

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES
Estados Financieros Consolidados
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021
e
Informe de los Contadores
Públicos Independientes**

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
Estados financieros consolidados
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Índice

	<u>Pág.</u>
INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES	
Estados consolidados de situación financiera.....	1
Estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales.....	2
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	3
Estados consolidados de flujos del efectivo.....	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	5

Informe de los Contadores Públicos Independientes

A los Accionistas y a la Junta Directiva del
F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS FILIALES

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, y los correspondientes estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos del efectivo, por el año terminado en esa fecha; así como, un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación financiera consolidada del F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. y sus filiales, al 30 de septiembre de 2022, los resultados consolidados de sus operaciones y otros resultados integrales y los estados consolidados de flujos de su efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF).

Fundamentos para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen en la sección "Responsabilidad de los contadores públicos independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía y sus filiales de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética IESBA por sus siglas en inglés); así como, con los requerimientos de ética del Comité Permanente de Ética Profesional, emitido por la Secretaría de Estudios e Investigaciones de la Federación del Colegio de Contadores Públicos de Venezuela. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para emitir nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin calificar la opinión, llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

Como se indica en la Nota 9, a los estados financieros consolidados, la Compañía y sus filiales forman parte de un grupo de compañías relacionadas con las cuales se realizan transacciones y se originan saldos cuyos efectos se incluyen en los estados financieros consolidados. Los términos, montos, clasificaciones y condiciones de dichas transacciones pudieran diferir de aquellas realizadas con terceros no relacionados.

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía y sus filiales en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Venezuela (VEN-NIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado con la adecuada preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, para que los mismos estén libres de errores materiales, bien sea por error o fraude, seleccionar y aplicar las políticas contables adecuadas, y realizar estimaciones contables razonables, de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía y sus filiales para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto y utilizando las bases de contabilidad aplicables a un negocio en marcha, excepto si la gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía y sus filiales o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Junta Directiva es responsable de supervisar el proceso de información financiera consolidada de la Compañía y sus filiales.

Responsabilidad de los contadores públicos independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Venezuela siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden originarse debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Venezuela, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para emitir nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que el que resulte de un error, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía y sus filiales.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad de negocio en marcha por parte de la gerencia y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía y sus filiales para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión.

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía y sus filiales cese de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos subyacentes, de forma que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la gerencia de la Compañía y sus filiales en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos y debilidades de control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría.

González, Valdez & Asociados - Contadores Públicos, S.C.



Marco González
Contador Público
C.P.C. N° 7.243
S.N.V. Providencia N° 009 / 2017

Caracas, 2 de agosto de 2023

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 30 de septiembre de 2022 y 2021
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2022	2021
ACTIVO			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3, 4 y 22	12.854.428	14.890.796
Inversiones	3, 5 y 22	47.809	61.575
Documentos y cuentas por cobrar, neto	3, 6 y 22	59.152.154	86.341.594
Anticipos a proveedores	3 y 7	12.643.825	4.468.569
Gastos pagados por anticipado	3 y 8	6.211.860	4.437.656
Total activo corriente		<u>90.910.076</u>	<u>110.200.190</u>
Activo no corriente:			
Inversiones	3, 5 y 22	1.494.329	1.999.802
Inventario disponibles para la venta e inmuebles en desarrollo	3 y 10	25.127.590	26.749.057
Propiedades de inversión	3 y 11	107.261.871	107.261.871
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	3 y 12	1.099.993.005	1.119.257.282
Plusvalía	3 y 13	17.748.950	17.748.950
Otros activos		3.804.552	4.436.666
Impuesto diferido	3 y 20	82.766	563.881
Total activo no corriente		<u>1.255.513.063</u>	<u>1.278.017.509</u>
Total activo		<u>1.346.423.139</u>	<u>1.388.217.699</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Pasivo corriente:			
Préstamos y obligaciones financiera	3, 14 y 22	2.035.038	4.597.763
Cuentas por pagar	3, 15 y 22	49.149.790	71.946.862
Impuesto sobre la renta por pagar	3	70.706	2.521.914
Gastos acumulados por pagar	3, 16 y 22	12.576.856	17.927.916
Anticipos recibidos de clientes		4.986.278	5.279.775
Beneficios a los empleados	3 y 17	41.377	486.377
Total pasivo corriente		<u>68.860.045</u>	<u>102.760.607</u>
Pasivo no corriente:			
Préstamos y obligaciones financieras	3, 14 y 22	974.945	-
Beneficios a los empleados	3 y 17	1.367.056	1.524.181
Ingresos diferidos	3 y 18	125.516	257
Impuesto diferido	20	407.986.503	415.340.021
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		2.879.459	4.446.465
Total pasivo no corriente		<u>413.333.479</u>	<u>421.310.924</u>
Total pasivo		<u>482.193.524</u>	<u>524.071.531</u>
PATRIMONIO:			
Capital social actualizado (equivalente al capital social nominal de Bs. 959.441)	3 y 19	96.744.288	96.744.288
Prima en emisión de acciones		227.855.744	227.855.744
Acciones en tesorería		(645)	(645)
Pérdidas actuariales		(1.184.540)	(1.128.734)
Superávit por revaluación		546.046.947	559.381.326
(Déficit acumulado):			
Reserva legal		44.575.638	44.575.638
(Pérdidas acumuladas)		(255.527.963)	(269.018.195)
		<u>(210.952.325)</u>	<u>(224.442.557)</u>
Intereses minoritarios		205.720.146	205.736.746
Total patrimonio		<u>864.229.615</u>	<u>864.146.168</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1.346.423.139</u>	<u>1.388.217.699</u>

Las notas adjuntas (1 a la 26) son parte integral de estos estados financieros consolidados

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
 Por los años terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2022	2021
Ingresos por arrendamientos, servicios y estacionamiento		91.638.247	50.470.014
Costo por arrendamientos, servicios y estacionamiento		(41.634.895)	(27.962.834)
Gasto de depreciación	3 y 12	(20.203.604)	(13.841.647)
Utilidad bruta		29.799.748	8.665.533
Gastos de administración	21	(36.401.289)	(19.656.359)
Pérdida operativa		(6.601.541)	(10.990.826)
Pérdida por valorización de las propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta		-	(61.493.658)
(Gastos) ingresos financieros, neto	3	(1.349.032)	1.176.716
Diferencia en cambio	3 y 22	11.757.991	(63.922.958)
Resultado monetario	3 y 24	(9.053.101)	8.776.863
		1.355.858	(115.463.037)
Pérdida antes de provisión para impuesto sobre la renta		(5.245.683)	(126.453.863)
Provisión para impuesto sobre la renta:			
Corriente	3 y 20	(2.096.956)	(431.802)
Diferido	3 y 20	7.481.892	(33.253.329)
		5.384.936	(33.685.131)
Utilidad (pérdida) neta		139.253	(160.138.994)
Atribuible a:			
Accionistas de la Compañía y sus filiales		155.853	(154.306.081)
Intereses minoritarios		(16.600)	(5.832.913)
Utilidad (pérdida) neta		139.253	(160.138.994)
Utilidad (pérdida) neta por acción		0,0077	(8)
Otros resultados integrales:			
Efecto por pérdidas actuariales		(55.806)	(945.503)
Efecto por superávit por revaluación de propiedades, mobiliario y equipos, neto de impuesto diferido		-	369.292.078
		(55.806)	368.346.575
Utilidad neta integral		83.447	208.207.581
Atribuible a:			
Accionistas de la Compañía y sus filiales		93.395	200.523.981
Intereses minoritarios		(9.948)	7.683.600
		83.447	208.207.581
Utilidad neta integral por acción		0,0046	10

Las notas adjuntas (1 a la 26) son parte integral de estos estados financieros consolidados

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
 (Expresados en bolívares constantes)

	Capital social histórico	Actualización del capital social	Capital social actualizado	Prima en emisión de acciones	Acciones en tesorería	Pérdidas actuariales	(Déficit acumulado)		Superávit por revaluación	Intereses minoritarios	Total patrimonio
							Reserva legal	Pérdidas acumuladas			
Saldos, al 30 de septiembre de 2020	135	96.680.602	96.680.737	199.190.545	(621)	(183.231)	44.575.638	(132.260.436)	249.717.053	169.490.176	627.209.861
Capitalización de actualización	942.805	(942.805)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	16.501	47.050	63.551	28.665.199	(24)	-	-	-	-	-	28.728.726
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	-	(154.306.081)	-	(5.832.913)	(160.138.994)
Superávit por revaluación	-	-	-	-	-	-	-	-	327.212.595	42.079.483	369.292.078
Resultados actuariales	-	-	-	-	-	(945.503)	-	-	-	-	(945.503)
Superávit por revaluación Realizado	-	-	-	-	-	-	-	17.548.322	(17.548.322)	-	-
Saldos, al 30 de septiembre de 2021	959.441	95.784.847	96.744.288	227.855.744	(645)	(1.128.734)	44.575.638	(269.018.195)	559.381.326	205.736.746	864.146.168
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	155.853	-	(16.600)	139.253
Resultados actuariales	-	-	-	-	-	(55.806)	-	-	-	-	(55.806)
Superávit por revaluación realizado	-	-	-	-	-	-	-	13.334.379	(13.334.379)	-	-
Saldos, al 30 de septiembre de 2022	959.441	95.784.847	96.744.288	227.855.744	(645)	(1.184.540)	44.575.638	(255.527.963)	546.046.947	205.720.146	864.229.615

Las notas adjuntas (1 a la 26) son parte
 integral de estos estados financieros consolidados

F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS, S.A.C.A. Y SUS FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO
 Por los años terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
 (Expresados en bolívares constantes)

	Notas	2022	2021
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales:			
Utilidad (pérdida) neta de intereses minoritarios		155.853	(154.306.081)
Resultado atribuible a los intereses minoritarios		(16.600)	(5.832.913)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas		139.253	(160.138.994)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades operacionales:			
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	3 y 12	20.203.604	16.781.297
Pérdida por valoración de propiedades de inversión e inmuebles disponibles para la venta	3, 10 y 11		60.694.832
Gasto de prestaciones sociales		35.799	108.427
Impuesto sobre la renta corriente y diferido		(9.323.611)	204.276.488
Cambios netos en activos y pasivos operacionales:			
Documentos y cuentas por cobrar	3	27.189.440	19.785.714
Anticipos a proveedores y gastos pagados por anticipado	3	(9.949.460)	(4.593.736)
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	3	(28.148.132)	(189.184.707)
Anticipos recibidos de clientes		(293.497)	5.206.692
Ingresos diferidos	3	125.259	(8.535.656)
Depósitos recibidos en garantía y otros pasivos		(1.567.006)	2.168.233
Pago de prestaciones sociales		(693.730)	(1.088.628)
Otros activos		632.114	(4.436.666)
Efectivo neto utilizado en las actividades operacionales		(1.649.967)	(58.956.704)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión:			
Disminución de inversiones	3	519.239	20.023.571
Acciones en tesorería	3 y 19	-	(24)
Prima en emisión de acciones	3 y 19	-	28.665.199
Aumento de capital	3 y 19	-	63.551
Inversiones inmobiliarias e inventarios de inmuebles para la venta	3 y 10	1.621.467	466.372
Adiciones de propiedades, mobiliarios y equipos	3 y 12	(939.327)	(1.701.728)
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		1.201.379	47.516.941
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento:			
Préstamos y obligaciones financieras	3 y 14	(1.587.780)	861.651
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(1.587.780)	861.651
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo		(2.036.368)	(10.578.112)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		14.890.796	25.468.908
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3 y 4	12.854.428	14.890.796

Las notas adjuntas (1 a la 26) son parte integral de estos estados financieros consolidados

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

1. Constitución, objeto social y operaciones

F.V.I. Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A. (en adelante la Compañía o FVI) fue constituido el 12 de marzo de 1992, con el objeto principal de comprar, vender, permutar, administrar y arrendar bienes inmuebles; asimismo, participar en la construcción de proyectos inmobiliarios de todo tipo, bien bajo el régimen de propiedad horizontal o bajo la forma de tiempo compartido o multipropiedad. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022 integran a la Compañía y sus filiales y el interés del FVI en sus asociadas.

Las filiales más importantes tienen el objetivo principal de desarrollar y ejecutar inversiones mobiliarias e inmobiliarias; promover, operar y/o administrar centros de esparcimiento, comercio y estacionamiento y vender, comercializar, administrar y/o operar franquicias.

FVI está domiciliado en la República Bolivariana de Venezuela y tiene su sede principal en la Torre El Samán, Avenida Venezuela, El Rosal, Caracas.

Las acciones de la Compañía están inscritas en la Bolsa de Valores de Caracas, en consecuencia, sus actividades están reguladas por las normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) y por la Ley de Mercado de Valores.

Los activos de la Compañía están ubicados en la República Bolivariana de Venezuela. Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 la Compañía tiene 252 y 287 empleados respectivamente.

Al de septiembre de 2022 la Compañía y sus filiales cuentan con aproximadamente, 324.000 metros cuadrados de superficie de productos inmobiliarios.

2. Bases de presentación y Principios de Contabilidad de Aceptación General en Venezuela

Declaración de cumplimiento

La Compañía y sus filiales está sometida al control de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) y, por lo tanto, está obligada a presentar información financiera de acuerdo con las prácticas contables establecidas en las normas para la elaboración de información financiera de las entidades sometidas al control de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL). En fecha 12 de septiembre de 2008, Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL), estableció que las sociedades que hagan oferta pública de valores en los términos de la Ley de Mercado de Capitales deberán presentar sus estados financieros ajustados a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en forma obligatoria a partir de los ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2011 o fecha de inicio inmediata posterior, como única forma de presentación contable. La gerencia de la Compañía manifestó a la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) su intención de presentar sus estados financieros consolidados primarios de acuerdo con las VEN-NIF, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretación (SIC), que hayan sido aprobadas para su uso en Venezuela por un Directorio Nacional Ampliado de la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela (FCCPV), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), así como los Boletines de Aplicación (BA VEN-NIF) emitidos por la FCCPV.

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de septiembre de 2021, fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 14 de octubre de 2022 y fueron aprobados por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas en fecha 26 de abril y 28 de abril de 2023, respectivamente.

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 30 de septiembre de 2022, fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 20 de septiembre de 2023 y se encuentran sujetos a aprobación definitiva por parte de la Junta Directiva y la Asamblea de Accionistas.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Moneda funcional y de presentación

La gerencia de la Compañía y sus filiales han determinado que el bolívar (Bs) es su moneda funcional, de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC 21) "Efectos de las Variaciones de las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera". Para determinar la moneda funcional se consideró que el principal ambiente económico de operaciones de la Compañía y sus filiales es el mercado nacional.

Los registros contables de la Compañía y sus filiales son mantenidos en bolívares nominales. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 han sido preparados sobre la base del costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía y sus filiales, ajustándolos para presentar los efectos de la inflación, de acuerdo lo establecido por el BA VEN-NIF 2 versión 4 (BA VEN-NIF N° 2) "Criterios para el reconocimiento de la Inflación en los Estados Financieros Consolidados preparados de acuerdo con VEN-NIF" y la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29) "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias", excepto para aquellos activos o pasivos presentados a valores razonables por otros métodos y que no superen su valor razonable.

El propósito de la actualización de los estados financieros consolidados por los efectos de la inflación, es presentar los estados financieros consolidados, en una moneda del mismo poder adquisitivo, utilizándose el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del Área Metropolitana de Caracas hasta diciembre de 2007 y el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a partir de enero de 2008, publicados por el Banco Central de Venezuela (BCV). En consecuencia, dichos estados financieros consolidados no pretenden presentar valores de mercado o de realización de los activos no monetarios, los cuales normalmente variarán con respecto a los valores actualizados con base en los índices de precios.

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

	2022	2021
Al inicio	2.069.027.697.276,40	101.126.220.212,80
Al final (A)	5.326.371.620.985,80	2.069.027.697.276,40
Promedio	3.223.058.940.064,69	969.854.364.756,08
Inflación	157,43 %	1.945,99 %

(A) Corresponde al promedio simple de los INPC de los meses del período.

A continuación, se presenta un resumen de las principales bases utilizadas en el ajuste de los estados financieros por efectos de la inflación por el método del nivel general de precios:

1. Los activos y pasivos monetarios se presentan en bolívares de poder adquisitivo a la fecha de los estados financieros.
2. Las propiedades de inversión, los inventarios de inmuebles disponibles para la venta y las propiedades incluidas en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos al 30 de septiembre de 2022, se presentan a valores determinados a partir de avalúo realizado por perito evaluador independiente, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Al 30 de septiembre de 2021, se encuentran presentados a valores determinados por peritos evaluadores independientes, con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinea, C.I.V. N° 77.951 (ver Notas 10, 11 y 12).
3. El capital social, resultados acumulados y otras cuentas de patrimonio, se reexpresaron a partir de sus fechas de aporte o generación, mediante la aplicación del INPC.
4. Las cuentas de resultados se reexpresaron con base al INPC del mes en el cual fueron devengadas o causadas, excepto los costos y gastos asociados con activos no monetarios, los cuales fueron reexpresados en función de los importes ajustados de los activos correspondientes.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

5. El resultado monetario del ejercicio, representa la ganancia o pérdida resultante de mantener una posición monetaria activa o pasiva en un período inflacionario, dado que un pasivo monetario puede ser cancelado con moneda de un menor poder adquisitivo, mientras que el activo monetario reduce su valor en términos reales (ver Nota 24).

Reclasificaciones del año 2021

Ciertas partidas de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2021, han sido reclasificadas para efectos de conformar su presentación, con los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022.

3. Políticas contables significativas

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía y sus filiales en la preparación de sus estados de financieros consolidados, a su fecha de cierre que es el 30 de septiembre de cada año, y en el registro de sus operaciones.

Consolidación

Los estados financieros consolidados, incluyen los activos, pasivos, ingresos y gastos de la compañía matriz y de las compañías filiales donde se tiene control y las mismas se detallan más adelante. Todos los saldos y transacciones importantes entre la Compañía y las compañías filiales han sido eliminados en la consolidación. La política de consolidación de la Compañía y sus filiales se basa en los términos de la Norma Internacional de Información Financiera N° 10 (NIIF 10) estados financieros consolidados, donde se establece que se tiene control sobre una compañía dependiente o filial cuando se tiene el poder para dirigir e influir en las actividades relevantes que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada. Una dependiente o filial es una entidad controlada por otra (conocida como dominante o matriz). Los estados financieros consolidados son los estados financieros de un grupo, presentados como si se tratase de una sola entidad económica.

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía y las de sus filiales, indicadas a continuación:

Filiales	Actividad	2022	2021	Fecha de cierre
Inversiones Boca del Río, C.A.	Comercialización, compra y venta de bienes muebles	100	100	30-06
Inversiones Kitami, C.A.	Mantener áreas de servicios comunes y vigilancia del complejo Turístico La Sabana	100	100	30-06
Casa Campo Aguasal, C.A.	Comercialización, compra y venta de bienes muebles	100	100	30-06
Lesuma Investment Corporation Ltd., y sus filiales	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de inversiones inmobiliarias	100	100	30-06
Inversiones 9590, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de inversiones inmobiliarias	100	100	30-06
Grupo Aguasal Litoral, C.A.	Manejo de proyecto de inversión, urbanización, construcción y desarrollo de propiedades inmobiliarias	100	100	30-06
Desarrollo Costa Corsario, C.A.	Estudio, planificación, desarrollo y ejecución de inversiones inmobiliarias	100	100	30-11
LOPCO BM, Ltd. y sus filiales totalmente poseídas	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio, de bienes muebles e inmuebles	100	100	30-06
LOPCO BM, Ltd. (Sucursal Venezuela)	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio, de bienes muebles e inmuebles	100	100	31-12
LOPCO de Venezuela, C.A. y sus filiales totalmente poseídas	Desarrollo. Construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	100	100	30-06
Parking Centro San Ignacio, C.A.	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio, de bienes muebles e inmuebles	100	100	30-06
Parking Parque Ávila, C.A.	Promover, gestionar, operar, administrar y/o explotar estacionamientos, centros de ocio, de bienes muebles e inmuebles	100	100	30-06
INVACA Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.	Administrar, arrendar, desarrollar y urbanizar inmuebles	98,55	98,55	30-06
Inversiones A-01, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	31-12
Desarrollos Beбето, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	31-12
Quiero Ser, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100	30-06
Fondo de Valores Comercializadora, C.A.	Asesoría financiera, asesoría de ventas y compra de inmuebles	100	100	31-12
Gestión Integral de Valores Inmobiliarios, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100	30-06
Operadora Paseo El Hatillo - La Lagunita, C.A.	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100	30-06
Corporación Carutal, C.A. y su filial	Promover y operar centros de ocio, recreación y diversión	100	100	31-12
Administradora In-Sign, C.A. y sus filiales totalmente poseídas:				
Operadora Parking Llano Mall Center, C.A., y Comercializadora Llano Mall, C.A.	Operaciones como: construcción, venta y compra de inmuebles	100	100	30-06
Desarrollos Extrados, C.A. y sus filiales totalmente poseídas: Operadora Centro Comercial Tolón, C.A., Operadora Estacionamiento Centro Comercial Tolón, C.A., y Comercializadora Tolón, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	62,91	62,91	31-12
Promotora M-18, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	65	65	31-12
Lagunita Mall, C.A. y su filial totalmente poseída:				
Comercializadora Paseo El Hatillo, C.A.	Desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de inmuebles	78,5	78,5	31-03
FVI Finance, C.A.	Asesoría, intermediación y estructuración de operaciones financieras	100	100	30-09

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Responsabilidad de la información financiera

La información contenida en estos estados financieros consolidados y sus notas adjuntas, son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y sus filiales.

Estimaciones

Basado en los términos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 8 (NIC 8) “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” se requiere el uso de ciertos estimados contables. Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidas de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de resultados del año en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Para la elaboración de los estados financieros consolidados, la gerencia ha efectuado ciertas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes, los resultados finales de dichas estimaciones podrían variar.

Las estimaciones más importantes relacionadas en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía y sus filiales se refieren entre otros, a:

- Los valores razonables, clasificación y riesgos de los activos y pasivos financieros.
- Los valores razonables de las propiedades incluidas en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos, propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta, estimados por peritos evaluadores independientes.
- Esquema de retroactividad de las prestaciones sociales (plan de beneficios definidos).
- Provisiones.
- Impuesto sobre la renta corriente y diferido.

Riesgos e incertidumbres

La Compañía y sus filiales se encuentra expuesta a una variedad de riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (el cual incluye riesgo de crédito y tasas de interés, de fluctuación en la tasa de cambio y riesgo de precio), riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Riesgos de mercado

El manejo general de riesgos de la gerencia se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y comerciales y busca minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía y sus filiales.

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Compañía y sus filiales están expuestas a los siguientes riesgos de mercado:

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

- Riesgo de crédito y tasa de interés

El riesgo de crédito, es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y sus filiales, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero incumple con su obligación contractual. El proceso de riesgo de crédito se encuentra totalmente centralizado, con procedimientos siguiendo las políticas establecidas a nivel corporativo. Las facturaciones se realizan con la aprobación por parte de la gerencia apropiada. La Compañía y sus filiales disponen de un departamento especializado para llevar a cabo las labores de control y seguimiento de los procesos de facturación y cobranzas. Asimismo, la exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada ocasionalmente por la alta concentración con compañías relacionadas. El riesgo de tasa de interés es manejado por la gerencia de la Compañía a través de una política de endeudamiento conservadora, que contempla la obtención equilibrada de endeudamiento a tasas de interés fijas y variables.

- Riesgo de tipo de cambio

La Compañía y sus filiales realizan sus operaciones en la República Bolivariana de Venezuela y se encuentra expuesta al riesgo de fluctuación en el tipo de cambio del bolívar en relación con el dólar estadounidense. El riesgo de fluctuación en el tipo de cambio se deriva principalmente de operaciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos en dólares estadounidenses.

- Riesgo de precio

La Compañía y sus filiales se encuentran expuestas al riesgo de fluctuación en los precios de ventas de sus servicios. Las tarifas de estacionamiento se encuentran actualmente reguladas por el Ejecutivo Nacional y sus cambios dependen principalmente de factores ajenos a la Compañía.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía y sus filiales no puedan cumplir con sus obligaciones operativas a medida que vencen. La Compañía y sus filiales manejan su efectivo en diversas instituciones financieras de buena reputación con el propósito de disminuir el riesgo.

Manejo de riesgo de capital

Uno de los objetivos de la Compañía y sus filiales se enfoca en salvaguardar la capacidad de la Compañía y sus filiales para continuar operando como un negocio en marcha, con el fin de proveer rendimientos al accionista y mantener una óptima estructura de capital y así reducir los costos de capital. Con la finalidad de mantener y ajustar la estructura de capital, la Compañía podría ajustar un monto de los dividendos decretados y a pagar al accionista, retornar capital al accionista o emitir nuevas acciones.

Clasificación de corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corriente aquellos con vencimiento igual o inferior a los doce meses, y como no corriente los de vencimiento superior a dicho período.

Activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros son contabilizados, medidos y revelados en los estados financieros consolidados basados en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 7 “Instrumentos Financieros” NIIF 7. Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Los activos financieros consolidados son clasificados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por la Compañía y sus filiales para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Los pasivos financieros consolidados y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía y sus filiales una vez deducidos todos sus pasivos.

Los pasivos financieros mantenidos por la Compañía y sus filiales se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La gerencia considera como equivalentes de efectivo todas las inversiones en valores altamente líquidos, con un vencimiento original de 3 meses o menos. Los equivalentes de efectivo corresponden a certificados de depósito y colocaciones bancarias en instituciones financieras e inversiones en portafolios de carteras administradas con casas de bolsa (ver Nota 4).

Inversiones

Las inversiones corresponden a certificados de inversión, con rendimiento anual y vencimiento determinado. Dichas inversiones se presentan a su costo histórico (ver Nota 5).

Documentos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales son montos adeudados por los clientes por bienes vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Si la recaudación de los montos se espera en 1 año o menos, se clasifican como activos corrientes. Si no, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días y, por lo tanto, se clasifican como corrientes. Las cuentas por cobrar son presentadas en el estado consolidado de situación financiera como cuentas por cobrar comerciales (ver Nota 6).

Anticipos a proveedores

Los anticipos otorgados a proveedores corresponden, principalmente a las cantidades de efectivo entregadas a proveedores para el mantenimiento de los inmuebles, ejecución, desarrollo y mantenimiento de proyectos en construcción y para las operaciones normales de la Compañía y sus filiales (ver Nota 7).

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado corresponden principalmente a fondos otorgados por anticipos de impuesto sobre la renta y otros impuestos, y a seguros pagados por anticipado, los cuales se registran en el momento en que se pagan y se amortizan en el momento en que se causan (ver Nota 8).

Inventario de inmuebles disponibles para la venta

Al 30 de septiembre de 2022, el inventario de inmuebles disponibles para la venta se presenta al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) “Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29” y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES “Hiperinflación”. Al 30 de septiembre de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 evaluador independientes no relacionado con la Compañía. Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos. En el caso de los inmuebles que no estén generando renta por sus arrendamientos, se realiza un estudio de mercado de alquileres, cuyo análisis permite obtener la renta anual aplicable a dichos inmuebles (ver Nota 10).

Las ganancias o pérdidas derivadas del cambio en el valor razonable de estas propiedades se incluyen en los resultados del periodo en que producen.

El costo del inventario incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses por financiamiento.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, son valoradas al valor razonable, el cual refleja los valores de mercado de los inmuebles a la fecha de cierre.

Al 30 de septiembre de 2022, las propiedades de inversión se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) “Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29” y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES “Hiperinflación”. Al 30 de septiembre de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 evaluador independientes no relacionado con la Compañía. Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos. En el caso de los inmuebles que no estén generando renta por sus arrendamientos, se realiza un estudio de mercado de alquileres, cuyo análisis permite obtener la renta anual aplicable a dichos inmuebles.

Las ganancias o pérdidas derivadas del cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que producen.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión oscila entre 50 y 70 años.

El costo de activos construidos por cuenta propia incluye intereses por financiamiento, el costo de materiales y mano de obra directa; así como también, cualquier otro costo directo atribuible para la puesta en servicio.

La ganancia o pérdida generada por la venta o desincorporación de una propiedad de inversión se determina por la diferencia entre el monto recibido en la venta o desincorporación, de haberlo, y el importe neto en libros del activo y se reconoce en los resultados consolidados del año.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Cuando el uso de una propiedad de inversión cambia, como en el caso en que es reclasificada a propiedades, mobiliarios y equipos, su importe en libros a la fecha de la reclasificación se convierte en el costo inicial (ver Nota 11).

Propiedades, mobiliarios y equipos, neto

Al 30 de septiembre de 2022, las propiedades, mobiliarios y equipos se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación". Al 30 de septiembre de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 evaluador independientes no relacionado con la Compañía. Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos. Los mobiliarios y equipos, se presentan al costo histórico ajustado por los efectos de la inflación al 30 de septiembre de 2022 y 2021, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida (ver Nota 12).

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta, según la vida útil estimada de los activos.

A continuación, se detallan las vidas útiles estimadas de los activos:

	<u>Años</u>
Centro comercial, edificio, oficinas y locales comerciales	50-70
Equipos	5
Vehículos	4-5
Mobiliario	3-5
Instalaciones	2-5

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

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

Deterioro del valor de los activos de larga vida

En cumplimiento de la Norma Internacional de Contabilidad N° 36 (NIC 36) "Deterioro del valor de los activos", la Compañía y sus filiales revisan el valor razonable en libros de sus activos de larga vida, en cada fecha de los estados financieros consolidados, para determinar si existe algún indicio de deterioro del valor, en cuyo caso el valor según libros pudiera no ser recuperable. La recuperabilidad de los activos que son mantenidos y utilizados, se mide comparando su valor según libros contra el valor recuperable, el cual es determinado como el mayor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de desincorporación. El valor de uso es determinado de acuerdo a los flujos de efectivo netos y descontados, los cuales se espera que sean generados por dichos activos. Si el valor en libros de los activos excediera al valor estimado de los flujos futuros descontados de efectivo se reconoce un cargo por deterioro en los resultados consolidados del año por el monto de dicho exceso. El costo del activo correspondiente es presentado neto de este cargo por deterioro si los hubiere. El deterioro es determinado por la Compañía y sus filiales con base en las unidades generadoras de efectivo.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en los resultados consolidados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

Arrendamientos

Los arrendamientos en los cuales una porción significativa de los riesgos y derechos de propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos. Los activos arrendados bajo la modalidad de arrendamientos operativos se presentan en el estado consolidado de situación financiera en el rubro de propiedades, mobiliarios y equipos (ver Nota 12).

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

Plusvalía

La plusvalía que surge durante la adquisición de filiales se mide al costo menos las pérdidas por deterioro de valor acumuladas (ver Nota 13).

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es calculado con base en el enriquecimiento neto fiscal, el cual difiere de la utilidad neta contable antes de impuesto (ver Nota 20).

Impuesto sobre la renta diferido

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

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

Se reconoce un activo por impuesto sobre la renta diferido cuando se considera que es probable que existan ganancias gravables futuras que permitan que sea utilizado (ver Nota 20).

Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras

Los préstamos bancarios corresponden a obligaciones adquiridas con instituciones financieras y otras entidades, y son reconocidos inicialmente a su valor razonable (ver Nota 14).

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran inicialmente al valor indicado en la factura que se aproxima a su valor razonable. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía y sus filiales tengan un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera (ver Nota 15).

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar se reconocen cuando la Compañía y sus filiales tienen una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga una salida de recursos económicos para pagar la obligación y puede hacerse una estimación razonable de su monto (ver Nota 16).

Asuntos legales

Las provisiones por litigios y demandas se registran en el caso de que existan acciones legales, investigaciones gubernamentales, diligencias u otras acciones legales que se encuentren pendientes o sean susceptibles de ser interpuestas en el futuro contra la Compañía y sus filiales, relacionadas con hechos ocurridos en el pasado, con respecto a los que sea probable un desembolso de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación y de la que sea posible hacer un estimado fiable.

Indemnizaciones laborales y otros beneficios al personal

Acumulación para indemnizaciones laborales

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

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

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

Las ganancias y pérdidas actuariales relacionadas con los futuros ajustes o cambios en las premisas actuariales son cargadas o acreditadas al patrimonio de la Compañía a través del estado consolidado de resultados integrales en el período en el cual se originan o identifican. El costo de servicios pasados es reconocido inmediatamente en el estado consolidado de resultados, a menos que los costos de servicios pasados estén relacionados con beneficios no irrevocables, en cuyo caso se difieren y reconocen gradualmente en el período en el cual los mismos pasan a ser irrevocables (ver Nota 17).

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

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

Utilidades

De acuerdo con la LOTTT vigente, la Compañía distribuye una participación sobre sus utilidades anuales a sus trabajadores, por un monto equivalente a un pago mínimo de 120 días de salario, la cual es pagadera anualmente y reconoce una provisión por este concepto cuando tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer dicha participación como consecuencia de sucesos ocurridos en el pasado. El gasto por este concepto se presenta en los rubros de Costos y Gastos generales y de administración (ver Nota 16).

Vacaciones y bono vacacional

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la LOTTT vigente, concede vacaciones a sus trabajadores que se ajustan o exceden los mínimos legales, manteniendo las acumulaciones correspondientes con base en lo causado. El gasto por este concepto se presenta formando parte de los rubros de Costos y Gastos generales y de administración (ver Nota 16).

Provisiones

Una provisión se reconoce, como resultado de un evento pasado, si la Compañía ha incurrido en una obligación presente, legal o implícita, de la que se puede hacer un estimado fiable y sea probable que se requiera un desembolso futuro para pagarla. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, la provisión es determinada aplicando una tasa de descuento asociada al plazo estimado de pago, si el plazo puede ser razonablemente estimado, al igual que el riesgo asociado con dichas obligaciones.

Ingresos diferidos

La Compañía presenta como ingresos diferidos los montos correspondientes a las opciones de compra y venta de los apartamentos y oficinas que se encuentran en etapa de desarrollo y los ingresos por publicidad diferidos representados por el alquiler de espacios publicitarios en los centros comerciales, entre otros. Los ingresos diferidos se presentan al costo actualizado utilizando el coeficiente derivado del INPC desde su fecha de reconocimiento (ver Nota 18).

Capital social

Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto fiscal (ver Nota 19).

Acciones en Tesorería

Cuando las acciones reconocidas como patrimonio son recompradas, el monto de la contra prestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles, neto de cualquier efecto fiscal, se reconoce como una deducción del patrimonio. Las acciones recompradas son clasificadas como acciones en tesorería.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) neta por acción por los años terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, fue calculada dividiendo utilidad (pérdida) neta entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante esos años con base a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 33 “Ganancias por Acción”.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y que se pueda hacer un estimado fiable, al igual que sus costos relacionados.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de las propiedades de inversión y centros comerciales son reconocidos en los resultados consolidados mensualmente, utilizando el método de línea recta y de acuerdo con los términos de los contratos.

Prestación de servicios

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

Ingresos por estacionamientos

Los ingresos por estacionamientos son reconocidos en los resultados consolidados del año sobre una base mensual, de acuerdo con las condiciones de los contratos para puestos fijos y puestos corporativos, y con base en las tarifas de estacionamiento por uso ordinario.

Ventas de inmuebles

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se reconocen en los resultados consolidados con base en el precio de la venta al momento de traspasarse el derecho y los riesgos derivados de la propiedad de los activos; en el costo de venta se registra el importe en libros del activo al momento de la venta. Los ingresos por intereses provenientes de la venta de inmuebles a plazo son registrados conforme son devengados.

Costos y gastos

Los costos y gastos son registrados con base en lo causado. Dentro del estado consolidado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando en la medida en que tales beneficios económicos futuros incumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado consolidado de situación financiera.

Se reconoce también un gasto en el estado consolidado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo, sin reconocer un activo correlacionado.

Los costos y gastos se actualizan en bolívares de poder adquisitivo al final del año, con base en el INPC del mes en que se originó, excepto los costos y gastos asociados con partidas no monetarias que se actualizan en bolívares de poder adquisitivo al final del ejercicio económico, en función del consumo, venta, depreciación o amortización de tales partidas.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Ingresos y costos financieros

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

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

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

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera por activos y pasivos financieros son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía y sus filiales requieren de la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía y sus filiales cuentan con un control establecido en relación con la medición de los valores razonables cuyo objetivo general es revisar todas las mediciones significativas del valor razonable.

Se revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valoración. Si se usa información de terceros para medir los valores razonables, se evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valoraciones satisfacen los requerimientos contables, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable en el que deberían clasificarse esas valoraciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva.

Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio, que proporcionen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha de los estados consolidados de situación financiera, son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste, son expuestos en las notas a los estados financieros (ver Nota 26).

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

		2022	2021
Efectivo en bancos en moneda extranjera	(1)	8.493.446	12.755.005
Efectivo en bancos en moneda nacional		1.686.434	1.587.988
Caja	(2)	2.674.548	547.803
		12.854.428	14.890.796

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

- (1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo es equivalente a US\$ 1,034,592 y US\$ 1,184,825, respectivamente, y corresponde a efectivo mantenido en instituciones bancarias en el extranjero (ver Nota 22).
- (2) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el saldo equivale a US\$ 328,601 y US\$ 48,420 y corresponde a efectivo mantenido por la Compañía en sus instalaciones (ver Nota 22).

5. Inversiones

Los saldos de inversiones, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
<u>Corriente</u>		
Depósitos en instituciones financieras (ver Nota 22)	47.809	61.575
	2022	2021
<u>No Corriente</u>		
Glaskell Management, LLC (ver Nota 22)	1.465.926	1.923.685
Saint Mark's Fund	28.403	73.120
Otras	-	2.997
	1.494.329	1.999.802

Las inversiones con Glaskell Management, LLC consisten en certificados de inversión en moneda extranjera al 3 % de interés anual, cuyos vencimientos oscilan entre 62 días hasta 647 días. Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 equivale a US\$ 178,693 (ver Nota 22).

En fecha 1 de marzo de 2007 Saint Mark's Fund y la Compañía y sus filiales, firmaron una modificación sobre el contrato de inversión suscrito en el año 2002 en bolívares, cuyo rendimiento se fijó de acuerdo con la tasa de interés publicada por el Banco Central de Venezuela (BCV) usada para beneficios laborales. El contrato prevé que solo a su terminación, dará a la Compañía y sus filiales el derecho de recibir su producto; es decir, el valor final en bolívares ajustado por la referida tasa de interés, mediante la entrega a la Compañía y sus filiales, de una participación accionaria, previa la conversión de los respectivos bolívares a dólares de los Estados Unidos de América y sobre la valoración razonable de los activos inmobiliarios, previstos en los anexos del contrato, todos ubicados en la República Dominicana. La correspondiente participación en las compañías dueñas de dichos inmuebles, será determinada luego de a) cuantificar el valor final de la inversión de la Compañía y sus filiales; b) valorar, por su valor justo de mercado, los referidos inmuebles a la fecha de terminación del contrato. Debido a las condiciones de la inversión, la Compañía y sus filiales reclasificó la inversión mantenida en propiedades de inversión a inversiones no corrientes (ver Nota 11).

6. Documentos y cuentas por cobrar, neto

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar, neto, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
Comerciales	11.274.165	27.036.833
Menos: provisión para cuentas de cobro dudoso	(1.983.690)	(8.387.741)
(1) Relacionadas y accionistas (ver Nota 9)	9.290.475	18.649.092
Empleados y directores	2.195.093	20.832.227
Glaskell Management, LLC	3.146.746	1.435.069
Otras cuentas por cobrar	1.616.796	1.216.164
	42.903.044	44.209.042
	59.152.154	86.341.594

- (1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, cuentas por cobrar comerciales incluyen US\$ 1,352,540 y US\$ 3,940,463, respectivamente (ver Nota 22).

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar comerciales corresponden principalmente a venta y arrendamiento de inmuebles y administración de inmuebles pendientes de cobro.

7. Anticipos a proveedores

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, los anticipos a proveedores y contratistas ascienden a Bs. 12.643.825 y Bs. 4.468.569, respectivamente, y corresponden a las cantidades entregadas por adelantado a los proveedores para ejecutar trabajos de mantenimiento en los Centros Comerciales, así como para las operaciones normales de la Compañía y sus filiales.

Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2022, la Compañía y sus filiales efectuaron desembolsos a proveedores y contratistas por Bs. 4.369.683, para la ejecución del Proyecto Bulevar Sucre, en alianza estratégica con la Alcaldía del Municipio El Hatillo. Este proyecto consiste en la intervención de la Plaza Sucre ubicada en el Municipio El Hatillo y la construcción de un bulevar, con el fin de promover el turismo en la zona.

Los anticipos a proveedores tienen vencimiento corriente y no generan intereses.

8. Gastos pagados por anticipado

Los saldos de gastos pagados por anticipado, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
IVA retenido por clientes	1.726.278	698.439
Impuesto sobre la renta retenido por terceros	1.285.147	418.617
Crédito fiscal IVA Compras	892.849	1.233.284
Anticipos de impuesto sobre la renta	560.671	217.754
Nómina al personal	207.841	461.630
Licencias y mantenimiento de programas	125.904	153.469
Seguros	91.628	219.706
Intereses pagados por anticipado	41.459	16.967
Servicios y publicidad pagados por anticipado	5.627	-
Otros	1.274.456	1.017.790
	6.211.860	4.437.656

9. Transacciones con compañías relacionadas y accionistas

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas se originan por servicios administrativos correspondientes a intermediación en la venta de inmuebles, cobro de arrendamientos, administración de condominios, arrendamientos de espacios publicitarios y préstamos entre otros. La mayoría de estos saldos no devengan intereses y no tiene fecha de vencimiento establecida.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Como resultado de estas transacciones y otras de menor importancia, al 30 de septiembre, se originaron saldos por cobrar y por pagar, los cuales se resumen a continuación:

	2022	2021
<u>Cuentas por cobrar</u> (ver Nota 6):		
Accionistas	11.574	19.776.430
Relacionadas:		
Cartera de Activos Lho-la, C.A.	718.758	1.055.797
Fundación Fondo de Valores Inmobiliarios, A.C.	433.578	-
Servicios Águila, C.A.	173.859	-
Administradora DCC, C.A.	173.463	-
Otras	683.861	-
	2.183.519	1.055.797
	2.195.093	20.832.227
<u>Cuentas por pagar</u> (ver Nota 15):		
Cartera de Activos Lho-la, C.A.	640.219	236.862
Otras	10.973	-
	651.192	236.862

La Compañía posee un interés del 50 % en Humboldt International, Ltd., la cual posee la totalidad de la Compañía Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC). En mayo de 1998 ITC había suscrito con Venezolana de Turismo-Venetur (antes denominada Corporación Venezolana de Turismo-Corpoturismo) el contrato de Operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y del Hotel Humboldt, en el que se otorgó el derecho exclusivo, pacífico e ininterrumpido de la explotación comercial del sistema teleférico y el hotel por un periodo de 30 años, prorrogable por un plazo igual. En octubre de 2001 se habían iniciado las actividades de transporte del sistema teleférico de Caracas y el 30 de septiembre de 2007 aún se estaban efectuando trabajos y remodelaciones necesarias para poner en funcionamiento las actividades principales asignadas por Venetur en el contrato antes mencionado; por lo tanto, a esa fecha ITC aun permanecía en etapa preoperativa.

Mediante el Acto Administrativo del 2 de agosto de 2007, Venetur decretó la rescisión unilateral del contrato y del addendum suscrito con ITC y asumió la operación inmediata de las instalaciones del sistema teleférico, de las estaciones, del parque y del hotel. La legislación vigente obliga a la aplicación de la Ley Orgánica sobre Promoción de la Inversión Privada bajo el Régimen de Concesión, que en su Artículo N° 53 establece la necesidad de que el administrado afectado reciba una indemnización integral, en aquellos casos en que ocurra un rescate anticipado.

El 16 de agosto de 2007 ITC presentó un antejuicio administrativo ante el Ministerio de Turismo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo N° 54 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República para plantear una reclamación por concepto de daño emergente y por concepto de lucro cesante por daños y perjuicios por la rescisión unilateral del Contrato de Operaciones del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt, el cual fue suscrito el 15 de abril de 1998.

La gerencia de la Compañía y sus asesores legales estiman que sus reclamos tienen fundamentos para proceder a su favor. Igualmente, estiman que esta situación no afectará la rentabilidad u operatividad de la Compañía en el corto o mediano plazo, considerando que estos activos no afectan la capacidad operativa del negocio por haber estado en etapa preoperativa. La Compañía presentará en sus estados financieros consolidados los efectos que puedan originarse al comparar los importes en libros de los activos y el valor de la justa indemnización a recibir según la legislación vigente, en el momento que cuente con información que le permite hacer una estimación razonable (ver Nota 23).

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

10. Inventario de inmuebles disponibles para la venta e inmuebles en desarrollo

	2022	2021
<u>Disponibles para la venta</u>		
Residencias Pórtico El Ávila	9.188.303	10.809.770
Villas Recreaciones Casa de Campo Aguasal	8.803.386	8.803.386
Oficinas y locales comerciales en el Edificio Galipán	5.875.878	5.875.878
Apartamentos – Tolón II	1.248.713	1.248.713
	25.116.280	26.737.747
<u>En desarrollo</u>		
Proyecto Avileña	6.414	6.414
Proyecto Residencias Mandala	4.896	4.896
	11.310	11.310
	25.127.590	26.749.057

El costo de los inventarios incluye los desembolsos incurridos en la adquisición de las inversiones inmobiliarias, los costos directos de la construcción de los inmuebles y los intereses de financiamiento actualizados a moneda constante, que no excede el valor de mercado determinado por tasadores independientes.

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2021, la Compañía reclasificó a propiedades, mobiliarios y equipos, el local comercial ubicado en el Centro Comercial San Ignacio.

Al 30 de septiembre de 2022, el inventario de inmuebles disponibles para la venta se presenta al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinaea, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) “Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29” y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES “Hiperinflación”. Al 30 de septiembre de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández Chinaea, C.I.V. N° 77.951 evaluador independientes no relacionado con la Compañía, registrando una ganancia por valorización de Bs. 3.470.298 en el estado de resultados a esa fecha.

Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos. En el caso de los inmuebles que no estén generando renta por sus arrendamientos futuros, se realiza un estudio de mercado de alquileres, cuyo análisis permite obtener la renta anual aplicable a dichos inmuebles.

11. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
Torre Parque Ávila	45.558.629	45.558.629
Agencias bancarias	18.944.860	18.944.860
Edificio Mene Grande	14.636.881	14.636.881
Torre Banesco I	12.666.940	12.666.940
Torre Roygar	6.872.983	6.872.983
Terreno Loma Linda	4.230.293	4.230.293
Terreno La Escondida	3.552.229	3.552.229
Grupo Aguasal Litoral	799.056	799.056
	107.261.871	107.261.871

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	107.261.871	130.119.301
Pérdida por revalorización	-	(22.857.430)
Saldo al final del año	<u>107.261.871</u>	<u>107.261.871</u>

Las propiedades de inversión constan de terrenos y edificaciones; estas últimas mantenidas bajo arrendamiento operativos, con vencimiento a 5 años. Algunos de los contratos de arrendamientos tienen la opción de renovación por 1 ó 2 periodos iguales. Las mejoras de estas oficinas son por cuenta del arrendador. Adicionalmente, incluyen una opción de compra firmada el 25 de septiembre de 2018 para la adquisición de la Torre Banesco I, ubicada en Caracas, con la intención de su posterior arrendamiento. Dicha opción deberá ser ejecutada en un plazo de 3 meses contados a partir del 26 de septiembre de 2018. La misma podrá ser modificada bien en su duración u objeto siempre y cuando las partes lleguen a un acuerdo. Al finalizar los 3 meses de duración del contrato, se acordó prorrogar la opción por 9 meses más, contados a partir del 26 de septiembre de 2018 y posteriormente se realizaron 2 renovaciones adicionales una hasta el 29 de mayo de 2020 y otra vigente a la fecha.

Adicionalmente, el 30 de septiembre de 2019 la Compañía mantiene un contrato de inversión inmobiliaria con Saint Mark's Fund (S.M.F.), el cual establece que la Compañía tendrá el derecho a recibir el pago de los flujos futuros de esta inversión a través de inversiones inmobiliarias respaldadas por inmuebles situados en las Islas del Caribe. El número exacto de acciones que se emitirán a favor de la Compañía será determinado mediante una valuación justa de mercado de los bienes a la fecha de terminación del contrato, el 16 de septiembre de 2025 (ver Nota 5).

Al 30 de septiembre de 2022, las propiedades de inversión se presentan al valor determinado a partir de avalúos realizados por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951, ajustado por inflación utilizando los Índices Nacional de Precios al Consumidor (INPC) a la fecha de los estados financieros, de acuerdo a lo establecido en el Boletín de Adopción N° 2 (BA VEN-NIF N° 2) "Criterios para la aplicación en Venezuela de la NIC 29" y, la sección 31 de la NIIF para las PYMES "Hiperinflación". Al 30 de septiembre de 2021, las mediciones del valor razonable de estas propiedades se encuentran presentadas a valores determinados con base en los avalúos practicados durante el año terminado en esa fecha, por el Urbanista Martin Antonio Fernández China, C.I.V. N° 77.951 evaluador independientes no relacionado con la Compañía, registrando una pérdida por valorización de Bs. 22.857.430, en el estado de resultados a esa fecha.

Estos valores fueron determinados con base al enfoque de los ingresos (también denominado capitalización de rentas), el cual determina el valor de uso de un inmueble en función a los ingresos que genera a través de sus arrendamientos. En el caso de los inmuebles que no estén generando renta por sus arrendamientos, se realiza un estudio de mercado de alquileres, cuyo análisis permite obtener la renta anual aplicable a dichos inmuebles.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

La Compañía y sus filiales tienen formalizadas pólizas de seguros para cubrir posibles riesgos a que están sujetas sus propiedades, vehículos, mobiliarios y equipos; así como, las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sujetos.

El siguiente es un resumen de los costos y depreciación acumulada de los centros comerciales y edificios al 30 de septiembre:

	2022	2021
<u>Costo</u>		
Centro Comercial Tolón	662.738.925	662.141.174
Centro Comercial San Ignacio	317.658.389	317.648.097
Centro Comercial Lagunita Mall	231.653.006	231.345.154
Centro Comercial Llano Mall	115.906.523	115.883.091
	<u>1.327.956.843</u>	<u>1.327.017.516</u>
<u>Depreciación acumulada</u>		
Centro Comercial Tolón	(100.788.977)	(91.329.817)
Centro Comercial San Ignacio	(85.135.108)	(80.597.278)
Centro Comercial Lagunita Mall	(36.919.184)	(33.614.254)
Centro Comercial Llano Mall	(26.230.045)	(23.912.384)
	<u>(249.073.314)</u>	<u>(229.453.733)</u>
	<u>1.078.883.529</u>	<u>1.097.563.783</u>

El rubro de Centros Comerciales, propiedades y oficinas incluye activos arrendados por la Compañía a terceros bajo la modalidad de arrendamientos operativos.

Los establecimientos comerciales mantenidos bajo arrendamientos operativos presentan vencimientos entre 1 y 3 años. Algunos de los contratos de arrendamiento tienen la opción de renovación por 1 ó 2 periodos iguales. Las mejoras mayores de esos establecimientos comerciales son por cuenta del arrendador. Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas se presentan como propiedades de inversión como establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los cobros mínimos de arrendamientos operativos tanto de oficinas presentadas como propiedades de inversión como de establecimientos comerciales presentados como propiedades, mobiliarios y equipos, se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo de arrendamiento, y la renta contingente es el ingreso variable determinado en función a un porcentaje de la utilidad generada por cada locatario.

13. Plusvalía

Los saldos de plusvalía que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
INVACA, Inmuebles, Valores y Capitales, S.A.C.A.	12.464.340	12.464.340
Lesuma Investment Corporation Ltd.	4.767.155	4.767.155
Casa de Campo Aguasal, C.A.	517.455	517.455
	<u>17.748.950</u>	<u>17.748.950</u>

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

14. Préstamos bancarios y otras obligaciones financieras

Los saldos de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
<u>Porción corriente</u>		
Préstamos bancarios	1.316.340	4.597.763
Otras obligaciones financieras	718.698	-
	2.035.038	4.597.763
 <u>Porción no corriente</u>		
Otras obligaciones financieras	974.945	-

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2022:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
<u>Préstamos bancarios y otros</u>					
BBO Financial Services INC	06-06-23	12	1.167.781	1.167.781	-
Banco del Caribe, C.A., Banco Universal, C.A.	17-12-22	6	148.559	148.559	-
Glaskell Management, LTD			718.698	718.698	-
Serfincorp, C.A.	19-06-21	12	974.945	-	974.945
			3.009.983	2.035.038	974.945

En fecha 06 de junio de 2022, la Compañía celebró un contrato de préstamo con BBO Financial Services, INC por un monto de US\$ 150.000, con una tasa de interés de 12 % anual, pagaderos en cuotas mensuales, con fecha de vencimiento 06 de junio de 2023.

En fecha 17 de diciembre de 2020, la Compañía celebró un contrato de préstamo con Banco del Caribe, C.A., Banco Universal (BANCARIBE) por un monto de Bs. 154.096 (en bolívares nominales), representativo de 29.019.508 Unidades de Valor de Crédito Comercial (UVCC), con una tasa de interés de 6 %, pagaderos en cuotas mensuales, con un plazo de vencimiento de 2 años, sin garantías.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

El siguiente es un resumen de los préstamos bancarios y otras obligaciones financieras al 30 de septiembre de 2021:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés %	Monto	Porción corriente	Porción no corriente
<u>Préstamos bancarios y otros</u>					
BBO Financial Services INC	28-01-22	4,8	1.069.977	1.069.977	-
Banco del Caribe, C.A., Banco Universal, C.A.	17-12-22	6	389.244	389.244	-
Glaskell Management, LTD			936.407	936.407	-
Serfincorp, C.A.	19-06-21	12	2.202.135	2.202.135	-
			<u>4.597.763</u>	<u>4.597.763</u>	<u>-</u>

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021, los préstamos bancarios adquiridos causaron gastos por interés por Bs. 22.962 y Bs. 7.258, respectivamente, los cuales se presentan en el estado consolidado de resultados, formando parte de gastos financieros, neto.

Durante el año finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021, las obligaciones emitidas causaron gastos de intereses por Bs. 39.601 y Bs. 2.734.716.

15. Cuentas por pagar

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

		2022	2021
Comerciales	(1)	16.470.069	13.285.808
Relacionadas (ver Nota 9)		651.192	236.862
Otras		32.028.529	58.424.192
		<u>49.149.790</u>	<u>71.946.862</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 el saldo de cuentas por pagar comerciales incluye US\$ 1,296,185 y US\$ 698,826, respectivamente (ver Nota 22).

11. Gastos acumulados por pagar

Los saldos de los gastos acumulados por pagar, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	2022	2021
Nómina por pagar y otros beneficios laborales	1.446.345	1.894.593
Débito fiscal IVA	1.330.954	1.555.720
Gastos administrativos y de servicios	689.643	786.851
Provisión Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación	448.729	125.005
Impuesto a las grandes transacciones financieras	303.555	-
Intereses acumulados por pagar	86.616	228.245
Participación estatutaria	-	59
Otros	8.271.014	13.337.443
	<u>12.576.856</u>	<u>17.927.916</u>

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

17. Beneficios a empleados

Los saldos de los beneficios a empleados, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acumulaciones por el fondo de garantía de prestaciones sociales (neto de anticipos)	<u>41.377</u>	<u>486.377</u>
Acumulación adicional para prestaciones sociales	<u>1.367.056</u>	<u>1.524.181</u>

Movimiento en el pasivo por beneficio definido (indemnizaciones laborales):

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	1.524.181	1.288.497
Efecto de la inflación	(932.113)	(1.225.520)
Costo por interés	642.385	119.696
Costo por servicios	112.596	17.355
Beneficios pagados en el año	(35.799)	(108.427)
Pérdidas actuariales del año	55.806	1.432.580
	<u>1.367.056</u>	<u>1.524.181</u>

La valuación actuarial del valor presente de las obligaciones por beneficios definidos, fue determinada por el Sr. Evaristo Diz, actuario independiente inscrito en el Colegio de Estadísticos y Actuarios de Venezuela. El valor presente de la obligación por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio corriente y el costo del servicio pasado fueron determinados utilizando el método del beneficio proyectado de crédito unitario. Las principales premisas actuariales al 30 de septiembre incluyen lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tasa de descuento	231,98 %	113,83 %
Tasa de incremento de salarios	219,21 %	105,60 %
Tasa de inflación de largo plazo	150,00 %	500,00 %
Tasa de mortalidad	GAM 83	GAM 83
Edad máxima de permanencia en la empresa	70 años	70 años

18. Ingresos diferidos

Los saldos de los ingresos diferidos, que se muestran en los estados consolidados de situación financiera al 30 de septiembre, se resumen a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ventas de inmuebles y oficinas</u>		
Otros ingresos diferidos	<u>125.516</u>	<u>257</u>

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los ingresos diferidos por ventas incluyen la opción de compra-venta de los apartamentos, oficinas y locales comerciales.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

19. Patrimonio

Capital social

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 21 de agosto de 2020, se aprobó el plan de capitalización donde se consideró el cambio de valor nominal de las acciones Clase “A” y Clase “B”, de Bs. 0,00001 (en valores nominales) a Bs. 0,07 (en valores nominales), mediante la capitalización de partidas Actualización del Capital Social Nominal, Prima en Emisión de Acciones y Utilidades Retenidas, con el correspondiente aumento de capital, sin afectar a los accionistas. Asimismo, se aprobó cambio del valor nominal de las acciones Clase A y Clase B, de Bs. 0,07 (en valores nominales) a Bs. 0,007 (en valores nominales) por acción, el cual se realizará a través de un canje que efectuarán los accionistas, entregando cien mil (100.000) acciones en tenencia con un valor nominal de Bs. 0,07 (en valores nominales) a la fecha indicada, por una (1) nueva acción emitida con un valor nominal de Bs. 0,007 (en valores nominales) Clase “A” y “B”, Asimismo, se decidió aumentar el capital social a la suma de Bs. 942.805 (en valores nominales) para llevar el capital social de la Compañía de Bs. 135 (en valores nominales) a Bs. 942.940 (en valores nominales).

En fecha 28 de agosto de 2020, la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) a través de la Providencia N° 116, aprobó la inscripción en el Registro Nacional de Valores, del cambio de valor nominal de las acciones y autorizó el aumento de capital.

En fecha 23 de febrero de 2021, la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) a través de la Providencia N° 024 autorizó al Fondo de Valores Inmobiliarios, S.A.C.A., la Oferta Pública de Acciones por hasta cinco millones trescientos ochenta y ocho mil doscientos veintiocho (5.388.228) acciones Clase “A y B”, comunes, nominativas, no divididas al portado, en hasta un millón trescientos cuarenta y siete mil cincuenta y siete (1.347.057) acciones Clase “A” (FVI.A), y cuatro millones cuarenta y un mil ciento setenta y una (4.041.171) acciones Clase “B” (FVI.B).

En junio de 2021, se completó la Oferta Pública de Acciones, donde se emitieron y colocaron el 100 % de las acciones Clase “A”, vale decir, un millón trescientos cuarenta y siete mil cincuenta y siete (1.347.057) y el 25 % de las acciones Clase “B”, vale decir un millón diez mil doscientos noventa y dos (1.010.292) acciones.

El precio por acción Clase “A y B” fue determinado con fundamento en el resultado de multiplicar el precio de cierre en la Bolsa de Valores de Caracas de la acción Clase “A y B” respectivamente de “FVI” del día 15 de junio de 2021, por el factor de noventa y tres con treinta y cuatro por ciento (93,34 %) las acciones clase “A” y noventa y seis con sesenta y tres por ciento (96,63 %) las acciones clase “B”. Producto de esta operación, el capital social de la Compañía pasó de 134.705.701 acciones nominativas a 137.063.049, equivalente al capital social nominal de Bs. 959.441 (en valores nominales).

Al 30 de septiembre de 2020 el capital social actualizado es de Bs. 37.555.608 es equivalente al capital social de Bs. 135 y está constituido por 13.470.570.060.922 acciones Clase “A” y Clase “B” todas nominativas, no convertibles al portador y con valor nominal de Bs. 0,00001 cada una. Todas las acciones dan a sus titulares los mismos deberes y derechos, salvo el derecho exclusivo por parte de las acciones Clase “A” de designar a los representantes judiciales de la Compañía. Este derecho exclusivo de las acciones Clase “A” se mantendrá siempre y cuando dichas acciones representen al menos 10 % del capital social.

Las acciones Clase “A” corresponden a aquellas existentes con anterioridad al 15 de octubre de 1996, y las Clase “B” a aquellas emitidas a partir de esa fecha. De acuerdo con la cláusula quinta del documento constitutivo y a los estatutos sociales de la Compañía, en lo sucesivo cualquier acción proveniente de una nueva emisión será denominada Clase “B”, salvo las acciones que sean suscritas por los titulares de las acciones Clase “A”, las cuales mantendrán la misma denominación.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

El 14 de enero de 1998 la Compañía dio inicio a su programa ADR (American Depositary Receipts), Nivel 1; cada ADR corresponde a 150 acciones y son cotizados en los Estados Unidos de América. El Bank of New York actúa como agente para la custodia de las acciones a ser convertidos en ADR. Debido a la reconversión monetaria efectuada a partir del 1 de enero de 2008, el valor nominal de las acciones es de Bs. 0,00001.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha cuatro (4) de marzo de 2022, se aprobó el aumento de capital de la cantidad de Bs. 942.940 hasta la cantidad de Bs. 959.441 convista a la autorización otorgada por la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL) y aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 20 de agosto de 2020.

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 están en circulación 137.063.049 acciones nominativas respectivamente.

Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de Código Comercio Venezolano, la Compañía debe constituir una reserva legal equivalente al 5 % de sus respectivos resultados anuales hasta alcanzar 10 % del capital social. Los estatutos de la Compañía establecen un apartado de 10 % de los resultados de año para constituir un fondo de reserva legal hasta alcanzar 50 % del capital social y se continuará con un apartado de 5 % hasta alcanzar 75 % del capital social.

Utilidades no distribuidas

El Código de Comercio Venezolano, la Ley de Mercadeo de Valores y las Normas de la Superintendencia Nacional de Valores (SUNAVAL), contienen disposiciones que regulan a la Compañía para la distribución de dividendos. Conforme a la Ley de Mercado de Valores, la Compañía está obligada a distribuir entre sus accionistas dividendos de las utilidades netas obtenidas en cada ejercicio económico, después de apartado el impuesto sobre la renta y deducidas las reservas legales y por lo menos, un 25 % de dichos dividendos deberá pagarse en efectivo.

Los estatutos sociales de la Compañía disponen, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, que no podrán acordar ningún pago a la junta administradora como participación en las utilidades netas obtenidas en cada ejercicio económico que exceda del 10 % de las mismas.

Superávit por revaluación, neto

Al 30 de septiembre de 2021, se presentan en los estados financieros consolidados, la variación de la cuenta superávit por revaluación, producto de la incorporación de los valores determinados por peritos evaluadores independientes de las propiedades pertenecientes a la Compañía y sus filiales por Bs. 369.292.078, reconocidos en otros resultados integrales.

(Pérdida) utilidad neta por acción

El cálculo del resultado por acción se efectuó con base en el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, como se detalla a continuación:

	2022	2021
Utilidad (pérdida) atribuible a los accionistas en bolívares	155.853	(154.306.081)
Resultado atribuible a los intereses minoritarios	(16.600)	(5.832.913)
Utilidad (pérdida) neta	139.253	(160.138.994)
Utilidad neta integral en bolívares	83.447	208.207.581
Número promedio ponderado de acciones en circulación	18.193.383	20.408.593
Utilidad (pérdida) neta por acción (%)	0,0077	(8)
Utilidad neta integral por acción (%)	0,0046	10

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

20. Impuestos

Impuesto sobre la renta

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

	2022	2021
<u>Impuesto sobre la renta</u>		
Corriente	(2.096.956)	(431.802)
Diferido	7.481.892	(33.253.329)
	5.384.936	(33.685.131)

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

	2022	2021
<u>Impuesto sobre la renta diferido activo</u>		
Diferencia en cambio	82.766	76.804
Beneficios a los empleados	-	487.077
	82.766	563.881
 <u>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</u>		
Propiedades, mobiliario y equipos, propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta	407.986.503	415.087.632
Diferencia en cambio	-	252.389
	407.986.503	415.340.021

Decreto N° 3.584, mediante el cual se establece la alícuota impositiva general del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en 16 % aplicable en el ejercicio fiscal restante del 2018 y todo el ejercicio fiscal 2019

En fecha diecisiete (17) de agosto de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6.395 Extraordinaria el Decreto N° 3.584, mediante el cual se dicta el Decreto N° 67 en el marco del Estado de Excepción y Emergencia Económica por el cual se establece la Alícuota Impositiva General del Impuesto al Valor Agregado en dieciséis por ciento (16 %) aplicable en el ejercicio fiscal restante del 2018 y todo el ejercicio fiscal 2019.

Reforma de la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado

En fecha veintiuno (21) de agosto de 2018, se publicó en Gaceta Oficial N° 6.396 Extraordinaria, mediante Decreto Constituyente la Reforma de la Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que establece las siguientes modificaciones más importantes:

- El Decreto suprime el numeral 4 del artículo 18 de la Ley del IVA, respecto a la exención de los combustibles derivados de hidrocarburos, así como los insumos y aditivos destinados al mejoramiento de la calidad de la gasolina.
- Se modifica el numeral 2 del artículo 19 de la Ley, y ahora se encuentra exento la totalidad del servicio de transporte de mercancías.
- Se modifica el artículo 61 de la Ley, que desarrolla lo relativo a la alícuota adicional por concepto de consumo suntuario, eliminando las referencias en unidades tributarias previstas en los literales a, b, f, h, i y j del numeral 1, e incluyendo las referencias en dólares americanos en los literales f, h, i y j del numeral 1.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

- Se deroga el Impuesto al Consumo General, de productos derivados del petróleo, previsto en el numeral 3 del artículo 48 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Hidrocarburos, publicado en Gaceta Oficial N° 38.493 de fecha cuatro (4) de agosto de 2006.
- Finalmente, se modifica el artículo 70 de la Ley respecto de la entrada en vigencia del Decreto Constituyente de Reforma parcial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley que establece el Impuesto al Valor Agregado que comienza a regir a partir del primer día del segundo mes calendario siguiente a la publicación en Gaceta Oficial. Sin embargo, contrariamente a lo previsto en el Decreto la reimposición de la Ley señala su entrada en vigencia a partir del primero (1°) de septiembre del presente año.

Régimen temporal de pago de anticipos del Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre La Renta para los Sujetos Pasivos calificados como Especiales

En fecha veintiuno (21) de agosto de 2018, se publicó en Gaceta Oficial N° 6.396 Extraordinaria, el Decreto Constituyente que establece el Régimen temporal de pago de anticipos del Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto Sobre la Renta (ISLR) para los Sujetos Pasivos calificados como Especiales. El Decreto tiene como objeto la creación de un Régimen temporal de pago aplicable a los Sujetos Pasivos calificados como especiales que se dediquen a realizar actividades económicas distintas de la explotación de minas, hidrocarburos de las actividades conexas, y no sean perceptores de regalías derivadas de dichas explotaciones, con excepción de las personas naturales bajo relación de dependencia.

Los anticipos del ISLR se determinan sobre los ingresos brutos producto de las ventas de bienes y prestaciones de servicios, obtenidos del período impositivo del mes anterior dentro del territorio nacional en materia de IVA, multiplicado por el porcentaje fijado, comprendido entre un límite mínimo de cero coma cinco por ciento (0,5 %) y un máximo de dos por ciento (2 %). La base de cálculo del anticipo de las instituciones financieras, sector bancario, seguro y reaseguro, serán los ingresos brutos obtenidos del día inmediatamente anterior, multiplicado por el porcentaje fijado.

El presente decreto entró en vigencia a partir del primero (1°) de septiembre de 2018 y estará vigente hasta su derogación total o parcial por el Ejecutivo Nacional.

Fijación de la Alícuota General que establece el Impuesto al Valor Agregado

En fecha veintiséis (26) de septiembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.788 el Decreto Presidencial N° 4.079, mediante el cual se fija la alícuota impositiva general del Impuesto al Valor Agregado en dieciséis por ciento (16 %), con vigencia a partir del primero (1) de enero de 2020, de conformidad con el artículo 27 de la respectiva Ley.

Este Decreto Presidencial extiende la aplicación por tiempo indefinido de la alícuota fijada de forma transitoria en el Decreto Presidencial N° 3.584, publicado en Gaceta Oficial N° 6.395 Extraordinario, de fecha diecisiete (17) de agosto de 2018, con vigencia hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2019.

Exoneración del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto de Importación y la Tasa por Determinación del Régimen Aduanero de las Importaciones definitivas de Bienes Muebles Corporales de la Administración Públicas Nacional y el Sector Privado

En fecha veintiséis (26) de septiembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6.497 Extraordinario el Decreto N° 4.080, mediante el cual se exonera hasta el treinta (30) de septiembre de 2020, del pago del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto de Importación y la Tasa por Determinación del Régimen Aduanero, a las importaciones definitivas de bienes muebles corporales, nuevos o usados, en cuanto sea aplicable, realizadas por los órganos y entes de la Administración Pública Nacional, así como las realizadas con recursos propios, por las personas naturales o jurídicas, clasificados en los códigos arancelarios señalados en el apéndice I del mencionado Decreto. El Ministro con competencia en materia de Economía y Finanzas queda facultado para modificar los códigos arancelarios correspondientes a los bienes y productos objetos de esta exoneración.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Ley Constitucional Sobre la Creación de la Unidad Tributaria Sancionatoria

En fecha veintiuno (21) de septiembre de 2017, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.305, La Ley Constitucional Sobre la Creación de la Unidad Tributaria Sancionatoria, emitida por la Asamblea Nacional Constituyente, mediante la cual se crea una unidad tributaria especial que será utilizada exclusivamente para determinar el monto de las multas y las sanciones pecuniarias, cuya base de cálculo esté prevista en unidades tributarias.

Reajuste del valor de la Unidad Tributaria

En fecha veinte (20) de abril de 2022, fue publicada en Gaceta Oficial N° 42.359, la Providencia Administrativa N° SNAT/2022/000023, mediante la cual se reajusta el valor de la Unidad Tributaria de cero coma cero dos Bolívares (Bs. 0,02) a cero coma cuarenta Bolívares (Bs. 0,40).

Reforma de la Ley del Impuesto de las Grandes Transacciones Financieras

En fecha ocho (8) de noviembre de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.520 el Decreto N° 3.654, mediante el cual se fija en dos por ciento (2 %) la alícuota del Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras. Este Decreto entró en vigencia a partir del diecinueve (19) de noviembre de 2018.

Determinación y pago de las obligaciones tributarias en moneda extranjera o criptodivisas

En fecha veintiocho (28) de septiembre de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial No 6.420 Extraordinario el Decreto N° 35 en el marco del Estado de Excepción y de Emergencia Económica, mediante el cual los sujetos pasivos que realicen operaciones en el Territorio Nacional en moneda extranjera o criptodivisas, autorizadas por la Ley, a través de los Convenios Cambiarios suscritos entre el Ejecutivo Nacional y el Banco Central de Venezuela (BCV) o mediante Decreto Presidencial, que constituyan hechos imponible generadores de tributos nacionales, deberán determinar y pagar las obligaciones en moneda extranjera o criptodivisas. Se exceptúa de la aplicación del presente Decreto: (i) las operaciones de los títulos valores negociados en la Bolsa de Valores; (ii) la exportación de bienes y servicios, realizada por órganos o entes públicos. La determinación y pago de las obligaciones tributarias en moneda extranjera o criptodivisas previsto en este Decreto, será aplicable al tributo, sus accesorios y sanciones derivadas de su incumplimiento. Finalmente, el presente Decreto entró en vigencia con su publicación en la Gaceta Oficial el pasado veintiocho (28) de septiembre de 2018.

Declaración Informativa del Patrimonio

En fecha dieciséis (16) de enero de 2017, mediante Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.175, se publica la providencia administrativa SNAT/2017/0002 la cual establece la obligación de las personas jurídicas calificadas como sujetos pasivos especiales de presentar la Declaración Informativa del Patrimonio.

Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios

En fecha tres (3) de julio de 2019, se publicó en Gaceta Oficial N° 41.667, la aprobación de la Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios. Dicho instrumento somete a gravabilidad el patrimonio neto de los sujetos pasivos especiales cuyo patrimonio sea igual o superior a 100.000.000 U.T. para personas jurídicas y 36.000.000 U.T. para personas naturales. Los contribuyentes están obligados a pagar cero coma veinticinco por ciento (0,25 %) por la porción del patrimonio que supere los montos indicados anteriormente. A los efectos de este impuesto, constituye un hecho imponible la propiedad o posesión de patrimonios atribuibles a los sujetos pasivos.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Reforma de la Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios (Reimpresión)

En fecha dieciséis (16) de agosto de 2019, fue publicado en la Gaceta Oficial N° 41.696 el Aviso Oficial mediante el cual se reimprime por error material la Ley Constitucional que crea el Impuesto a los Grandes Patrimonios, de fecha dos (2) de julio de 2019. Entre las reformas más relevantes que trae consigo la reedición por error material, resalta el artículo 1 de la mencionada Ley, en el cual se somete a gravabilidad el patrimonio neto de las personas naturales y jurídicas calificadas como sujetos pasivos especiales, cuyo patrimonio tenga un valor igual o superior a ciento cincuenta millones de unidades tributarias (150.000.000 U.T.).

Asimismo, se modifica el numeral 1 del artículo 6 de esta Ley, señalándose que se considera que una persona natural calificada como sujeto pasivo especial, reside en el país cuando permanezca en el país por un período continuo, o discontinuo, superior a ciento ochenta y tres (183) días del período de imposición.

Normas de Actualización del Valor de Bienes y Derechos, así como los Requisitos y Formalidades para la Declaración y Pago del Impuesto a los Grandes Patrimonios

En fecha diecinueve (19) de agosto de 2019, fue publicada en la Gaceta Oficial N° 41.697 la Providencia Administrativa N° SNAT/2019/00213 relativa a las Normas de Actualización del Valor de Bienes y Derechos, así como los Requisitos y Formalidades para la Declaración y Pago del Impuesto a los Grandes Patrimonios, dictada por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT).

Exoneración del pago del Impuesto sobre la Renta a Personas Naturales con salarios o ingresos no superiores a cinco (5) salarios mínimos

El pasado dieciocho (18) de enero del presente año, fue publicado en Gaceta Oficial N° 42.049 el Decreto N° 4.420, mediante el cual se exonera del pago del Impuesto sobre la Renta (ISLR) a los enriquecimientos netos anuales de fuente territorial, obtenidos por las personas naturales residentes en el país durante el período fiscal del año 2020, cuyo salario normal o ingreso proveniente del ejercicio de su actividad al cierre de dicho período no supere el monto equivalente a cinco (5) salarios mínimos vigentes. Entendiendo por salario mínimo, a los efectos de este Decreto, el que estuviese vigente al 30 de septiembre de 2020.

Reforma del Código Orgánico Tributario

En fecha veintinueve (29) de enero de 2020, fue publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.507 Extraordinario, el Decreto Constituyente mediante el cual se dicta el Código Orgánico Tributario, que entrará en vigencia a los treinta (30) días continuos siguientes desde su publicación en la Gaceta Oficial.

21. Gastos de administración

Los gastos de administración al 30 de septiembre comprenden lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Gastos de administración</u>		
Gastos administrativos y servicios	19.419.275	13.102.639
Honorarios profesionales	12.833.488	3.614.070
Impuestos	4.148.526	-
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	-	2.939.650
	<u>36.401.289</u>	<u>19.656.359</u>

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, los gastos administrativos, incluyen provisiones de servicios, reparaciones de mobiliarios, entre otros.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

	2022	2021
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo (ver Nota 4)	1,034,592	1,184,825
Caja (ver Nota 4)	328,601	48,420
Depósitos en instituciones financieras (ver Nota 5)	5,799	5,719
Inversiones (ver Nota 5)	387,850	178,693
Cuentas por cobrar, netas de provisión (ver Nota 6)	7,258,498	4,025,418
Anticipos a proveedores	1,172,255	-
Otros activos	448,583	-
	<u>10,636,178</u>	<u>5,443,075</u>
Pasivos		
Préstamos y obligaciones financieras (ver Nota 14)	261,634	235,333
Cuentas por pagar (ver Nota 15)	7,902,636	6,086,221
Anticipos	194,537	2,838
Otros pasivos	448,982	-
	<u>8,807,789</u>	<u>6,324,392</u>
Posición monetaria neta activa (pasiva)	<u>1,828,389</u>	<u>(881,317)</u>

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Compañía presenta un exceso de activos sobre pasivos y un exceso (pasivos sobre activos), denominados en moneda extranjera por US\$ 1,828,389 y US\$ (881,317), respectivamente, los cuales han sido registrados a su equivalente en bolívares al tipo de cambio de Bs. 8,2036 y Bs. 4,37 por cada 1 US\$, respectivamente, con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera".

Derogatoria del Régimen Cambiario y sus Ilícitos

En fecha dos (2) de agosto de 2018 se publicó en Gaceta Oficial N° 41.452, el Decreto Constituyente Derogatorio del Régimen Cambiario y sus Ilícitos. El Decreto tiene como objeto la derogatoria del Régimen Cambiarios y sus Ilícitos previstos en la Ley del Régimen Cambiario y sus Ilícitos, publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.210, en fecha treinta (30) de diciembre de 2015. Asimismo, se deroga artículo N° 138 de la Ley del Banco Central de Venezuela (BCV), publicado en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.211, del treinta (30) de diciembre de 2015, únicamente respecto a las sanciones por la negociación y comercio de divisas en el territorio nacional, y todas las disposiciones normativas que colidan con lo previsto en el Decreto.

Asimismo, el artículo 5 del mencionado Decreto, mantiene vigente la responsabilidad civil de los infractores de la norma, y con ello las facultades de la República de ejercer judicialmente las acciones correspondientes a los daños y perjuicios ocasionados en la comisión de ilícitos cambiarios que se hayan cometido con anterioridad a este Decreto.

Convenio Cambiario N° 1

En fecha 7 de septiembre de 2018, fue publicado en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.405, por el Banco Central de Venezuela (BCV), el convenio cambiario N° 1, en el que se establece las normas que regirán las operaciones de moneda extranjeras en el Sistema Financiero Nacional. El presente Convenio Cambiario tiene por objeto establecer la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica, en un mercado cambiario ordenado en el que puedan desplegarse acciones para asegurar su óptimo funcionamiento. Entre los aspectos más resaltantes de este convenio, se establecen:

- La libre convertibilidad y cesan todas las restricciones que pesaban sobre las operaciones cambiarias,

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

- Elimina los 39 convenidos precedentes que han regido el control de cambio desde su imposición en marzo de 2003,
- Se permiten las operaciones en moneda extranjera entre las personas naturales y jurídicas, siempre que las mismas hayan sido pactadas entre las partes,
- La tasa de cambio fluctuará de acuerdo con la libre oferta y demanda (art. 9),
- La cantidad mínima de oferta y demanda de divisas que podrán ofertar o demandar los postulantes no queda establecida. El BCV la establecerá mediante los mecanismos que estime pertinentes,
- Se podrá vender a través de la banca universal un monto máximo equivalente a 8.500 euros. No se especifica el lapso de tiempo que rige esta medida,
- Se autoriza la negociación de títulos (bonos) en moneda extranjera emitidos por entes públicos o privados nacionales y extranjeros,
- Se permite mantener cuentas en divisas en bancos nacionales, que pueden ser alimentadas con recursos provenientes del exterior o comprados en el mercado interno,
- Las monedas extranjeras originadas por concepto de exportaciones de hidrocarburos, incluidos los hidrocarburos gaseosos y otros se deben vender al Banco Central de Venezuela (BCV),
- Los exportadores podrán manejar hasta 80 % de las divisas obtenidas por sus ventas externas. El 20 % restante debe ser vendido al Banco Central de Venezuela (BCV),
- Los operadores cambiarios pueden retener hasta 25 % de las divisas cambiadas a los turistas. El restante 75 % debe venderse al Banco Central de Venezuela (BCV),
- Los operadores cambiarios entregarán a los turistas una tarjeta prepago con el monto en bolívares correspondiente a la cantidad de moneda extranjera canjeada a tasa oficial,
- Los turistas podrán adquirir moneda extranjera hasta 25 % del monto vendido durante su estadía en el país,
- Los hoteles de cuatro y cinco estrellas podrán servir como operadores cambiarios previa autorización y establecimiento de un convenio con un banco corresponsal,
- Hoteles, líneas aéreas y operadores turísticos en general solo recibirán de los turistas divisas. Podrán recibir bolívares si demuestran que los adquirieron en un operador autorizado.

23. Contingencias

Antejuicio Administrativo con Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC)

En agosto de 2007 Venezolana de Turismo – Venetur decreto, mediante un Acto Administrativo, la rescisión unilateral del contrato suscrito con Inversora Turística Caracas, S.A. (ITC), filial totalmente poseída por Humboldt International. Ltd., en la cual la filial INVACA mantiene un interés del 50 % y asumió la operación del Sistema Teleférico Caracas-Litoral y Hotel Humboldt. El 13 de noviembre de 2007 el Ministerio del Poder Popular para la Cultura emitió la Providencia N° 036/07, publicada en la Gaceta Oficial N° 38.816 del 22 de noviembre de 2007, declarando responsable a ITC por haber infringido presuntamente el Artículo N° 32 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural, al intervenir ilícitamente los bienes que forman parte del Complejo Arquitectónico y Paisajístico El Ávila, sin haber solicitado y obtenido previamente la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural. Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el Artículo N° 47 de la Ley de Protección y Defensa del Patrimonio Cultural y en concordancia con lo estipulado en el Artículo N°1 de la Ley que establece el factor cálculo de contribuciones, garantías, sanciones, beneficios procesales o de otra naturaleza en leyes vigentes, se impone una multa de 1.000 U.T., esto sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas que puedan existir. El 28 de enero de 2008 ITC presentó un Recurso Jerárquico ante el Ministerio del Poder Popular para la Cultura contra el silencio administrativo del Instituto del Patrimonio Cultural, relacionado con el recurso de reconsideración interpuesto contra la Providencia N° 036/07.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Asimismo, la Providencia mencionada ordena a ITC la inmediata reconstrucción y restauración del Conjunto Arquitectónico y Paisajístico ubicado en el Parque Nacional El Ávila, bajo la dirección y supervisión del Instituto del Patrimonio Cultural, obras que incluyen las demoliciones de los agregados realizados por ITC; además de las intervenciones restaurativas de todas las áreas del complejo, incluyendo aquellas que fueron desatendidas y el pertinente proyecto, valorados de conformidad con las estimaciones hechas por la Dirección de Protección Integral del Instituto del Patrimonio Cultural, mediante memorando signado con el N° 535-2007 del 19 de octubre de 2007.

La Compañía y sus asesores legales consideran que estos asuntos serán resueltos a su favor, por lo que los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen los efectos que pudieran resultar de su resolución final (ver Nota 9).

24. Resultado monetario del ejercicio

El resultado monetario, que se muestra los estados consolidados de resultados, al 30 de septiembre, representa el efecto de la inflación sobre las partidas y transacciones monetarias, como se resume a continuación:

	Años finalizados el 30 de septiembre de	
	2022	2021
Posición monetaria activa al inicio del año	8.735.233	142.299.963
Aumentos:		
Ingresos operativos	91.638.247	50.470.014
Diferencia en cambio	11.757.991	-
Impuestos	5.384.936	-
Disminución de propiedades de inversión e inmuebles para la disponibles para la venta	1.621.467	466.372
Prima en emisión de acciones	-	28.665.199
Ingresos financieros	-	1.176.716
Aumento de capital	-	63.551
	<u>110.402.641</u>	<u>80.841.852</u>
Disminuciones:		
Costos y gastos directos	(41.634.895)	(27.962.834)
Gastos de administración	(36.401.289)	(16.716.709)
Gastos financieros	(1.349.032)	-
Adiciones de propiedades, mobiliarios y equipos, netas	(939.327)	(1.701.728)
Pérdida actuarial	(55.806)	(945.503)
Diferencia en cambio, neta	-	(63.922.958)
Impuestos	-	(33.685.131)
Revaluación de propiedades de inversión e inventario de inmuebles disponibles para la venta	-	(60.694.832)
Acciones en tesorería	-	(24)
	<u>(80.380.349)</u>	<u>(205.629.719)</u>
Posición monetaria neta al final del año	38.757.525	17.512.096
Posición monetaria del año	47.810.626	8.735.233
Pérdida (ganancia) monetaria	<u>(9.053.101)</u>	<u>8.776.863</u>

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

25. Leyes, decretos y otras regulaciones

Ley Orgánica de Ciencia, Tecnología e Innovación (LOCTI)

En fecha dieciocho (18) de noviembre de 2014, se publicó en Gaceta Oficial N° 6.151, el Decreto N° 1.411, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma de la Ley Orgánica de Ciencia Tecnología e Innovación.

Bajo los efectos de esta Ley las personas jurídicas, entidades privadas o públicas domiciliadas o no en la República Bolivariana de Venezuela que realicen actividades en el Territorio Nacional y hayan obtenido ingresos brutos anuales superiores a cien mil Unidades Tributarias (100.000 U.T.) en el ejercicio fiscal inmediatamente anterior, deberán aportar anualmente un porcentaje de dichos ingresos que va desde el 0,5 % hasta el 2 %, según la actividad económica que realice la empresa y que deberán cancelarlo durante el segundo trimestre posterior al cierre fiscal de la empresa.

Ley Orgánica de Drogas (LOD)

En Gaceta Oficial N° 39.546 de fecha cinco (05) de noviembre de 2010, fue publicada la Ley Orgánica de Drogas, donde se establece que las personas jurídicas, privadas, consorcios y entes público con fines empresariales, que ocupen cincuenta (50) trabajadores o más están obligados a liquidar el uno por ciento (1 %) de su ganancia o utilidad en operaciones del ejercicio ante el Fondo Nacional Antidrogas dentro de los sesenta (60) días continuos a partir del cierre del ejercicio fiscal.

Creación de la Superintendencia Nacional Antidrogas

En fecha dieciocho (18) de febrero de 2021, fue publicado en Gaceta Oficial N° 42.070 el Decreto N° 4.432, mediante el cual la Oficina Nacional Antidrogas (ONA) pasó a ser la Superintendencia Nacional Antidrogas (SNA).

Ley Orgánica del Deporte, Actividad Física y Educación Física

En fecha veintitrés (23) de agosto de 2011, el Ejecutivo Nacional publicó en Gaceta Oficial N° 39.741 la Ley Orgánica de Deporte Actividad Física y Educación Física, la cual tiene por objeto establecer las bases para la educación física, regular la promoción, organización y administración del deporte y la actividad física como servicios públicos. En dicha norma, se crea el "Fondo Nacional para el Desarrollo del Deporte, la Actividad Física y la Educación Física", el cual estará constituido por los aportes a cargo de las empresas que asciende del uno por ciento (1 %) sobre la utilidad neta o ganancia contable anual, cuando esta supera las veinte mil (20.000) Unidades Tributarias y que deberán ser cancelados dentro de los ciento veinte (120) días continuos del cierre del ejercicio contable.

El Reglamento de ésta Ley establece que los sujetos pasivos deben realizar una declaración estimada del 0,25 % de la utilidad neta o ganancia contable del ejercicio económico del año inmediatamente anterior y que deberá cancelarse a los ciento noventa (190) días del cierre del ejercicio contable.

Cese de la Obligación de Doble Expresión de los Precios de los Bienes y Servicios en el marco del Proceso de Reconversión Monetaria

En fecha quince (15) de febrero de 2019, fue publicada en Gaceta Oficial N° 41.587 la Resolución N° 19-02-01 mediante la cual se establece el cese de la obligación de doble expresión de los precios de los bienes y servicios en el marco del proceso de reconversión monetaria.

Con la entrada en vigencia de esta Resolución, el precio de los bienes y servicios y demás importes monetarios deberán expresarse únicamente en la escala monetaria vigente desde el veinte (20) de agosto de 2018, haciendo mención a "bolívares" o el símbolo "Bs." Esta Resolución entró en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial el quince (15) de febrero de 2019.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Obligatoriedad del registro de información y hechos económicos expresados contablemente en Criptoactivos Soberanos

En fecha diecinueve (19) de noviembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.763 el Decreto Presidencial N° 4.025, mediante el cual se instruye a las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas en cuanto a la obligatoriedad del registro de información y hechos económicos expresados contablemente en Criptoactivos Soberanos, sin perjuicio de su registro en bolívares, según corresponda.

Los sujetos pasivos están obligados por este Decreto, a registrar contablemente sus operaciones y hechos económicos expresados en Criptoactivos Soberanos, adicionalmente, al asiento ordinario de las operaciones en bolívares, atendiendo a la normativa que a tal efecto dicte la Superintendencia Nacional de Criptoactivos y Actividades Conexas (SUNACRIP) en el lapso de sesenta (60) días continuos, contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto, en fecha diecinueve (19) de noviembre de 2019.

Parámetros para la presentación de la información Financiera, reexpresión de los registros contables de operaciones y hechos económicos con Criptoactivos

En fecha veintiséis (26) de septiembre de 2019, fue publicado en Gaceta Oficial N° 41.788 la Providencia N° 098-2019, mediante la cual se establecen los parámetros para la presentación de la información Financiera, reexpresión de los registros contables de operaciones y hechos económicos con Criptoactivos, realizadas por las personas naturales que se encuentren obligadas a llevar registros contables, así como las personas jurídicas, públicas y privadas, en el territorio de la República Bolivariana de Venezuela.

Los sujetos antes mencionados, deberán cumplir con la presentación dual de su contabilidad, expresándose tanto en Criptoactivos soberanos como en la moneda de curso legal de Venezuela. Por lo tanto, esta norma indica que los registros contables de las operaciones con Criptoactivos, se someterán a las normas técnicas que en materia de reconocimiento, medición, presentación y revelación emanen de la Federación de Colegios de Contadores Públicos, previa autorización de la SUNACRIP. Los lineamientos técnicos en materia de registro contable contenidos en esta Providencia, se aplicarán al ejercicio económico que inicie a partir del 1 de enero de 2020.

Liquidación, venta y pago de servicios en Criptoactivos Soberanos Petro (PTR)

En fecha catorce (14) de enero de 2020, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6 504 Extraordinario el Decreto N° 4.096, que dicta el Decreto N° 03 en el Marco del Estado de Excepción y de Emergencia Económica, mediante el cual se procede a la liquidación, venta y pago de servicios en Criptoactivos Soberanos Petro (PTR).

Tenencia de Criptoactivos Propios

En fecha quince (15) de febrero de 2020, fue aprobado y publicado en La versión No 0 del Boletín de Aplicación VEN-NIF No 12 (BA VEN-NIF 12) "Tenencia de Criptoactivos Propios", siendo aprobado en el Directorio Nacional Ampliado Extraordinario reunido en Caracas, entrando en vigencia para los ejercicios que se inicien a partir de su aprobación, pudiendo ser aplicados anticipadamente a los ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2019.

Decreto de estado de alarma en todo el territorio nacional

En fecha trece (13) de marzo de 2020, fue publicado el Decreto N° 4.160 del Ejecutivo Nacional, mediante el cual se decreta estado de Alarma en todo el Territorio Nacional, dadas las circunstancias de orden social que ponen en riesgo la salud pública y la seguridad de los ciudadanos, donde se determinará las medidas necesarias para mitigar los riesgos de la pandemia relacionada con el Coronavirus (COVID-19). El mencionado decreto de alarma ha sido prorrogado en fecha doce (12) de abril, once (11) de mayo, doce (12) de septiembre, diez (10) de julio, ocho (8) de agosto, seis (6) de septiembre, cinco (5) de octubre, tres (03) de noviembre y veintidós (22) de septiembre de 2020.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Decreto de Inamovilidad Laboral para los Trabajadores del Sector Público y Privado

El pasado treinta y uno (31) de septiembre de 2020, fue publicado en Gaceta Oficial N° 6.611 Extraordinario, el Decreto N° 4.414 mediante el cual se establece la inamovilidad laboral de los trabajadores del sector público y privado regidos por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras, (LOTTT), por un lapso de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto.

Contactos FONACIT e información institucional sobre la aplicabilidad de la Reforma de LOCTI del año 2022 respecto a la liquidación, declaración y pago del aporte

Respecto a los contribuyentes con ejercicio fiscal irregular iniciado el 1 de abril de 2022, resulta aplicable de manera inmediata la Reforma LOCTI de 2022 por haber entrado en vigencia dicha Ley al inicio de su ejercicio fiscal. En este caso, dichos contribuyentes deberán efectuar la liquidación, declaración y pago del ejercicio irregular 2022-2023, según el esquema de determinación o liquidación mensual del aporte por imperio de la reforma.

Reforma parcial de Ley de Impuestos a las Grandes Transacciones Financieras y decreto de exoneración

El veinticinco (25) de febrero de 2022, fue publicada en Gaceta Oficial N° 6.687 Extraordinario, la Reforma Parcial de la Ley de Impuesto a las Grandes Transacciones Financieras (IGTF); siendo publicado en la misma fecha, mediante Gaceta Oficial N° 6.689 Extraordinario, el Decreto N° 4.647, encargado de exonerar del pago de Impuestos a las Grandes Transacciones Financieras, los débitos que generen la compra, venta y transferencia de la custodia de títulos valores emitidos o avalados por la República o el Banco Central de Venezuela (BCV), así como los débitos o retiros relacionados con la liquidación del capital o intereses de los mismos y los títulos negociados a través de las bolsas de valores.

Tasas de Interés Aplicables a las Obligaciones Derivadas de la Relación de Trabajo; y las Tasas de Interés para Operaciones con Tarjetas de Crédito

En Gaceta oficial N° 42.306 de fecha veintisiete (27) de enero de 2022, fue publicado un aviso Oficial mediante el cual se informa al público en general, las Tasas de Interés aplicables a las obligaciones derivadas de la relación de trabajo para el mes de diciembre de 2021 y las Tasas de Interés para Operaciones con Tarjetas de Crédito para el mes de enero de 2022.

Decreto N° 4.553, mediante el cual se decreta la nueva expresión monetaria que entró en vigencia a partir del primero (01) de octubre de 2021

En fecha seis (6) de agosto de 2021, fue publicado en Gaceta Oficial N° 42.185 el Decreto No 4.553, mediante el cual se decreta la nueva expresión monetaria que entró en vigencia a partir del primero (01) de octubre de 2021. En este sentido, se expresará la unidad del sistema monetario en el equivalente a un millón de bolívares (Bs. 1.000.000) de la antigua escala monetaria, manteniéndose su representación con el símbolo "Bs.". Dicho esto, el Banco Central de Venezuela (BCV) regulará mediante Resoluciones todo lo concerniente al redondeo que se aplicará como consecuencia de la nueva expresión que suprime seis (6) ceros a la moneda nacional.

A partir del primero (01) de octubre de 2021, las obligaciones en moneda nacional deberán contraerse en el bolívar en su nueva expresión, siendo el caso que los precios, salarios y demás prestaciones de carácter social, así como los tributos y otras sumas en moneda nacional contenidas en estados financieros u otros documentos contables, o en títulos de crédito y en general, cualquier operación o referencia expresada en moneda nacional, deberán expresarse conforme al bolívar en su nueva escala.

**F.V.I. FONDO DE VALORES INMOBILIARIOS,
S.A.C.A. Y SUS FILIALES**
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Por su parte, las expresiones en moneda nacional contenidas en todo instrumento, acto o negocio jurídico celebrado hasta el treinta (30) de septiembre de 2021, que mantengan sus efectos legales con posterioridad a dicha fecha, se entenderán automáticamente expresados en la nueva escala a partir del primero (01) de octubre de 2022, por lo que no será necesario el otorgamiento o celebración de un nuevo instrumento, ni realizar trámite alguno.

Es tarea de las personas naturales y jurídicas públicas y privadas gestionar lo conducente para que el primero (01) de octubre de 2021, los sistemas de cómputo y cualquier otro mecanismo para el procesamiento de los negocios y/u operaciones que realicen, estén adaptados.

El Decreto entró en vigencia con su publicación en Gaceta Oficial de fecha seis (6) de agosto de 2021.

Resolución N° 21-08-01 mediante la cual se dictan las Normas que rigen la nueva expresión monetaria

En fecha dieciséis (16) de agosto de 2021, fue publicada en Gaceta Oficial N° 42.191 la Resolución N° 21-08-01 mediante la cual se dictan las Normas que rigen la nueva expresión monetaria, cuyo objeto es regular los aspectos relacionados con la nueva escala establecida en el Decreto No 4.553, publicado en Gaceta Oficial N° 42.185 del seis (6) de agosto de 2021.

En este sentido, toda fracción resultante de la nueva escala monetaria cuyo tercer decimal del valor expresado en la nueva escala sea menor a cinco (5), conservará los dos primeros decimales del valor en la nueva expresión; si el tercer decimal del valor expresado en la nueva escala es mayor o igual a cinco (5), entonces el segundo decimal deberá ser incrementado en una (1) unidad.

Por otro lado, la preparación y presentación de los Estados Financieros (EEFF) correspondientes a ejercicios concluidos antes del primero (01) de octubre de 2021, cuya aprobación se efectúe con posterioridad a dicha fecha, deberá realizarse en bolívares de la antigua escala monetaria. A los efectos de comparación con ejercicios posteriores, los saldos contables de dichos EEFF se expresarán en la nueva escala monetaria.

La Resolución entró en vigencia con su publicación en Gaceta Oficial de fecha dieciséis (16) de agosto de 2021.

26. Eventos posteriores

Unidad tributaria del distrito capital

En fecha dos (2) de enero de 2023, fue publicada por el Servicio de Administración Tributaria del Distrito Capital (SATDC), la Providencia Administrativa N° SATDC-DS-N° 038, mediante la cual se establece el valor de la Unidad Tributaria del Distrito Capital (UTDC) en la cantidad de cincuenta bolívares con cuarenta y un céntimos (Bs. 50,41), a partir del dos (2) de enero de 2023.

Reajuste de la Unidad tributaria

En fecha ocho (8) de mayo de 2023, fue publicada en Gaceta Oficial N° 42.623 por el Servicio de Administración Tributaria Aduanera y Tributaria (SENIAT), la Providencia Administrativa N° SNAT/2023/000031, mediante la cual se reajusta el valor de la Unidad Tributaria (U.T.) de cero coma cuarenta bolívares (Bs. 0,40) a nueve bolívares sin céntimos (Bs. 9,00).

Publicación de los INPC por parte del Banco Central de Venezuela (BCV)

En fechas 10 de julio y 12 de mayo de 2023, el Banco Central de Venezuela (BCV) publicó la serie contentiva de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC) correspondientes al periodo que abarca el período de octubre de 2022 hasta junio de 2023.