



**GESTIÓN ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA**

PORTAFOLIO TIN 2020

CBRE

DESCRIPCIÓN DE LAS FUNCIONES REALIZADAS 2020

GESTIÓN OPERACIONAL

- CBRE veló durante todo el 2020 por la conservación del valor de los activos en el tiempo.
- Identificó y minimizó los riesgos que pudieran afectar la continuidad en la operación de los inmuebles.
- Realizó la programación y reprogramación de reparaciones y mantenimientos preventivos relacionados con los inmuebles de los portafolios, dadas las condiciones particulares del año, generadas por la emergencia sanitaria del Covid-19.
- Inspeccionó periódicamente el funcionamiento de equipos, máquinas y sistemas que son responsabilidad del Propietario.
- Realizó seguimiento de la resolución de incidencias de acuerdo a los estándares de rapidez y calidad, gracias a la buena relación con proveedores, velando por el buen servicio a los Arrendatarios en cada uno de los inmuebles de los portafolios, a pesar de la situación de contingencia.
- Asistió virtualmente a cada uno de los Comités, Asambleas de Copropietarios y reuniones solicitadas por el Propietario.
- Asesoró en las mejoras estratégicas de cada uno de los inmuebles.
- Veló por el buen funcionamiento de los inmuebles de los portafolios administrados en su totalidad.

GESTIÓN CONTABLE Y ADMINISTRATIVA

- CBRE realizó la licitación y evaluación de Proveedores.
- Administró la base de datos de Proveedores, la cual es actualizada constantemente.
- Elaboró, junto con el GI, el Presupuesto Operacional Anual de Ingresos por Rentas de Arrendamiento y Gastos Opex del año, así como del ajuste del Presupuesto, con motivo de la emergencia sanitaria del Covid-19.
- Realizó el registro contable en el Aplicativo y el control de la Ejecución Presupuestal con periodicidad mensual, así como el análisis financiero de los ingresos y gastos de cada portafolio.
- Realizó gestión de Proveedores y control de pagos correspondientes a mantenimientos y reparaciones realizados a los inmuebles de los diferentes portafolios.
- Realizó el control del pago de los Prediales correspondientes al Propietario.
- Se llevó a cabo las conciliaciones bancarias.
- Se llevó a cabo una gestión documental y mantenimiento actualizado del archivo de los documentos del inmueble: contratos, certificados, actas de reunión, prediales, etc.

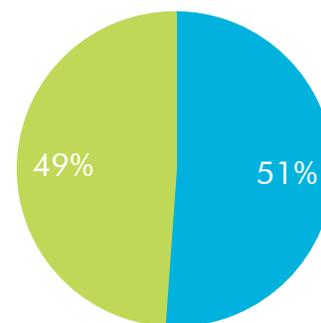
GESTIÓN RENTAS Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS PORTAFOLIOS

- CBRE mantuvo el registro y archivo adecuado en la base de datos de los contratos de arrendamiento de todos los portafolios administrados.
- Se fortaleció y se estrechó el vínculo con los Arrendatarios, aumentando la comunicación con ellos durante todo el proceso de la emergencia sanitaria Covid-19.
- Veló durante el año 2020 por el fiel cumplimiento de las condiciones contractuales por parte de los arrendatarios, tanto desde el punto de vista económico, como legal y técnico.
- Realizó acompañamiento en la negociaciones de rentas, dadas las solicitudes generadas por los Arrendatarios, debido a la emergencia sanitaria Covid-19.
- Llevó un exhaustivo control de los plazos de pago, revisiones de cánones pactados, verificación de las condiciones económicas, aplicación del IPC, prohibiciones contractuales, fechas de salidas anticipadas y sus respectivas fechas de preaviso, entre otros, con el fin de optimizar los ingresos de los inmuebles de cada uno de los portafolios.
- Se realizó seguimiento diario al nivel de ventas de la actividad de los Arrendatarios.
- Realizó la pre-facturación y el control de las facturas emitidas a los arrendatarios y recolectó las rentas de arrendamiento oportunamente durante el año 2020.
- Controló la morosidad y seguimiento hasta la obtención de la recaudación de las rentas de todos los Arrendatarios de cada uno de los portafolios; así como de las cuotas de administración.
- Realizó seguimiento y reporting descriptivo durante todo el año de la situación arrendaticia de cada inmueble: stacking plans, rent rolls, estado de negociaciones, vacancias, contratos a expirar, posibles renovaciones, etc.

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS TIN 2020

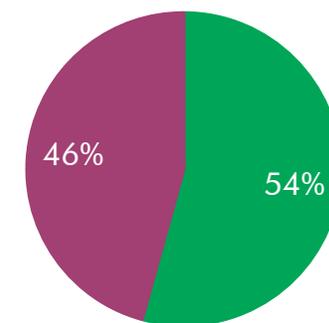
Inmueble	Portafolio	Presupuesto	Cancelado	Ejecutado
Ocaña	Davivienda	4	1	3
Sincelejo	Davivienda	3	1	2
C Recaudo	Davivienda	1	0	1
Ed. Davivienda	Davivienda	1	1	0
El Prado	Davivienda	4	2	2
Seminario	Davivienda	4	2	2
Calle 143	Davivienda	8	1	7
Ciudad Jardín	Davivienda	6	5	1
Quinta Paredes	Davivienda	2	0	2
Santa Barbara	Davivienda	3	0	3
20 de julio	Davivienda	2	1	1
Bucaramanga Dav	Davivienda	1	0	1
Calle 24 Norte_Cali	Davivienda	4	3	1
AV Tercera	Davivienda	4	1	3
Envigado	Davivienda	2	2	0
La Mesa	Davivienda	1	0	1
San Juan del Cesar	Davivienda	4	2	2
Loperena-Valledupar	Davivienda	10	4	6
Alto Prado	Itaú	7	4	3
Chicó	Itaú	2	2	0
Unicentro	Itaú	2	2	0
Bucaramanga Itaú	Itaú	3	2	1
Manizales	Arroba	5	4	1
Risstong-Villavicencio	Arroba	3	3	0
LVAH-Villavicencio	Arroba	2	2	0
TOTAL		88	45	43

Ejecución No. de Mantenimientos Preventivos 2020



■ Cancelado ■ Ejecutado

Ejecución Presupuestal Mantenimientos Preventivos 2020



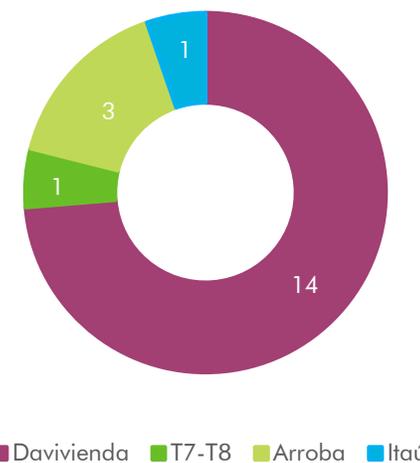
■ Ejecutado ■ Cancelado

- Las principales causas de la cancelación de los mantenimientos preventivos tenidos en cuenta en el Presupuesto fue debido a que se estimó una normalización de las actividades a partir del mes de julio 2020. Sin embargo, la emergencia sanitaria covid-19 se extendió mostrando posibilidades de movilización y realización de las actividades de mantenimiento hasta el mes de septiembre fuera de la capital.
- Cabe aclarar que la mayoría de los mantenimientos no ejecutados (45) no afectaron el funcionamiento de los equipos o del inmueble en sí, pues lo que se hizo fue llevarlos a cabo en una menor periodicidad de lo planeado.
- Los mantenimientos cancelados durante el 2020 no requieren ser presupuestados en el año 2021, dado que estos tienen las mismas frecuencias cada año, por lo que no se requiere volver a presupuestar en la siguiente vigencia.

SOLICITUDES E INCIDENCIAS PRESENTADAS TIN 2020

No.	Fecha	Inmueble	Portafolio	Incidencia
1	09.01.2020	Calle 143	Davivienda	Se presenta hurto en zona de subestación eléctrica con pérdida de cables y daño de puertas.
2	17.01.2020	Calle 143	Davivienda	Se presenta hurto de medidor de agua potable.
3	31.01.2020	Ilarco II	Davivienda	Se reporta filtración proveniente de la cubierta.
4	06.02.2020	Torre central	Davivienda	Se reporta caída de presión de agua potable en piso 9 y 10.
5	10.06.2020	Calle 143	Davivienda	Se presentan daños en muros y ventanas por grafitis.
6	17.06.2020	Envigado	Davivienda	Se presenta filtración en zona de cajeros electrónicos.
7	30.06.2020	Veinte de Julio	Davivienda	Se presentan filtraciones por cubierta en zona bancaria.
8	06.07.2020	Calle 143	Davivienda	Se presentan daños internos en cielo falso por filtraciones.
9	11.07.2020	Risstong LVAH	Arroba	El Arrendatario comunica sobre filtraciones en el inmueble.
10	22.07.2020	Torre Central	Davivienda	Se presenta filtración en oficina de vicepresidencia en piso 10.
11	24.07.2020	Torre Central	Davivienda	Se presentan ruidos anormales en oficina de Presidencia.
12	25.08.2020	San Juan del Cesar	Davivienda	Se presentan filtraciones al interior de la oficina bancaria.
13	28.08.2020	Puerta del Norte Bello	Davivienda	Inconformidad con la calidad en el suministro de agua del sistema torres de enfriamiento.
14	10.09.2020	T7-T8	T7-T8	Daños en deck y lámina fachada.
15	17.09.2020	Davivienda Manizales	Arroba	Filtraciones por cubierta
16	12.10.2020	LVAH/ Risstong/ Kokoriko	Arroba	Filtraciones por cubierta y daños en mercancía.
17	21.10.2020	Itaú Alto Prado	Itaú	Se presenta novedad por daño en alfajías
18	22.11.2020	Calle 143	Davivienda	Intento de hurto en subestación eléctrica
19	30.11.2020	Edificio Davivienda B/Ila	Davivienda	Se recibe novedad por filtraciones en cubierta piso 11 y daño en puertas del 1 piso parqueadero anexo.

Incidentes Reportados 2020



Solo un 16% de los inmuebles presentaron algún tipo de Incidencia o Solicitud por parte de los Arrendatarios en el 2020.

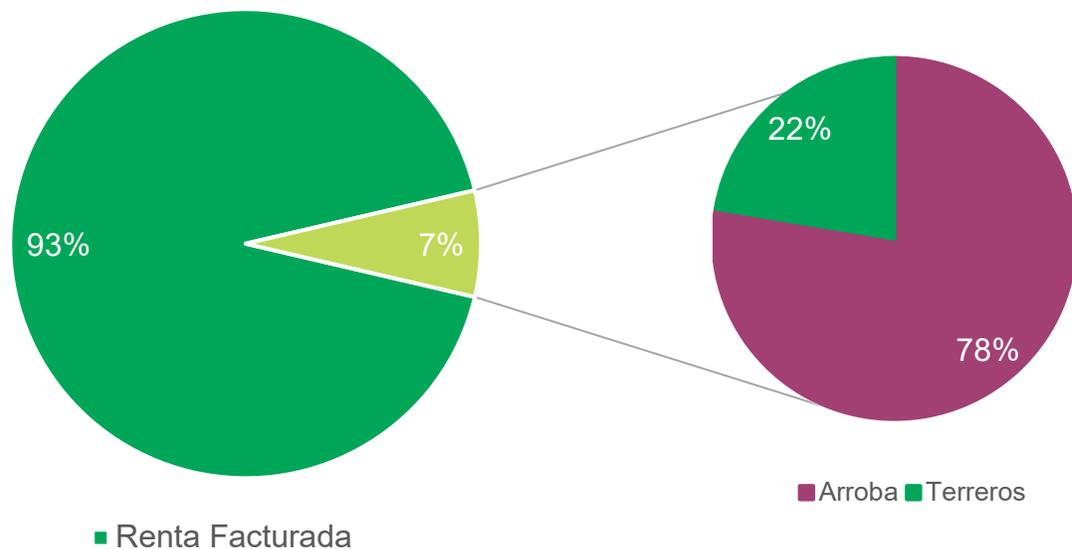
REPRESENTACIÓN EN ASAMBLEAS 2020 | PORTAFOLIO DAVIVIENDA

NO.	INMUEBLE	PORTAFOLIO	CIUDAD	FECHA	INC. % CUOTAS ADM	TEMAS RELEVANTES
1	CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	DAVIVIENDA	CARTAGENA	8/09/2020	3,8%	<ul style="list-style-type: none"> Se realiza aprobación con un 66% de los votos, para otorgar descuento sobre cuotas de administración de marzo a octubre (30% locales y 50% para áreas comunes). Se faculta al Consejo de Administración para que valide y otorgue descuentos hasta del 50% sobre los intereses generados por cuotas de administración a hasta el 30 de noviembre. Se prueba con un 97,51% de los votos.
2	CENTRO COMERCIAL NIZA	DAVIVIENDA	BOGOTÁ	10/03/2020	6%	<ul style="list-style-type: none"> La administración informa que se continúa con el proceso legal contra la constructora CONSTRUNOVA S.A.S y la aseguradora CONFIANZA S.A. por el incumplimiento al contrato de fecha 1 de octubre de 2013, por obra civil para la construcción de parqueaderos en sótano y en nivel 1 del Centro Comercial Niza. El proceso se inicia en el mes de abril/20. Se solicita autorización a la Asamblea para llevar la suma del Fondo de Imprevistos a la cuenta del Patrimonio de la Copropiedad al cierre del año 2020, lo cual fue aprobado.
3	CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	DAVIVIENDA	BOGOTÁ	25/02/2020	0%	<ul style="list-style-type: none"> El abogado en representación de la Administración, informa respecto al robo de dinero presentado en el área de tesorería de la copropiedad en el año 2015, fue judicializado el tesorero que trabajaba en su momento, el Sr. Rodrigo Fernández Rodríguez el cual fue condenado a 120 meses de prisión domiciliaria más una multa, la cual se encuentra pendiente por pagar, el proceso continúa abierto.
4	NORTH POINT	DAVIVIENDA	BOGOTÁ	13/03/2020	3,8%	<ul style="list-style-type: none"> Indemnización entregada por la aseguradora por un valor de \$277.838349 para la reparación de los baños. Los rubros de imprevistos y/o excedentes solo serán aprobados mediante asamblea extraordinaria.
5	CARRERA 25 CAÑAVERAL	DAVIVIENDA	FLORIDABLANCA	31/07/2020	6%	<ul style="list-style-type: none"> La Asamblea aprueba beneficios en la cuota de administración de acuerdo a la actividad comercial que desarrollan los locales. Se recibió carta de la Administración donde solicitan comunicar a Davivienda la posibilidad de renunciar a los beneficios aprobados en la Asamblea, de manera voluntario para contribuir de esta manera a la salud financiero del Centro Comercial, esto teniendo en cuenta que los bancos siempre han estado en funcionamiento. Esta carta fue enviada por el GI al AME, para validar quien debería realizar la validación con el Arrendatario.
6	CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	DAVIVIENDA	ITAGÜI	28/05/2020	3,8%	<p>Puntos relevantes del informe de gestión:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bloque Naranja (Bloque 24): Desde junio de 2019 inició a operar este bloque que cuenta con 47.200 m2. El cual cuenta con 80% de la ocupación. Se trata de 235 locales comerciales, 506 parqueaderos privados, 560 parqueaderos públicos. Reconstrucción Bloque 27: Proyecto entregado en enero de 2020. La Aseguradora cubrió el valor de \$3.976.536.533 para la demolición y reconstrucción del bloque.
7	COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	DAVIVIENDA	BARRANQUILLA	26/05/2020	0%	<ul style="list-style-type: none"> Se presentaron los estados financieros del año 2019, a lo cual como apoderado de la TC solicito que se resuelvan las preguntas formuladas el día 22 de mayo/20, sin embargo fueron aprobados y la representante legal indico que posterior a la asamblea seria aclarado todo antes del día 26 de mayo/20, sin embargo, a la fecha no se ha recibido respuesta por parte de la administración. La cuota de administración del local donde opera el cajero de Davivienda será reducida en 37% a partir del mes de abril/20 hasta diciembre 2020. Se aprueba la renuncia del actual revisor fiscal, para lo cual se propone a la persona que hace de contador actualmente y en su remplazo estaría el jefe de operaciones, lo anterior es aprobado por la Asamblea a pesar de la oposición a lo anterior por parte del apoderado de TC
8	STA LUCIA EJECUTIVOS	DAVIVIENDA	CARTAGENA	19/11/2020	0%	<ul style="list-style-type: none"> Sin novedades
9	REGIONAL ANTIOQUÍA	ITAÚ	MEDELLÍN	9/12/2020	3,8%	<ul style="list-style-type: none"> Presentacion del informe de gestion donde se validaron varias obras como: reparacion de camaras de seguridad, protocolos de desinfeccion, cambio de porteria, cambio de iluminacion exterior, reparacion filtraciones y atencion por la poliza de arbol caída por fuertes lluvias
10	EDIFICIO SAN JOSÉ - LA MATUNA	ARROBA	CARTAGENA	11/02/2020	6%	<ul style="list-style-type: none"> La Asamblea aprueba una cuota extraordinaria de \$ 5.000.000 correspondiente a lo faltante para realizar la pintura general de la fachada del edificio, lo que corresponde para TC por un valor de \$1.435.000 pesos pagados en tres cuotas a partir del mes de Abril Ajuste hallazgos de auditoría: La Asamblea propone que para la fecha en que se cite la Asamblea Extraordinaria, la Administración y el Consejo deberán presentar los avances y soportes de los correctivos que se han realizado para corregir los hallazgos revelados en la auditoría. La Asamblea aprueba los Estados Financieros del año 2019.
11	UNICENTRO TUNJA	ARROBA	TUNJA	3/07/2020	0%	<ul style="list-style-type: none"> Con decisión votada por el 58,24% de los asambleístas se postpone la aprobación del presupuesto 2020, dado que en la propuesta presentada ncluía aumento de cuotas y extraordinaria Multas por no apertura: La Asamblea aprueba la suspensión temporal de las multas por no apertura desde el mes de abril/20 hasta el mes de febrero/21.

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A 31 DE DICIEMBRE 2020

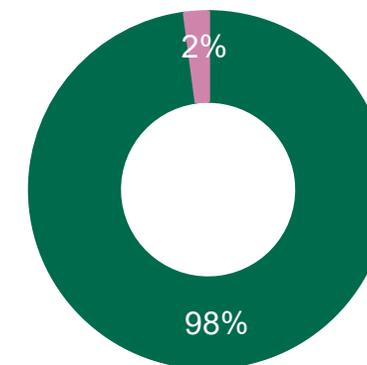
- Ingresos: Ingresos:** En el acumulado del año, se presenta una variación del 5,7% por debajo del Presupuesto, es decir, un valor de COP \$1.382.720.481 por debajo. Si bien se presupuestó un valor de cartera no recuperable (descuentos covid-19) de COP\$225.221.911 y que, adicionalmente, se facturó el valor de multa por incumplimiento de contrato Davivienda Calle 143 por COP \$243.000.000; la suma de estos, no logran compensar las rentas no facturadas sobre los portafolios Arroba y Terreros, valor que asciende a COP\$ 1.807.619.654.

TOTAL RENTAS FACTURADAS Y DESCUENTOS 2020



* El 78% de las rentas descontadas, corresponde principalmente a las "Rentas no facturadas" sobre el portafolio Arroba, en su mayoría, por los inmuebles de Kokoriko (Avesco/Avinco).

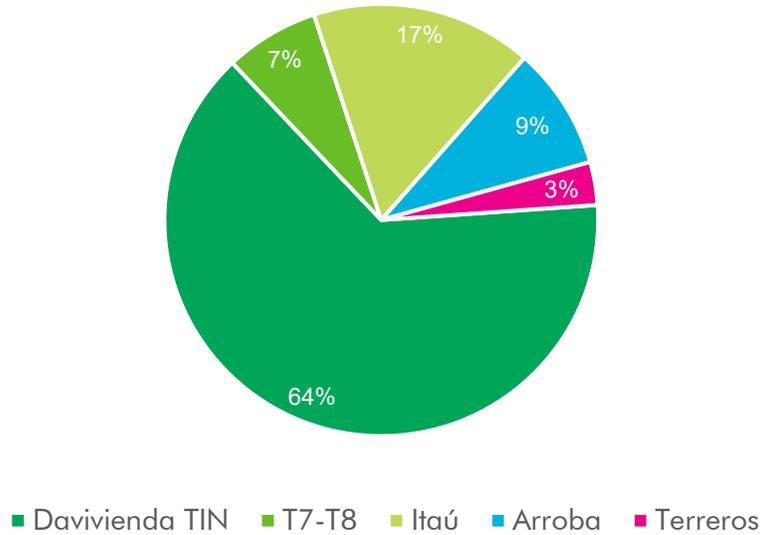
VACANCIA 2020



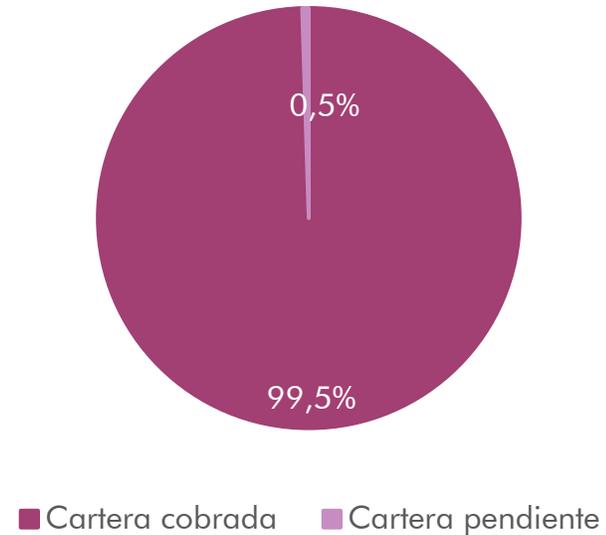
■ Renta Facturada ■ Vacancia

VACANCIAS 2020			
Arrendatario	Portafolio	Vacancia	% Sobre Ingreso TIN
Calle 143	Davivienda	\$ 408.517.684	2%
Ciudad Jardín	Davivienda	\$ 25.730.976	
Museo del Oro	Davivienda	\$ 12.868.638	
San Juan 80	Arroba	\$ 8.340.000	
Local 3-01 y 3-01A	Terreros	\$ 31.987.451	
		\$ 487.444.748	

Facturación Total Rentas 2020



Recaudo Total Rentas 2020

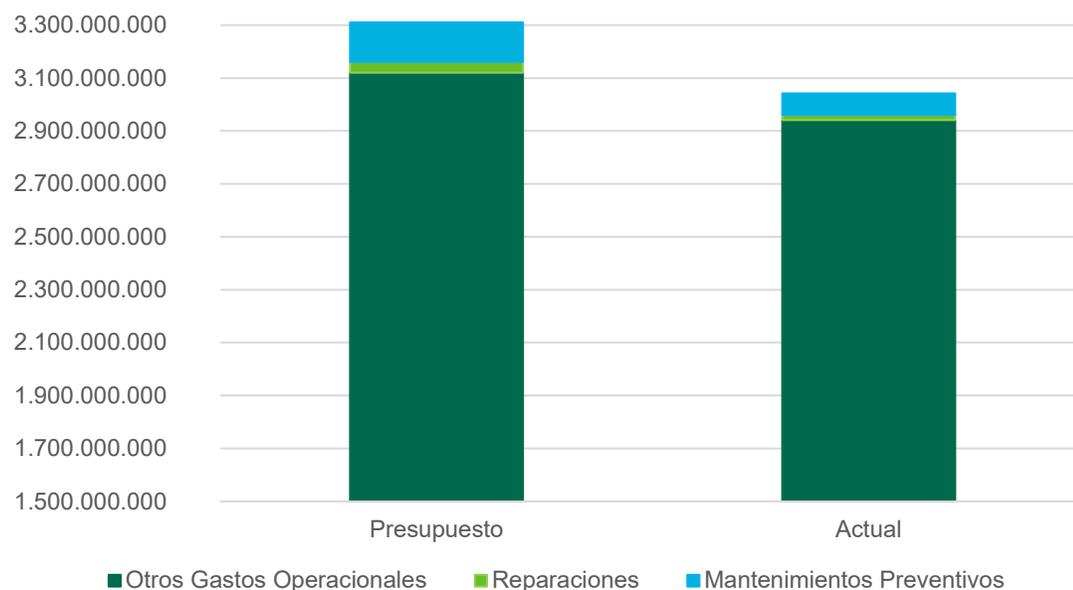


CARTERA PENDIENTE 2020		
Arrendatario	Portafolio	Descuento
BBI	Arroba	\$ 26.455.856
Riss Tong	Arroba	\$ 6.545.000
Shikoko	Terreros	\$ 4.163.363
Mis Carnes	Terreros	\$ 6.949.600
Reembolsos Terreros	Terreros	\$ 67.879.362
		\$ 111.993.181

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A 31 DE DICIEMBRE 2020 - GASTOS

- Gastos Operacionales:** En el acumulado del año los Gastos Operacionales se aprecia una desviación del 7,4% por debajo del Presupuesto, es decir, una diferencia de COP \$244.629.261, generado principalmente por el rubro de R&M y otros gastos operacionales (gastos administración, gastos profesionales y viáticos).

Gastos Operacionales
Acumulado 31 Diciembre 2020



* **R&M Mantenimientos preventivos:** Presenta una desviación equivalente al 30,5% por debajo del Presupuesto, justificado principalmente por los mantenimientos finalmente cancelados, por un lado, por la emergencia sanitaria que se presenta y, por el otro, porque no fue necesario realizar determinados mantenimientos, debido a que el anterior Propietario los ejecutó (portafolio Itaú), teniendo en cuenta que no se había cerrado la entrega del inmueble.

* **Imprevistos:** Presenta una desviación equivalente al 62% por debajo del Presupuesto, valor que a cierre de año no fue necesario utilizar.

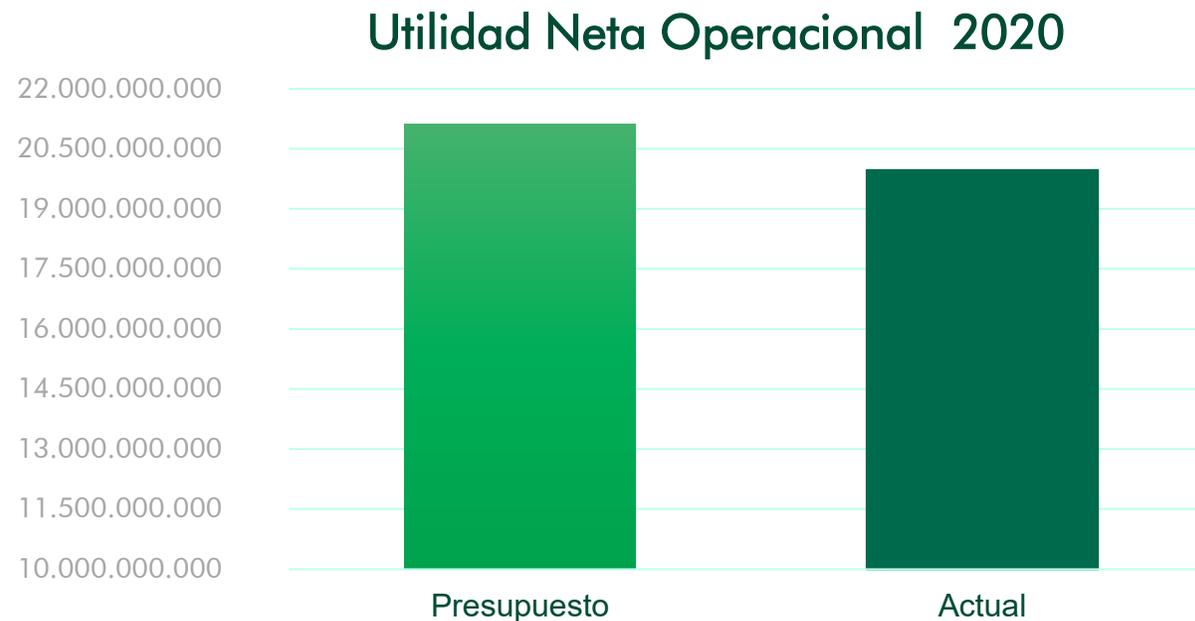
***Otros Gastos Operacionales:** Presenta una desviación equivalente al 2,7% por debajo del Presupuesto, justificado principalmente por los siguientes rubros :

- Gastos administración: diferencia generada principalmente por los descuentos otorgados por la Administración del Centro Comercial Ventura Terreros, sobre los locales de Colsubsidio y Frisby .
- Gastos profesionales: Se presupuestó el saneamiento de áreas el cual está en proceso a la fecha.
- Viáticos y Misceláneos: diferencia generada teniendo en cuenta que por la pandemia no se lograron hacer las visitas agendadas para los inmuebles fuera de Bogotá durante la mayor parte del año. Adicionalmente, la mayoría de las asambleas 2020, correspondientes a inmuebles fuera de Bogotá se realizaron de forma virtual.

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A 31 DE DICIEMBRE 2020 - UTILIDAD NETA OPERACIONAL

- **Utilidad Neta Operacional** : En el acumulado del año, esta desviación es del 5,4% por debajo del Presupuesto, lo que supone una diferencia de COP \$1.138.091.220. Si bien se aprecia una desviación a favor en el rubro de gastos, estos no compensan las rentas descontadas, generando dicha desviación en la utilidad neta operacional .

En cualquier caso y para concluir, el margen en términos operacionales del ejercicio del 2020 resultó positivamente del 87%.



At CBRE we transform real estate into real
ADVANTAGE.

Carla Martínez Serrano | Asset Services Director
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 316 307 71 25
carla.martinez@cbre.com | www.cbre.com

Haibert Manrique | Real Estate Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 300 227 0907
haibert.villarreal@cbre.com | www.cbre.com

Sandra Callejas | Financial Coordinator
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 313 477 3994
Sandra.callejas@cbre.com | www.cbre.com

Salomé Mera | Account Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 312 4513374
Salome.mera@cbre.com | www.cbre.com

CBRE *Build on
Advantage*