

Gestión Administrador Inmobiliario

PORTAFOLIO TIN 2022

FEBRERO 2023



Índice

- Gestión Técnica - Operacional..... 1**
 - Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX1
 - Incidencias Reportadas 2022 3
 - Visitas de Inspección Técnicas4
- Análisis Ejecución Presupuestal..... 5**
 - Ingresos Operacionales 20225
 - Gastos Operacionales 2022.....6
 - Distribución Ingresos y Gastos Operacionales 20227
 - Utilidad Neta Operacional (NOI) 20228

Gestión Técnica - Operacional

Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX

De acuerdo al Plan de Mantenimiento definido para el 2022, se tenían programados un total de 268 **mantenimientos preventivos**, de los cuales, se llegaron a ejecutar un total de 253 y cancelar 15 mantenimientos. Esto debido a que, o bien el inmueble ya se arrendó y el mantenimiento siguió a cargo del Arrendatario (caso de inmueble calle 143) o porque el Arrendatario ejecutó directamente el mantenimiento.

Adicional, se llevaron a cabo un total de 21 **mantenimientos correctivos o reparaciones**, que fueron imprevistos de la operación y que correspondieron a trabajos de reparación a cargo del Propietario.

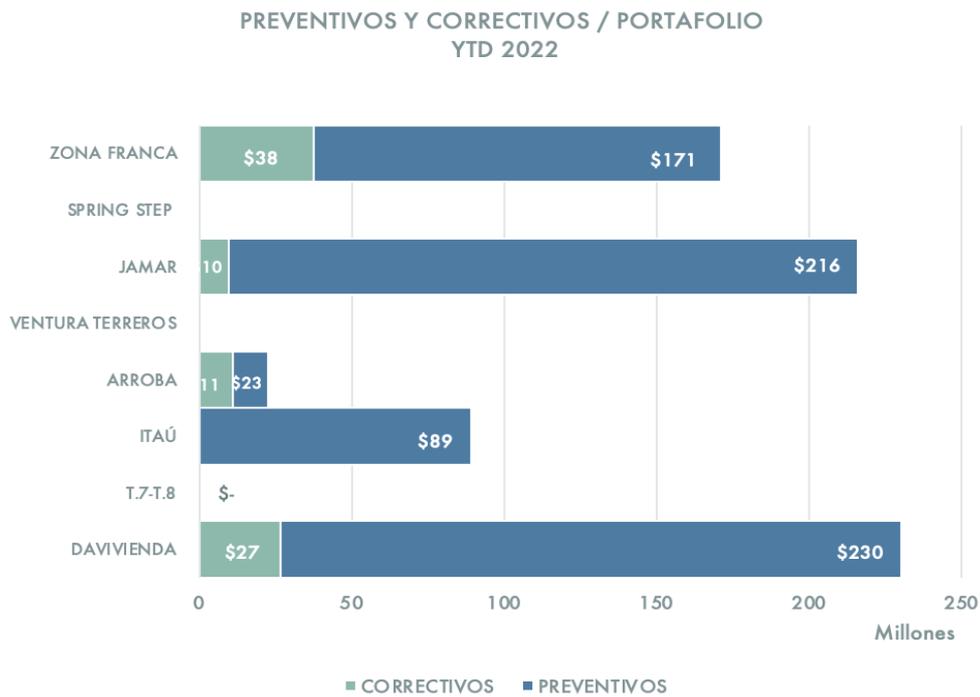
En total, el número de mantenimientos ejecutados de manera satisfactoria en el año fue de 289.



A continuación, en la siguiente página, se muestra en el gráfico la distribución de los mantenimientos preventivos y correctivos realizados por portafolio, donde se puede evidenciar que, el portafolio con mayor asignación de recursos para esta partida es Davivienda, por su mayor peso en el portafolio y número de activos stand-alone, siguiéndole muy de cerca Jamar y Zona Franca, por la naturaleza de los inmuebles como bodegas que son y cuyos mantenimientos, por lo general, son de una mayor envergadura.

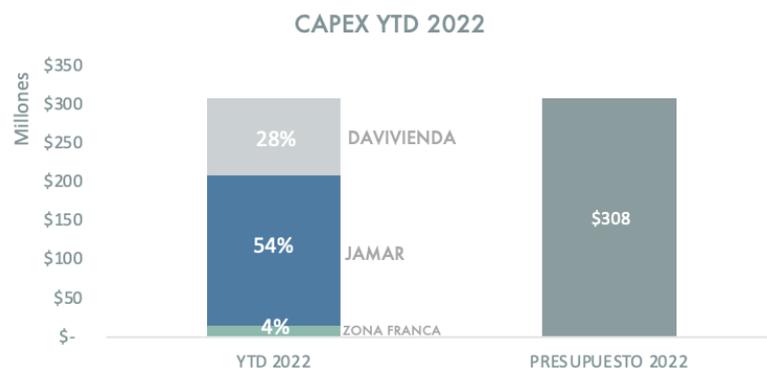
En cuanto a mantenimientos correctivos, Zona Franca registró en términos económicos el mayor gasto en este rubro, siguiéndole Davivienda y en últimos lugares, Jamar y Arroba. Itaú, por el contrario, tuvo un excelente desempeño en cuanto a correctivos se refiere y no reportó ninguno en todo el año.

Respecto a los portafolios T.7- T.8, Ventura Terreros y Spring Step, se aclara que no representan ningún costo en términos de mantenimiento y reparaciones dado que estos se encuentran en inmuebles de Propiedad Horizontal, que hasta el momento no ha implicado una inversión de parte del Propietario.



Por último, en relación a los **proyectos de CAPEX**, se realizaron un total de 7 proyectos para los siguientes inmuebles:

- Avda. Tercera (Davivienda)
- Envigado (Davivienda)
- 20 de Julio (Davivienda)
- La Mesa (Davivienda)
- Jamar – 2 Proyectos
- Zona Franca



Gestión Técnica - Operacional

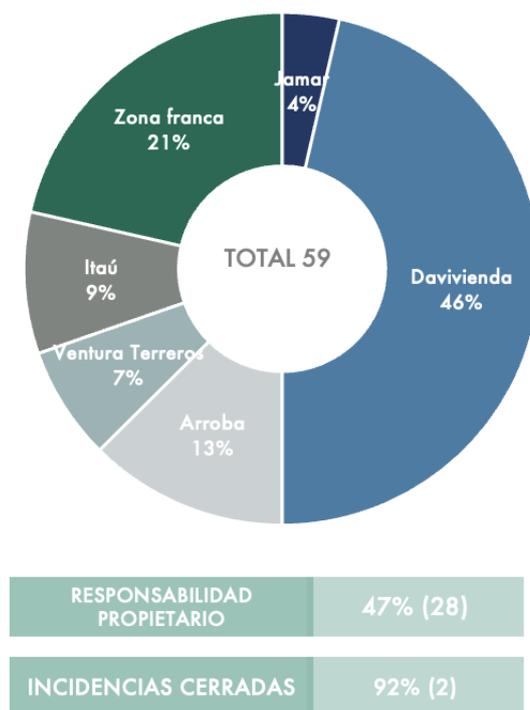
Incidencias Reportadas 2022

Durante el 2022 se reportaron por parte de los Arrendatarios un total de 59 incidencias, de las cuales, un 47%, es decir, 28, eran enteramente responsabilidad del Propietario. Éstas fueron cerradas/subsanadas en un 92%, es decir, quedaron 2 incidencias en proceso de cerrarse ya que fueron reportadas al final del año 2022.

El restante número de incidencias, la responsabilidad de su subsanación correspondía a la P.H del inmueble o al mismo Arrendatario, las cuales, de igual forma, desde la Administración Inmobiliaria se le ha hecho seguimiento para su ejecución y cierre de las mismas.

De acuerdo al gráfico, el Arrendatario con mayor reporte de incidencias reportadas (46%) es Davivienda y a continuación, en menor medida los Arrendatarios de Zona Franca (Ingecol, Alusud y Newrest) y Arroba (Kokoriko).

INCIDENCIAS REPORTADAS 2022



Gestión Técnica - Operacional

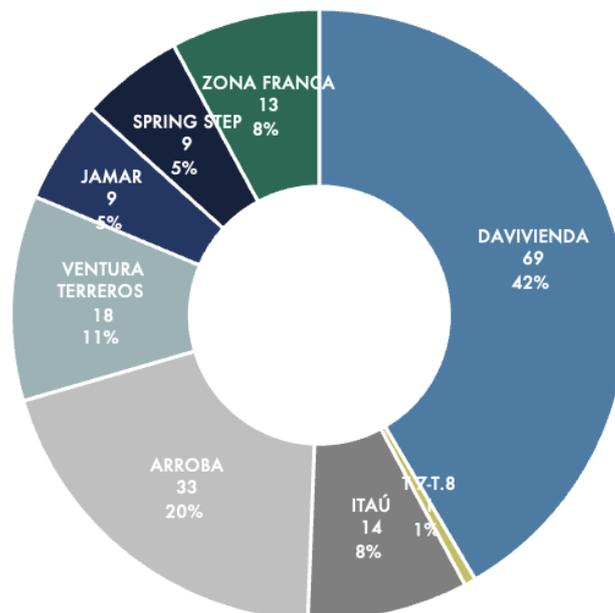
Visitas de Inspección Técnicas

De la totalidad de los 100 inmuebles que hay en todo el Portafolio TIN se realizaron con éxito todas las visitas de inspección técnica que correspondían durante el 2022.

De hecho, se alcanzaron a realizar un total de 166 visitas en el año, ya que algunos inmuebles requirieron de una mayor atención por los motivos específicos de cada inmueble o incidencias presentadas.

A continuación, la distribución de las visitas llevadas a cabo por portafolio:

VISITAS TÉCNICAS REALIZADAS 2022



TOTAL VISITAS
REALIZADAS

166

Análisis Ejecución Presupuestal

Ingresos Operacionales 2022

En el 2022 se llevó a cabo la facturación de las rentas de arrendamiento por un total de \$COP 36.831.383.037.

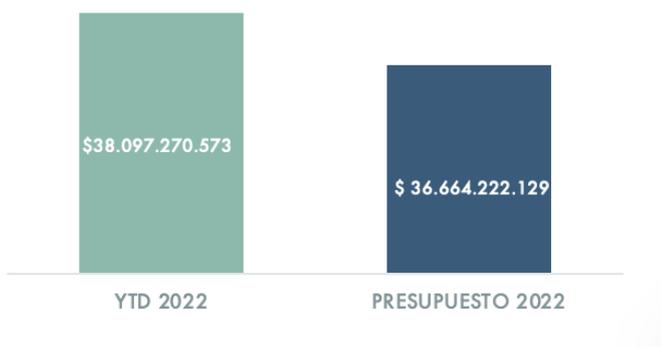
Dicha renta, fue recaudada en su totalidad por el 100% de lo que se facturó, siendo la morosidad de la cartera, a 31 de diciembre de 2022, de un 0%.



Los Ingresos Netos Operacionales a final del año superaron el presupuesto en un 4%, es decir, en un monto que asciende a los COP \$1.433.049.756. Esta diferencia viene generada principalmente por la penalidad recibida por parte de Davivienda por la entrega anticipada del inmueble Edificio Davivienda Barranquilla y la vacancia artificial, que no fue necesaria ejecutarla; así como en menor medida, por ingresos extraordinarios correspondiente a intereses de mora.

	YTD 2022	% VS PPTO
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	COP\$ 38.097.270.573	+4%

INGRESOS OPERACIONALES YTD 2022



Análisis Ejecución Presupuestal

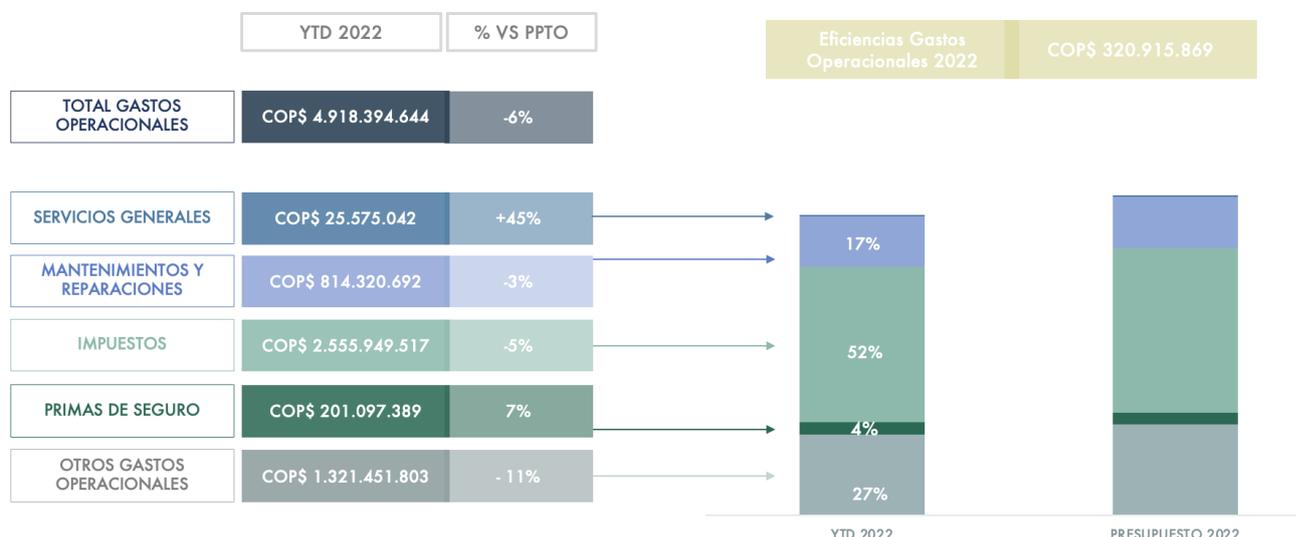
Gastos Operacionales 2022

En el acumulado del año, se llevó a cabo la ejecución de un total de \$4.918.394.644 en el rubro de Gastos Operacionales, generándose unas eficiencias de COP \$320.915.869 por encima del Presupuesto 2022, lo que equivale a una desviación del -6%.

Esta diferencia, se presenta principalmente y de forma proporcional en los siguientes rubros:

- Impuestos:** Siendo esta partida la que representa un mayor % de peso en la Ejecución de Gastos Operacionales, con un 52%, presentó una desviación del -5%, por debajo del presupuesto, lo que equivale a COP \$144.811.711. Es decir, se ejecutaron COP \$2.555.949.517 sobre los COP \$2.700.761.228 que se tenía presupuestados.
- Otros Gastos Operacionales:** Ésta es la segunda partida con un mayor % de peso en la Ejecución de Gastos Operacionales, con un 27%. Presentó una desviación del -11%, por debajo del presupuesto, lo que equivale a COP \$169.906.148, justificada principalmente por la subpartida de *Gastos Legales* y de *Otros Gastos Profesionales*, que no fueron necesarios ejecutar; y en menor medida, debido también a las *Cuotas de Administración*, donde se ejecutó un valor menor al presupuestado.
- Mantenimientos Preventivos y Correctivos (R&M):** Siendo ésta la tercera más representativa de la Ejecución Presupuestal, con un 17%, presentó unas eficiencias de COP \$27.787.679, lo que equivale a un -3% por debajo de lo presupuestado. Se presupuestó COP \$842.108.573 y se ejecutó COP \$814.320.893.

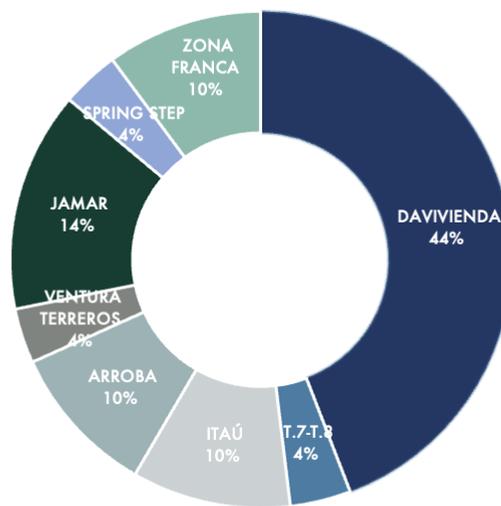
A continuación, el desglose de los rubros presupuestales y el valor ejecutado con su correspondiente desviación frente al Presupuesto 2022:



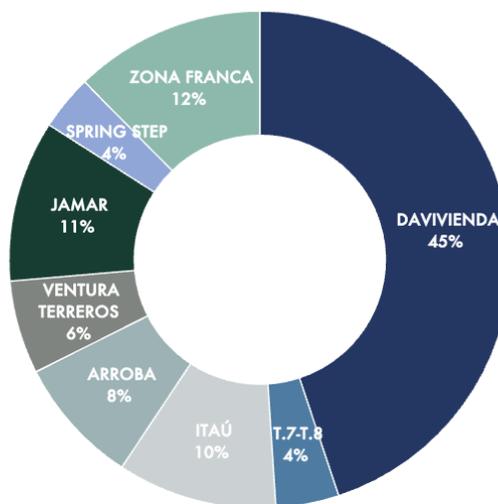
Análisis Ejecución Presupuestal

Distribución Ingresos y Gastos Operacionales 2022

En los gráficos siguientes se muestra la distribución de los Ingresos Operacionales y Gastos Operacionales 2022 por portafolio, donde se puede evidenciar como, de forma proporcional, están muy parejos los % entre los ingresos y gastos, incluso en algunos casos llegar a ser exactamente el mismo valor. Esto, como consecuencia del % que representan del valor total del Portafolio TIN.



DISTRIBUCIÓN INGRESOS OPERACIONALES 2022



DISTRIBUCIÓN GASTOS OPERACIONALES 2022

Análisis Ejecución Presupuestal

Utilidad Neta Operacional (NOI) 2022

Finalmente, en el acumulado del año y fruto de unos Ingresos Netos por encima del Presupuesto en un 4% y unas eficiencias generadas en los Gastos Operacionales por debajo del Presupuesto en un -6%, ya explicados anteriormente, se deriva una Utilidad Neta Operacional (NOI) positiva, cuyo valor asciende a cierre del ejercicio 2022 a COP \$ 33.178.875.929.

Por último, esta diferencia positiva por encima del Presupuesto 2022 en un +5,6%, y que equivale a un monto de COP \$1.753.965.625, representa un Margen final de Utilidad del 87%.



Gracias

Carla Martínez Serrano | Asset & Property Management Director

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 316 307 71 25

carla.martinez@cbre.com | www.cbre.com**Sofía Villamil | Property Management Accounting**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 322 3299146

Caren.villamil@cbre.com | www.cbre.com**Krystell Osuna | Property Manager**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 315 236 5472

krystell.osuna@cbre.com | www.cbre.com**Jhonatan Rojas | Property Manager Technician**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 310 2313522

Jhonatan.rojas@cbre.com | www.cbre.com**Wilmar Londoño | Property Manager**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 312 5810697

wilmar.londono@cbre.com | www.cbre.com**José Smith | Account Manager**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 314 8119838

jose.smith@cbre.com | www.cbre.com