar Mudo Me **Levantar la mano**

Chat de grupo de Zoom

Enviar a: Todos

Escribir mensaje aquí...

Silenciar Iniciar video Participantes 3 Chatear Compartir pantalla Grabar Reacciones Salir

**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTA**

25 de noviembre de 2020

**SIEMPRE  
GENERANDO  
VALOR**

### Convocatoria

Se convoca a los accionistas de la empresa **F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**, para la celebración de la **Asamblea General Ordinaria de Accionistas** a ser realizada el **veinticinco (25) de noviembre de 2020**, a las 4:00 p.m., de forma presencial en la siguiente dirección:

Avenida Venezuela, Edificio El Samán, Piso 8, Urbanización El Rosal, Caracas y/o a través de Videoconferencia<sup>1</sup>, con la finalidad de tratar los siguientes puntos del Orden del Día, a saber:

**Primero:** Informe que presenta la Junta Directiva de la compañía.

**Segundo:** Considerar y resolver acerca de la aprobación o modificación de los estados financieros de la compañía, correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 01 de octubre de 2018 y el 30 de septiembre de 2019, con vista al informe de los Comisarios.

**Tercero:** En caso de ser aprobados los estados financieros de la compañía, de acuerdo al punto Segundo, considerar y resolver sobre el dividendo a ser repartido entre los accionistas.

**Cuarto:** Considerar y resolver acerca de la designación de los miembros de la Junta Directiva de la compañía, para el período comprendido entre el 2020 y el 2021.

**Quinto:** Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Comisarios y fijar su remuneración.

Caracas, treinta (30) de octubre de 2020.

**F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A.**  
**La Junta Directiva**

**Primero:** Informe que presenta la Junta Directiva de la compañía.

***El COVID 19 un evento inesperado y desconocido  
para nuestra generación.***

***Estrategia Ejecutada Año 2020***

***Nuestra meta es mantener la  
Opción de Valor del FVI “Option Value”***

## Con la información “Generar Expectativas”

Mensajes desarrollados Claves:

- ✓ Instalaciones óptimas
- ✓ Protocolo de Bioseguridad
- ✓ Incremento de visitantes
- ✓ Ocupación de nuestros centros comerciales
- ✓ Nuevos aliados



# “Generar Expectativas”

## ¿Cómo complementamos la estrategia?



# **“El viento extingue una vela y energiza el fuego”**

“Con lo aleatorio, la incertidumbre y el  
caos, quieres ser fuego y desear el viento”

Nicholas Taleb Antifragile

**Segundo:** Considerar y resolver acerca de la aprobación o modificación de los estados financieros de la compañía, correspondientes al ejercicio económico comprendido entre el 01 de octubre de 2018 y el 30 de septiembre de 2019, con vista al informe de los Comisarios.

FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS SACA

ESTADO DE RESULTADOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Expresado en bolívares soberanos constantes tomando índices de inflación publicados por el BCV



| INGRESOS  | 2019                    | 2018                    | %            |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------|
| Arrendamientos                                    | 90.617.472.562          | 33.410.338.573          | 171%         |
| Servicios   | 21.125.499.779          | 31.035.287.573          | -32%         |
| Estacionamientos                                  | 19.909.500.217          | 5.580.132.855           | 257%         |
| Inmuebles e inversiones vendidas                  | -                       | 14.684.544.100          | -100%        |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                             | <b>131.652.472.558</b>  | <b>84.710.303.101</b>   | <b>55%</b>   |
| Arrendamientos                                    | (13.465.586.435)        | (15.567.215.440)        | 14%          |
| Servicios   | (10.480.623.137)        | (32.735.550.474)        | 68%          |
| Estacionamientos                                  | (12.514.278.754)        | (8.935.044.697)         | -40%         |
| Inmuebles e inversiones vendidas                  | (28.223.920)            | (888.698.882)           | 97%          |
| <b>TOTAL COSTO</b>                                | <b>(36.488.712.246)</b> | <b>(58.126.509.493)</b> | <b>37%</b>   |
| Utilidad bruta - Arrendamientos                   | 77.151.886.127          | 17.843.123.133          | 332%         |
| Utilidad bruta - Servicios                        | 10.644.876.642          | (1.700.262.901)         | 726%         |
| Utilidad bruta Estacionamientos                   | 7.395.221.463           | (3.354.911.842)         | 320%         |
| Utilidad bruta - Inmuebles e inversiones vendidas | (28.223.920)            | 13.795.845.218          | -100%        |
| <b>TOTAL UTILIDAD BRUTA</b>                       | <b>95.163.760.312</b>   | <b>26.583.793.608</b>   | <b>258%</b>  |
| Gastos de administración y generales              | (20.804.518.519)        | (37.448.695.238)        | 44%          |
| <b>UTILIDAD EN OPERACIONES</b>                    | <b>74.359.241.793</b>   | <b>(10.864.901.630)</b> | <b>NR</b>    |
| Egresos financieros                               | (5.033.582.260)         | (5.576.526.649)         | 10%          |
| Diferencia en cambio                              | 85.119.490.037          | 210.071.899.142         | -59%         |
| Resultado por posición monetaria                  | (111.748.847.449)       | (165.256.650.492)       | 32%          |
| <b>TOTAL BENEFICIO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b> | <b>(31.662.939.672)</b> | <b>39.238.722.001</b>   | <b>-181%</b> |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>  | <b>42.696.302.121</b>   | <b>28.373.820.371</b>   | <b>50%</b>   |
| ISLR corriente                                    | (9.113.621.880)         | (9.425.581.805)         | 3%           |
| ISLR diferido                                     | 8.313.748.402           | 13.747.276.904          | -40%         |
| <b>GANANCIA / (PERDIDA) DESPUES DE IMPUESTOS</b>  | <b>41.896.428.643</b>   | <b>32.695.515.470</b>   | <b>28%</b>   |
| Intereses minoritarios                            | (1.730.450.251)         | 2.592.535.381           | -167%        |
| <b>GANANCIA / (PERDIDA) NETA</b>                  | <b>40.165.978.392</b>   | <b>35.288.050.851</b>   | <b>14%</b>   |

FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS SACA

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Expresado en bolívares soberanos constantes tomando índices de inflación publicados por el BCV



|                                       | 2019                   | 2018                   | %          |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| <b>ACTIVO</b>                         |                        |                        |            |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo   | 21.068.688.169         | 19.064.079.473         | 11%        |
| Inversiones                           | 6.891.849.506          | 9.933.566.209          | -31%       |
| Documentos y cuentas por cobrar       | 36.827.789.175         | 7.620.445.127          | 383%       |
| Anticipos a contratistas              | 2.320.325.212          | 871.897.280            | 166%       |
| Gastos pagados por anticipado         | 3.051.697.035          | 867.612.229            | 252%       |
| Inventario Disponible para la Venta   | 13.467.852.576         | 13.415.866.209         | 0%         |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>         | <b>83.628.201.673</b>  | <b>51.773.466.527</b>  | <b>62%</b> |
| Inversiones                           | 1.773.458.582          | 14.592.553.865         | -88%       |
| Inventario de Inmuebles en Desarrollo | 149.497.765            | 11.223.077             | NR         |
| Propiedades de Inversión              | 373.058.137.907        | 316.931.877.669        | 18%        |
| Propiedades, mobiliarios y equipos    | 186.720.058.664        | 190.560.638.557        | -2%        |
| Plusvalía                             | 17.611.301.999         | 17.611.301.995         | 0%         |
| Impuestos diferido                    | 916.100.413            | 925.080.832            | -1%        |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>      | <b>580.228.555.330</b> | <b>540.632.675.995</b> | <b>7%</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                   | <b>663.856.757.003</b> | <b>592.406.142.522</b> | <b>12%</b> |

**INDICADORES FINANCIEROS**

|  | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| Liquidez (AC/PC)                               | 1,33 | 2,13 |
| Endeudamiento<br>(Total Pasivo / Pat)          | 14%  | 10%  |
| Endeudamiento financiero<br>(Pasivo Fin / Pat) | 2%   | 2%   |
| Eficiencia<br>(Uti Operat. / Ingresos)         | 56%  | -13% |
| Rentabilidad<br>(Utilidad Neta / Pat)          | 7%   | 7%   |

|   | 2019                   | 2018                   | %           |
|---|------------------------|------------------------|-------------|
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>                |                        |                        |             |
| Préstamos y obligaciones financieras      | 13.920.812.247         | 4.345.426.460          | 220%        |
| Cuentas por pagar                         | 27.868.983.237         | 3.406.318.984          | 718%        |
| Impuesto sobre la renta por pagar         | 10.226.551.683         | 1.652.462.009          | 519%        |
| Gastos acumulados                         | 10.332.720.412         | 12.200.609.935         | -15%        |
| Anticipos recibidos de clientes           | 202.513.444            | 14.379.473             | NR          |
| Beneficios a empleados                    | 164.173.795            | 2.732.897.325          | -94%        |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>             | <b>62.715.754.818</b>  | <b>24.352.094.186</b>  | <b>158%</b> |
| Préstamos y obligaciones financieras      | 4.000.000              | 6.122.011.596          | -100%       |
| Beneficios a los empleados                | 2.074.124.604          | 2.707.819.110          | -23%        |
| Ingresos diferidos                        | 6.780.481.435          | 6.145.526.338          | 10%         |
| Impuesto diferido                         | 6.097.657.095          | 15.094.022.889         | -60%        |
| Depósitos recibidos en garantía y otro:   | 2.310.538.054          | 116.298.241            | 1887%       |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>          | <b>17.266.801.188</b>  | <b>30.185.678.174</b>  | <b>-43%</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                       | <b>79.982.556.006</b>  | <b>54.537.772.360</b>  | <b>47%</b>  |
| Capital Social                            | 95.796.370.116         | 95.796.256.165         | 0%          |
| Prima en emisión de acciones              | 197.645.769.559        | 197.548.546.613        | 0%          |
| Acciones en tesorería                     | (616.078)              | (3.457.586.461)        | 100%        |
| Pérdidas actuariales                      | (3.085.977.892)        | (3.823.719.197)        | 19%         |
| Reserva Legal                             | 44.229.941.814         | 39.841.903.919         | 11%         |
| Utilidades no distribuidas                | 205.236.499.571        | 169.586.265.210        | 21%         |
| Total utilidades retenidas                | 249.466.441.385        | 209.428.169.129        | 19%         |
| Total patrimonio atribuible al accionista | 539.821.987.090        | 495.491.666.249        | 9%          |
| Intereses minoritarios                    | 44.052.213.907         | 42.376.703.913         | 4%          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                   | <b>583.874.200.997</b> | <b>537.868.370.162</b> | <b>9%</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>          | <b>663.856.757.003</b> | <b>592.406.142.522</b> | <b>12%</b>  |

**Tercero:** En caso de ser aprobados los estados financieros de la compañía, de acuerdo al punto Segundo, considerar y resolver sobre el dividendo a ser repartido entre los accionistas.

**FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS SACA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Al 30 de septiembre de 2019 y 2018**  
**Expresado en bolívares soberanos constantes tomando índices de**  
**inflacion publicados por el BCV**



| INGRESOS  | <u>2019</u>             |
|---|-------------------------|
| Arrendamientos                                    | 90.617.472.562          |
| Servicios   | 21.125.499.779          |
| Estacionamientos                                  | 19.909.500.217          |
| Inmuebles e inversiones vendidas                  | -                       |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                             | <b>131.652.472.558</b>  |
| Arrendamientos                                    | (13.465.586.435)        |
| Servicios   | (10.480.623.137)        |
| Estacionamientos                                  | (12.514.278.754)        |
| Inmuebles e inversiones vendidas                  | (28.223.920)            |
| <b>TOTAL COSTO</b>                                | <b>(36.488.712.246)</b> |
| Utilidad bruta - Arrendamientos                   | 77.151.886.127          |
| Utilidad bruta - Servicios                        | 10.644.876.642          |
| Utilidad bruta Estacionamientos                   | 7.395.221.463           |
| Utilidad bruta - Inmuebles e inversiones vendidas | (28.223.920)            |
| <b>TOTAL UTILIDAD BRUTA</b>                       | <b>95.163.760.312</b>   |
| Gastos de administración y generales              | (20.804.518.519)        |
| <b>UTILIDAD EN OPERACIONES</b>                    | <b>74.359.241.793</b>   |
| Egresos financieros                               | (5.033.582.260)         |
| Diferencia en cambio                              | 85.119.490.037          |
| Resultado por posición monetaria                  | (111.748.847.449)       |
| <b>TOTAL BENEFICIO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b> | <b>(31.662.939.672)</b> |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>  | <b>42.696.302.121</b>   |
| ISLR corriente                                    | (9.113.621.880)         |
| ISLR diferido                                     | 8.313.748.402           |
| <b>GANANCIA / (PERDIDA) DESPUES DE IMPUESTOS</b>  | <b>41.896.428.643</b>   |
| Intereses minoritarios                            | (1.730.450.251)         |
| <b>GANANCIA / (PERDIDA) NETA</b>                  | <b>40.165.978.392</b>   |

**Cuarto:** Considerar y resolver acerca de la designación de los miembros de la Junta Directiva de la compañía, para el período comprendido entre el 2020 y el 2021.

**Quinto:** Considerar y resolver acerca del nombramiento de los Comisarios y fijar su remuneración.

**PRIMER COMISARIO PRINCIPAL:**

**MAGDA ZULIM CÁNCICA VARGAS**

Inscrita en el Colegio de Contadores Públicos bajo el  
No. 36.709.

**PRIMER COMISARIO SUPLENTE:**

**ALEJANDRA DEL VALLE MENONES**

Inscrito en el Colegio de Contadores Públicos bajo el  
No. 39.819.

**SEGUNDO COMISARIO PRINCIPAL:**

**FRANCO ABRUSCI VENTURA**

Inscrito en el Colegio de Administradores Comerciales  
bajo el No. 35.742.

**SEGUNDO COMISARIO SUPLENTE:**

**ELSA AURORA CABARICO CRUZ**

Inscrita en el Colegio de Contadores Públicos bajo el  
No. 41.470.

**GRACIAS POR SU CONFIANZA**



**CONSTRUIMOS  
FUTURO EN EL  
PRESENTE**

