

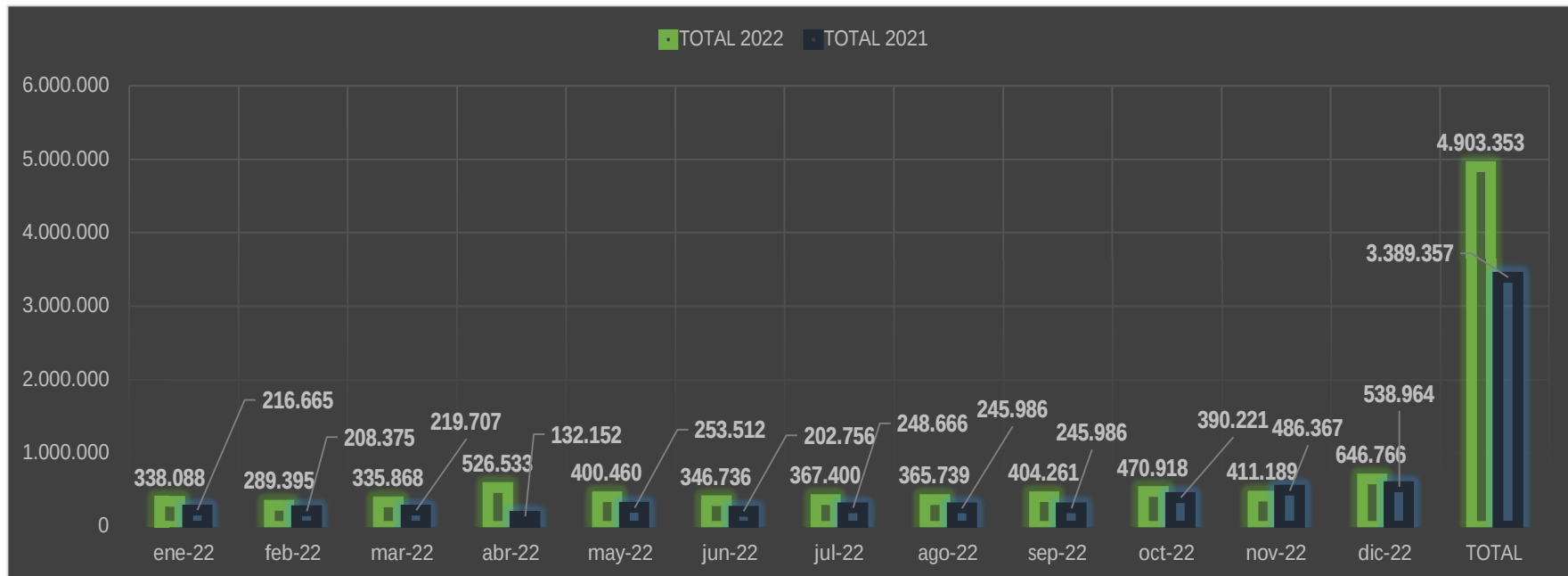
INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El año 2022 se constituye en el de mayor desafío en la historia de Panorama, fundamentalmente porque coincidieron diversos factores que impusieron un esfuerzo mayor en la gestión de cada una de las áreas que intervienen en la operación del centro comercial.

Finalizando los duros años de pandemia, de los cuales se esperaba una recuperación comercial paulatina, se dio la apertura de un nuevo y fuerte competidor en la zona de influencia, lo que conllevó la lamentable deserción de muchas de las marcas que venían haciendo presencia en Panorama, migrando su operación hacia el nuevo centro comercial, afectando claramente la ocupación de la copropiedad.

Las cifras iniciales fueron desoladoras, pero con el compromiso decidido de los colaboradores de Panorama, dimos marcha a una intensa labor para cautivar el interés de nuevos comerciantes y mantener la operación de las marcas que decidieron seguir creyendo en el centro comercial.

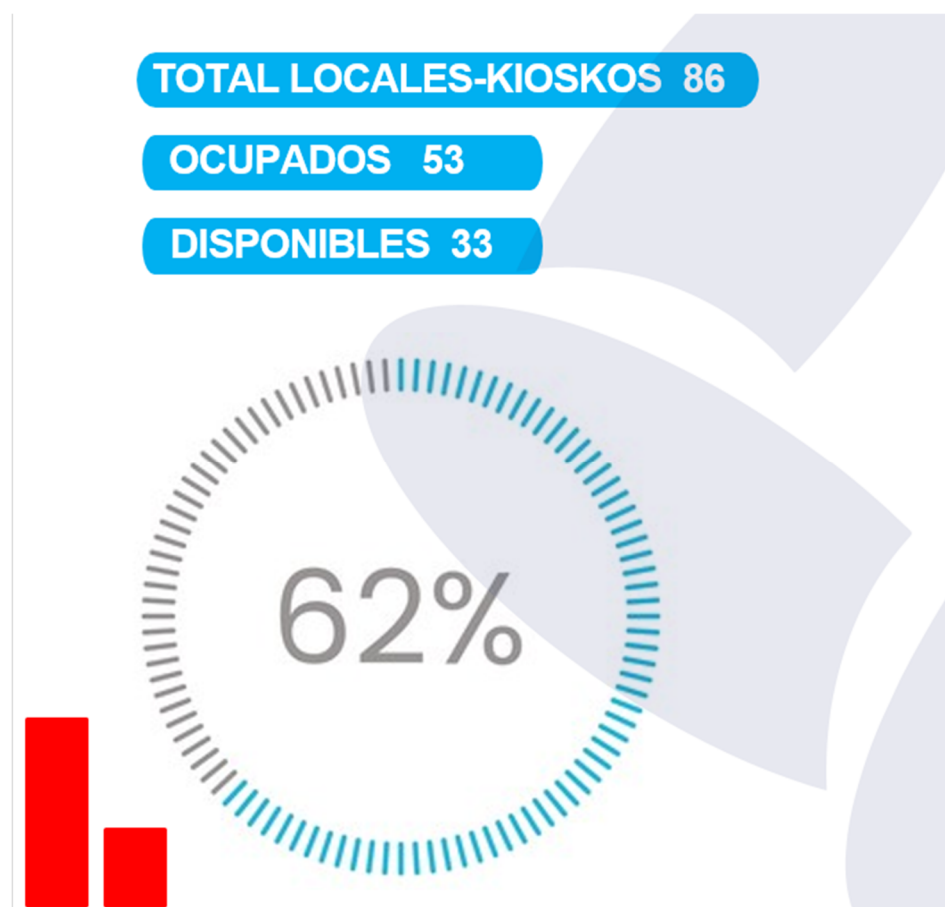
Es así como el año 2022 logró cerrar con los siguientes indicadores:



No obstante, la desocupación, el tráfico de visitantes no sólo se logró mantener, sino que además se incrementó, gracias a diversas actividades de mercadeo que reforzaron la fidelidad de los clientes y generó la visita de nuevos visitantes. El indicador nos refleja un crecimiento de

TOTAL	4.824.353	3.389.357	30%
--------------	------------------	------------------	------------

A cierre año 2022 la ocupación de locales comerciales es del 62%, lo que evidencia una disponibilidad del 38%, con una vacancia de 33 locales comerciales.



En lo relacionado con áreas comunes, para final del año 2022 de las 34 áreas comunes disponibles se encontraban ocupadas 30, es decir el 88%, con una vacancia de 12% equivalente a 4 espacios disponibles

TOTAL ÁREA COMÚN 34

OCUPADOS 30

DISPONIBLES 4



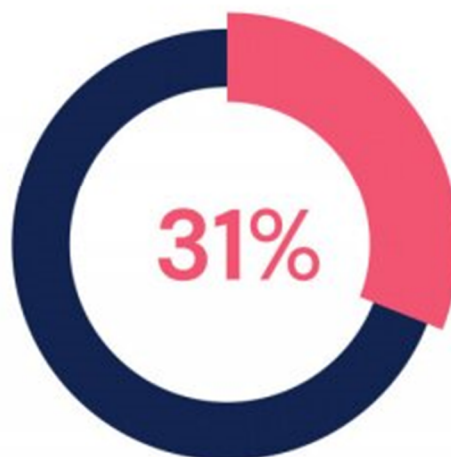
La ocupación total del centro comercial es de 120 negocios (69 %), con una vacancia del 31%, es decir, 37 entre locales e islas.

PORCENTAJE GRAL OCUPACIÓN 2022

TOTAL GENERAL 120

OCUPADOS 83

DISPONIBLES 37



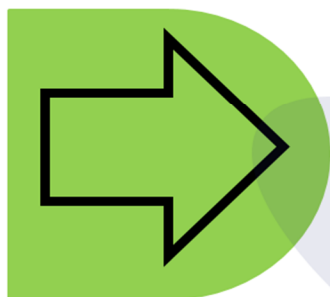
Para el tema de la ocupación general del centro comercial lo resumimos de esta manera:

MAPA DE EVACUACIÓN



La Administración del centro comercial Panorama procuró durante el año que finalizó, contactar a través de diferentes canales a comerciantes interesados en desarrollar su operación en sus instalaciones, logrando presentar candidatos a propietarios de locales desocupados, concretando el ingreso de las siguientes marcas:

RESUMEN INGRESO ÁREAS COMUNES 2022



INGRESOS – MARCAS ISLAS

1. Eli studio – peluquería
2. Ilusions Make up – Maquillaje
3. Gerogourt Malteadas
4. Mundo colores – Piscina de pelotas
5. Mundo colores – Inflable
6. Crédito Uno
7. Reloj –reparaciones
8. Servicios Hoteleros
9. Hojaldré Café
10. Stop Mobile

10

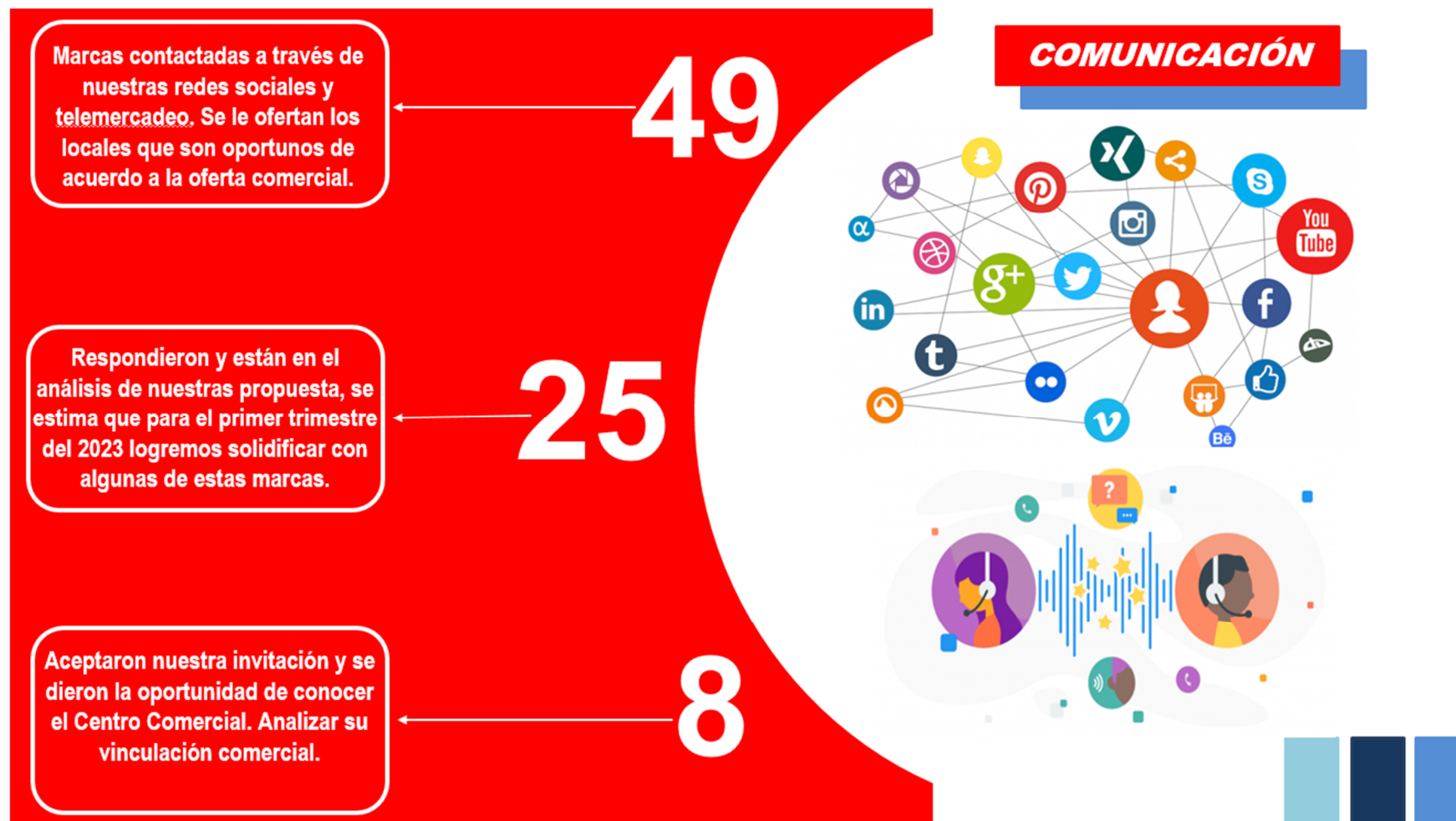


INGRESOS – MARCAS LOCALES

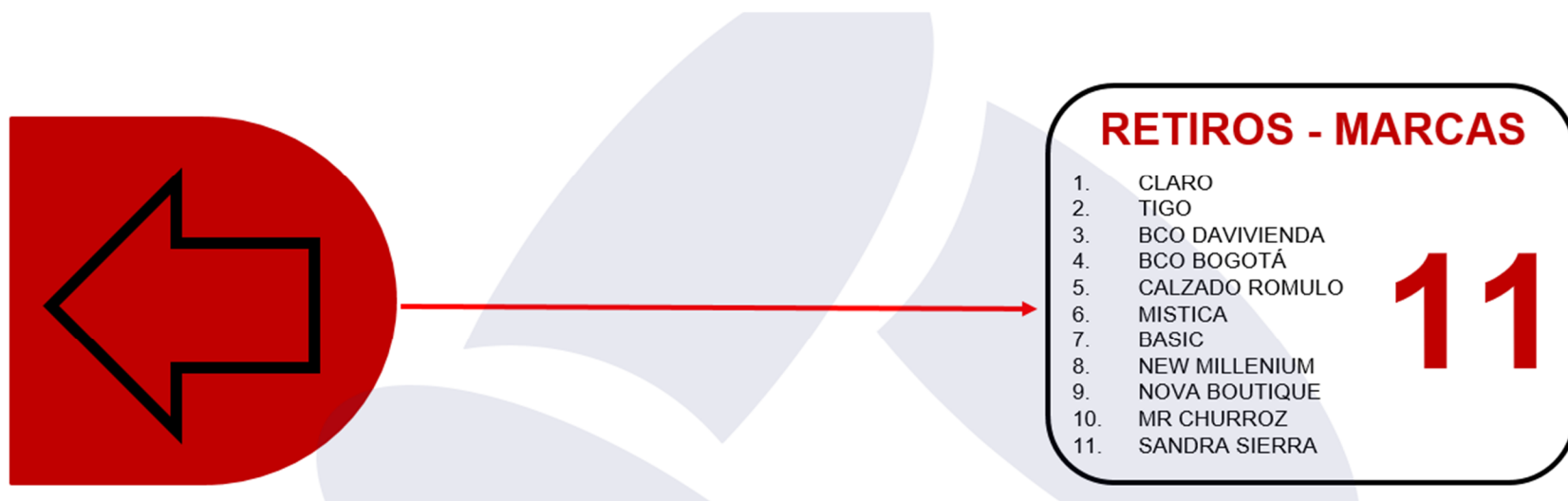
1. PELUQ. POCAHONTAS
2. OPS SERVICIOS
3. TRES BANDERAS RESTAURANTE
4. ROSDOCK BURGER
5. YOMI MORENO MAQ.
6. FRESAS CON CREMA
7. DEMOBI – TECNOLOGY
8. PELUQ. YANET SIERRA
9. MALEVALENCIA
10. SUPERGIROS

10

Esto se hizo a través de una agresiva campaña de comunicación, por las diferentes herramientas, esto nos dio como resultado lo siguiente:



A pesar de todos los esfuerzos, es claro que la afectación se generó y que está trajo consigo la deserción de varias marcas, sobre todo las entidades bancarias que nos aseguraban un tráfico continuo.



Otros comerciantes interesados adelantaron negociaciones que no lograron concretarse con los propietarios de los inmuebles, como:

LOCAL 27

TEXTIL MAYORISTA
IMPOR. EL HUECO
EL GIGANTE DEL HOGAR

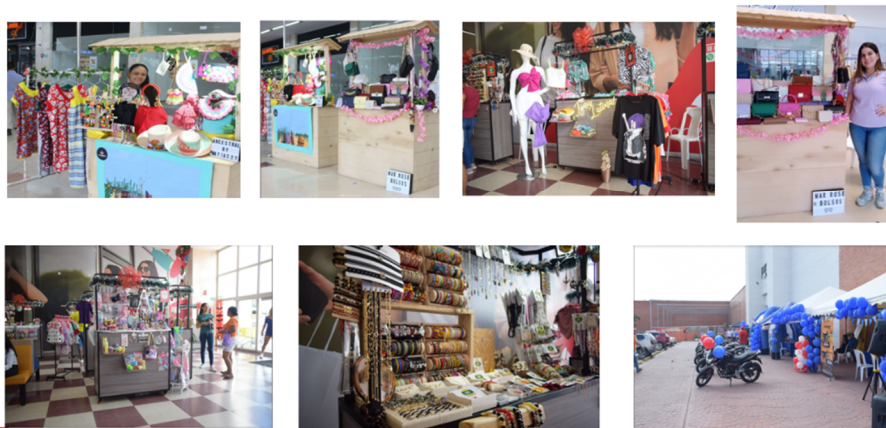
Consideramos que el centro comercial debe reactivar su operación, enfocando su objetivo en dos frentes:

1. Convertir a Panorama en un comercio con oferta de los locales en formato outlet.
Las vinculaciones de nuevos comerciantes deberían tener como condición para su ingreso la oferta de mercancía con precios privilegiados, formato ampliamente conocido y desarrollado con éxito a nivel mundial y local. Los locatarios actuales tendrían igualmente que ajustar su oferta bajo esta premisa.
2. Dar un enfoque de centro comercial con amplia oferta de servicios.
Una de las mayores incidencias en la afectación del tráfico de clientes que presenta en la actualidad Panorama tiene directa relación con el retiro de dos entidades bancarias, por lo que es fundamental activar la oferta de servicios financieros. Bancolombia ha intentado ingresar a Panorama, pero ellos mismos reconocen que sus procesos son muy lentos, aunque su interés permanece activo.
Adicionalmente la operación que ha venido manejando el dispensario de Cafam y la actividad desarrollada en el mes de diciembre por SUPERGIROS, demostró la importancia de brindar este tipo de alternativas para la población de influencia. Se ha presentado interés por parte de la Nueva EPS y de Cruz Verde para desplegar su servicio en el centro comercial.

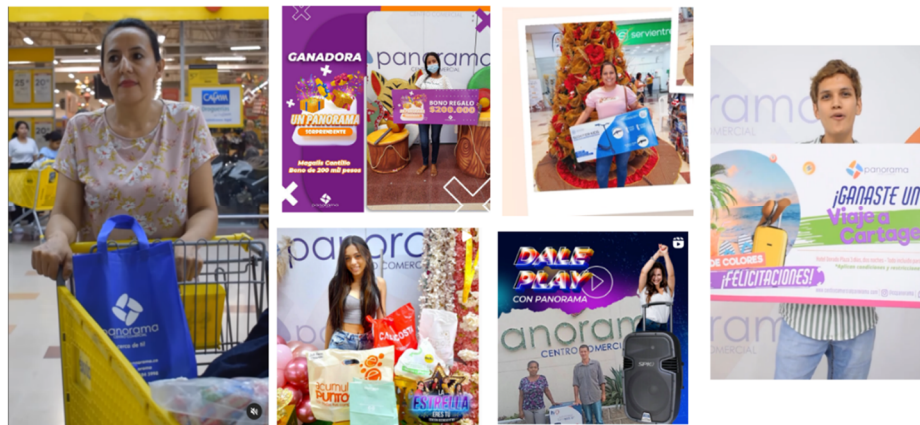
- Fidelización clientes

Algunas de las campañas y estrategias más importantes que se adelantaron durante al año 2022 en procura de fidelizar a los clientes, fueron:

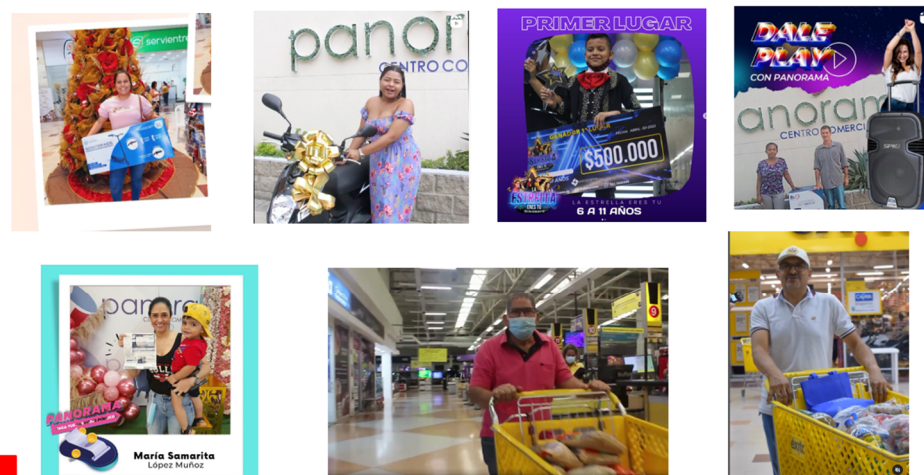
FERIAS 2022



NUESTRO GANADORES



NUESTRO GANADORES



FERIAS 2022





9

A lo largo del 2022 acogimos a diferentes marcas de emprendimientos, sector automotriz, peluquería y belleza, que también hicieron parte de nuestras ferias Panorama

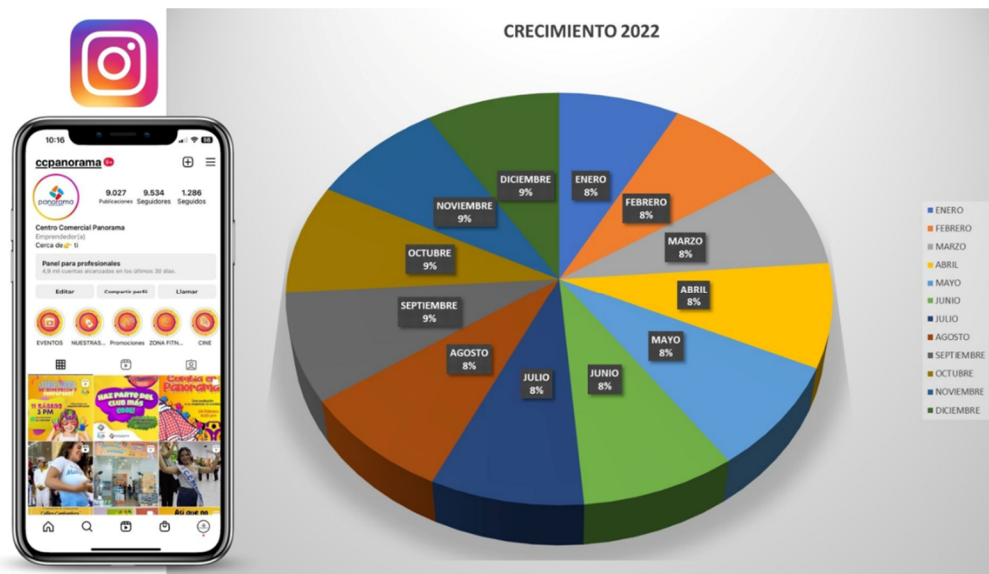
+ 50

Premios durante las actividades realizadas, todas las edades fueron merecedores de los premios panorama

ACTIVIDADES DE SOSTENIMIENTO



Con lo que respecta a redes, durante el 2022 logramos generar crecimiento muy significativo,



MESES	SEGUIDORES	NUEVOS SEGUIDORES	ALCANCE
ENERO	8466	45	2971
FEBRERO	8496	30	3355
MARZO	8697	★ 201	↑ 38184
ABRIL	8872	★ 176	↑ 41503
MAYO	9048	30	5941
JUNIO	9078	-67	↑ 7951
JULIO	9011	68	↑ 18660
AGOSTO	9079	★ 196	↑ 6947
SEPTIEMBRE	9275	59	↑ 10200
OCTUBRE	9334	38	6789
NOVIEMBRE	9372	72	↑ 9428
DICIEMBRE	9444	90	↑ 12418


 ↑ Los meses con mayor alcance de público digital fueron: **ABRIL - JULIO - SEPTIEMBRE - DICIEMBRE**
 ★ Meses con mayor número de incremento en seguidores: **MARZO - ABRIL - AGOSTO**

FACEBOOK

Resumen de la página

Descubrimiento

Alcance de las publicaciones	580
Interacción con las publicaciones	1420
Nuevos seguidores de la página	17



FACEBOOK

Resumen de la página

Descubrimiento

Alcance de las publicaciones	7815
Interacción con las publicaciones	2794
Nuevos seguidores de la página	22



Cómo lo haremos

Estrategia De experiencia

- 1 Lograr espacios de confort
- 2 Activar espacios de momentos - panorama
- 3 Piso rojo-nuestra experiencia al aire libre.

Estrategia Externa

- 1 Campaña de seguir a microinfluencer-vamos Pa' Panorama-promoción Gral.
- 2 Activaciones con canales de TV locales
- 3 Generar actividades y espacios enfocados a la comunidad joven

Estrategia Interna

- 1 Generar calendario de promociones y descuentos con la vinculación de las marcas – Todo el año.
- 2 Promocionar las marcas de manera sectorizada y lograr dinámicas enfocadas a estas.
- 3 Fortalecer la dinámica de las ferias tanto con las marcas IN y con marcas OUT.

PROSPECTOS LOCALES

LOCAL 3-56-57-58

DISPENSARIO CAFAM
CRUZ VERDE
KOAJ

LOCAL 27

TEXTIL MAYORISTA
IMPOR. EL HUECO
CAFAM
EL GIGANTE DEL HOGAR

LOCAL 42

LA FERIA DEL BRASIER Y
SOLO KUKOS

LOCAL 22

CLARO

PROSPECTOS ÁREA COMÚN

LOCAL CRA 8

MR BONO

ÁREA COMÚN

PAPÁ BUÑUELO
DELIMORAN REPOSTERÍA



Para este 2023 nuestra fortaleza será enfocada en estrategia digital:

Lo haremos con...

Influencer:

La invitación y participación de influencer en las actividades comerciales segun las campañas mes a mes es necesario para impulsar al Centro Comercial.

- Foodies
- Personal Shopper.
- Humoristas.

Espacios o ambientación "Instagrammables":

Que en Centro comercial tenga espacios que motiven a tomar fotos, grabar videos, hace que nuestros visitantes generen sus propios contenidos.

- Stand de Fotos
- rincones decorativos



- Cartera

Durante el año 2022 se instauró nuevamente y de forma mensual la reunión del comité de cartera, presentando la evolución de este importante indicador, destacándose la normalización de algunas de las obligaciones y la mejora del indicador:

RANGO	2021	%	2022	%
A 30 días	\$45.929.244	22%	\$ 31.609.501	21%
A 60 Días	\$18.750.155	9%	\$ 23.333.270	16%
A 90 Días	\$31.888.412	15%	\$ 6.101.762	4%
Más de 180 Días	\$111.810.891	54%	\$ 87.788.102	59%
TOTALES	\$208.378.803	100%	\$ 148.832.635	100%

- Mantenimiento:

El área de mantenimiento ejecutó las diferentes acciones bajo su responsabilidad en procura de conservar el valor de los activos de la copropiedad, resaltando dentro de sus actividades más relevantes las siguientes:

- PINTURA FACHADA

Con el propósito de optimizar el recurso, se llevó a cabo la labor de pintura de la fachada de la copropiedad, ejecutada por personal de Panorama.



- **BOMBAS RED CONTRA INCENDIO**

Mantenimiento correctivo de dos bombas de la red contra incendio. Incluye desmonte- montaje, embobinado bajo aislamiento, lavado secado, barnizado, cambio de sellos y rodamientos, revisión del controlador, verificación de voltaje, reporte y puesta en marcha y programación de ajuste de parámetros del sistemas de la red contra incendio (automatización) bombas y tablero afectado por filtración de aguas negras al cuarto de bombas



Adicionalmente se realiza la pintura de 25 m lineales de la tubería de la red contraincendios para evitar la oxidación



- **MANTENIMIENTO TRANSFERENCIAS**

Mantenimiento preventivo a tres transferencias automatizadas de 220 voltios locales c y
mantenimiento preventivo a una transferencia automatizada de 440 voltios áreas comunes



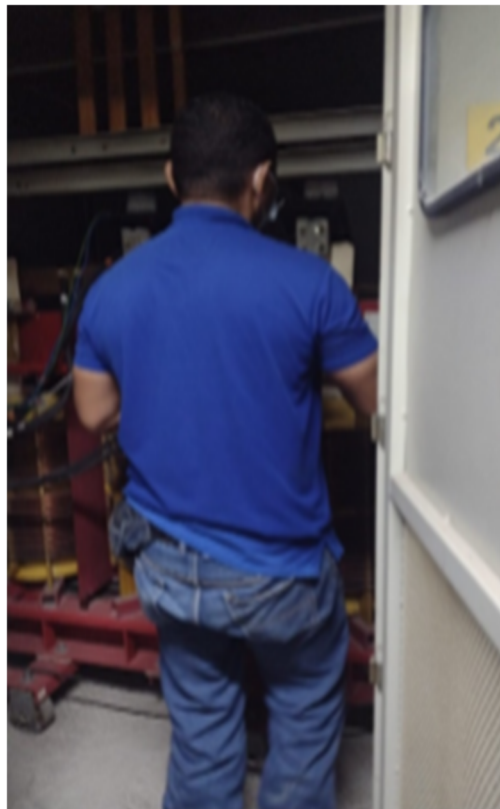
- **MANTENIMIENTO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**

Se realiza desmonte, montaje y suministro de un breakers de 250 amperios en la subestación eléctrica áreas comunes con el fin de corregir apagados intermitentes en varias islas de las áreas comunes.



- **CORRECTIVOS BANCO DE CONDENSADORES**

Con el fin de poder evitar penalizaciones por parte de la empresa air-e en cuanto a la energía reactiva-capacitiva se aplican medidas correctivas que ayuden a controlar y minimizar las penalizaciones. Se interviene el banco de condensadores de la subestación consistente en cambio de una tarjeta de control, reemplazo de paso fijo de 20kvar por dos pasos automáticos de 10kvar, suministro e instalación de un nuevo tcde 600/5a para señal de la corriente con pruebas y puesta en servicio la ejecución de la acción ejecutada.



Seguridad.

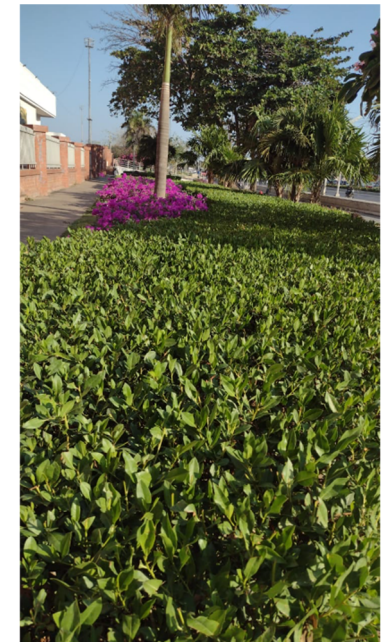
- Conato de incendio

Con la reacción oportuna del equipo de trabajo del centro comercial, seguridad Fortox, seguridad Éxito, brigada de emergencia del almacén Éxito, cuerpo de bomberos de Barranquilla, Policía Nacional ante el aviso de un conato de incendio generado en el local 60 generado por una chispa de soldadura en la tubería del aire del local. se coordina evacuación de clientes y empleados al punto de encuentro. Todos ilesos del ejercicio. se no reporta lesiones a personas. Afectación en laminas traslucidas de la claraboya del pasillo con el fin de salida del humo de áreas comunes.



- **JARDINES**

El mantenimiento y conservación de los jardines del centro comercial fueron asumidos por Siembra Barranquilla, presentando un paisajismo similar al que viene desarrollando en toda la ciudad, lo que genera igualmente un ahorro en el gasto que esta labor implicaba para la copropiedad.



SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

El **Centro Comercial Panorama** en cumplimiento del DECRETO 1072 DE 2015 y normatividades legales aplicables en materia de seguridad y salud en el trabajo, ha venido ejecutando su **Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo**, con el fin de lograr una adecuada administración de los riesgos y mantener los controles permanentes de los mismos en las diferentes actividades desarrolladas y que contribuya a preservar al bienestar físico, mental y social de nuestros empleados, y al buen funcionamiento de los recursos e instalaciones.

Bajo la resolución 0312 de 2019, por la cual se definen los estándares mínimos del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo. El **Centro Comercial Panorama** realizó autoevaluación de los estándares aplicables, a continuación, se presenta porcentaje de cumplimiento obtenido de la gestión realizada durante el presente año.

Autoevaluación registrada en la aplicación web (Guardián de la productividad) de la ARL SEGUROS BOLÍVAR.

SEGUROS
BOLÍVAR



CERTIFICADO VALIDACIÓN ESTÁNDARES MÍNIMOS

LA SUBGERENCIA NACIONAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES DE
LA ADMINISTRADORA DE RIESGOS LABORALES DE LA COMPAÑÍA DE
SEGUROS BOLÍVAR S.A. - ARL DE SEGUROS BOLÍVAR

CERTIFICA

Que la empresa **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** identificada con **NIT 900125244** se encuentra afiliada a esta Administradora de Riesgos Laborales desde el **01 de Marzo de 2016**, de igual forma, recibe asesoría y capacitación en Promoción y Prevención de Riesgos Laborales de acuerdo con las disposiciones legales vigentes por parte de esta Administradora de Riesgos y de acuerdo a los Estándares Mínimos SGSST definidos en la Resolución 0312/2019, validados por esta ARL el **03 de Febrero de 2023**, se encuentra en un avance del **93.75%** valoración **Aceptable** de implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SGSST) correspondientes al periodo **2022**.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado a los **tres (03) días** del mes de **Febrero de 2023**.

Atentamente,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Subgerencia Nacional de Prevención
ARL Bolívar
Código transacción: SBSNDP-387-00000001

VIGILADO

Compañía de Seguros Bolívar S.A.

CUMPLIMIENTO DE LEY

Durante el año 2022 hemos dado cumplimiento al artículo 1 numeral 4 de la ley 603 de 2000 en cuanto a la utilización de software, cada uno de los programas que utiliza El Centro Comercial están debidamente licenciados.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, una copia de este informe de gestión fue entregada oportunamente a la revisoría fiscal, para que en su dictamen se pronunciara sobre su concordancia con los estados financieros.

Dando cumplimiento a lo previsto por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013 dejamos constancia que la entidad no entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los proveedores.

ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS DESPUÉS DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha del presente informe no se han presentado acontecimientos que puedan impactar de alguna forma los estados financieros del Centro Comercial Panorama que sean materiales y que deban ser reportados.