

* Información Confidencial

Resumen Contratos de Arrendamiento
La Sabana Avesco S.A.S. – Galerías

FECHA SUSCRIPCIÓN:	30 de diciembre de 2016
PARTE ARRENDADOR:	PROMOTORA DE INVERSIONES ARROBA S.A. cedido a Titularizadora Colombiana S.A. 28 de agosto de 2019
PARTE ARRENDATARIO:	LA SABANA AVESCO S.A.S.
INMUEBLES ARRENDADOS:	Inmueble comercial localizado en la Avenida Carrera 24 No. 51 – 85 de la Ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria, áreas, linderos, especificaciones y características que lo individualizan según el Anexo No. 3 del contrato de arrendamiento.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:	1. Conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá 2. Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
SEGUROS	Póliza de responsabilidad civil extracontractual a cargo del ARRENDATARIO.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	11 años contados desde el 1 de enero de 2017 y se prorrogará de manera automática por períodos iguales y sucesivos de un año.
MOBILIARIOS	Todos los bienes y mercancías que se encuentren en el inmueble son de propiedad del ARRENDATARIO, por lo cual éste será el único responsable del funcionamiento, mantenimiento, estado, custodia y cuidado de estos.
DESTINACIÓN INMUEBLES:	Operación de establecimientos de comercio orientados a la preparación y comercialización de productos alimenticios. El ARRENDATARIO no podrá cambiar la destinación de los inmuebles sin la autorización previa y escrita del ARRENDADOR.
CANON	El ARRENDATARIO pagará un canon por mes calendario, o su equivalente por fracción de mes para cada inmueble, el valor será cancelado en pesos colombianos más el correspondiente IVA de ley vigente. El valor del canon para los inmuebles objeto de arrendamiento es de COP \$ 12.228.045.00.
FORMA DE PAGO	Mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) hábiles siguientes a la presentación de la factura y mediante transferencia electrónica efectuada a la cuenta bancaria indicada. El canon mensual de arrendamiento se entenderá recibido con el simple abono en la cuenta bancaria que para la época haya sido señalada por el ARRENDADOR.

* Información Confidencial

	En caso de mora en el pago de uno o varios cánones de arrendamiento, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR intereses de mora por mes o fracción de mes sobre las sumas que adeude por este concepto, liquidados a la tasa máxima legal permitida, sin perjuicio de la facultad del ARRENDADOR de dar por terminado el contrato y solicitar la restitución inmediata del inmueble si la mora persistiere por dos (2) períodos mensuales consecutivos. El ARRENDADOR se abstendrá de alegar mora o retardo del ARRENDATARIO si la factura de venta no ha sido emitida y presentada para el pago, conforme lo exigen las normas tributarias.
REAJUSTE CANON	2018: suma mensual equivalente al 0.8% del avalúo comercial a 31 de diciembre practicado por firma especializada e independiente escogida por las partes. 2019 – 2022: suma mensual equivalente al canon pagado durante el año inmediatamente anterior, aumentada según el porcentaje del incremento anual del IPC + 2 puntos. 2023: suma mensual equivalente al 0.8% del avalúo comercial a 31 de diciembre de 2017 practicado por firma especializada e independiente escogida por las partes. 2024 a 2027: suma mensual equivalente al canon pagado durante el año inmediatamente anterior, aumentada según el porcentaje del incremento anual del IPC + 2 puntos. Prórrogas y renovaciones: Las Partes convendrán el valor del canon para la vigencia contractual correspondiente y la forma y condiciones de reajuste de este.
SERVICIOS PÚBLICOS	Serán por cuenta y pagados por el ARRENDATARIO.
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:	El ARRENDATARIO será responsable del pago de las cuotas ordinarias si las hubiere.
REPARACIONES NECESARIAS	A cargo del ARRENDATARIO.
REPARACIONES LOCATIVAS	A cargo del ARRENDATARIO.
MEJORAS Y ADECUACIONES	A cargo del ARRENDATARIO tanto para su instalación como para su retiro. En caso de que el ARRENDATARIO decida no retirar las mejoras o adecuaciones estas quedarán de propiedad del dueño de los inmuebles, sin que por ello haya lugar al pago de indemnización o compensación de alguna índole.
OBLIGACIONES ARRENDATARIO	Las que determina la ley, tales como recibir los inmuebles materia de arrendamiento y darle el uso adecuado y responsable que se acompase con su destinación, pagar los cánones de arrendamientos pactados en la forma y oportunidad señaladas en el contrato, pagar los servicios públicos domiciliarios y las cuotas y expensas ordinarias de administración, si llegaren a causarse. Mantener en buen estado de conservación los bienes inmuebles arrendados y los accesorios, instalaciones y conexidades entregadas, Restituir los inmuebles al ARRENDADOR.

* Información Confidencial

OBLIGACIONES ARRENDADOR	Las que determina la ley, tales como entregar el Inmueble usos y conexidades en buen estado de funcionamiento, libre de toda perturbación y gravamen, conceder al EL ARRENDATARIO la utilización de la fachada de los inmuebles para instalar publicidad e imagen corporativa, dentro de los límites previstos en las normas vigentes sobre publicidad exterior visual, entregar los inmuebles a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios.
INSPECCIÓN DEL INMUEBLE	El ARRENDATARIO permitirá visitas que el ARRENDADOR tenga a bien realizar para constatar el estado, destinación y conservación del Inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, dando previo aviso al ARRENDATARIO sobre la fecha proyectada de la visita, por los menos con cinco (5) días de anticipación.
TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO Y DEL	<p>El Arrendatario podrá, en cualquier momento informar a los Arrendadores su decisión de dar por terminado de manera anticipada y unilateral cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, mediante comunicación escrita enviada con una antelación no inferior a cuatro (4) meses, a la dirección de notificaciones reportada por los Arrendadores.</p> <p>Para los efectos de lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, las partes dejan expresa constancia, que el ARRENDATARIO ha ocupado los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, por más de dos (2) años consecutivos con el mismo Establecimiento de Comercio.</p>
CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Por incumplimiento contractual del ARRENDATARIO, particularmente en lo que tiene que ver con el pago oportuno del canon mensual establecido. 2. Por la destinación de los inmuebles para fines distintos aquellos previstos en el presente contrato. 3. Por la cesión del contrato de arrendamiento en contra de lo dispuesto en este documento. 4. Por terminación definitiva del suministro de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas encargadas de su prestación.
RESTITUCIÓN	El Arrendatario deberá restituir los Inmuebles en el estado que se encontrasen de conformidad con el inventario a ser levantado en cumplimiento de lo estipulado en la cláusula cuarta, salvo por el deterioro derivado del paso del tiempo y el uso natural del mismo. El Arrendatario del inmueble que corresponda deberá estar a paz y salvo con todos los servicios públicos de energía eléctrica, agua, acueducto, alcantarillado, cuotas ordinarias de administración y los demás servicios con los que haya sido entregado el Inmueble, conectados y en estado de funcionamiento y con todos los cargos pagados hasta la fecha de restitución.

* Información Confidencial

RENUNCIAS	<ol style="list-style-type: none"> 1. El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes en su favor, a los requerimientos que determine cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora y a exigir a la terminación del contrato cualquier clase de compensaciones o prestaciones por concepto de acreditación o prima comercial. 2. El ARRENDADOR se abstendrá de reclamar del ARRENDATARIO el reconocimiento de primas comerciales, retribuciones o contraprestaciones similares al momento del inicio o terminación por cualquier causa de la presente relación contractual.
ABANDONO DEL INMUEBLE:	El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para penetrar en los inmuebles y recuperar su tenencia en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de este, siempre que por cualquier circunstancia aquel permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses.
CESIÓN Y SUBARRIENDO:	<p>El ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato sin contar con la autorización previa y escrita del ARRENDADOR. No obstante, los efectos de la cláusula no operarán cuando la cesión de la tenencia se efectúe respecto de sociedades matrices, filiales o subordinadas del ARRENDATARIO, de tal manera que el ARRENDATARIO podrá ceder sin restricciones y sin necesidad de autorización previa o de cualquier otra índole, la tenencia material del inmueble comercial entre las diferentes empresas que conformen o llegaren a conformar el grupo empresarial al que pertenece. Para el efecto bastará, entonces, la comunicación escrita que sobre el particular remita al ARRENDADOR.</p> <p>El ARRENDATARIO acepta la cesión que el ARRENDADOR haga de cualquiera de los derechos que emanan de este contrato y por razón de este, con todas las consecuencias que señale la ley para cada caso y bastando para el efecto la simple notificación que sobre el particular le envíe el ARRENDADOR.</p>
LEY APLICABLE:	El contrato de arrendamiento se regirá por las cláusulas de este y por las disposiciones legales aplicables a la materia del asunto, incluidas aquellas contenidas en los Códigos Civil y de Comercio colombianos y las demás normas concordantes y complementarias.
OBSERVACIONES:	<p>Los gastos e impuestos que pudiese generar este contrato correrán por cuenta del ARRENDATARIO.</p> <p>El ARRENDADOR expresamente manifiesta que el presente acto jurídico se celebra en desarrollo de su proceso de liquidación voluntaria, con miras a favorecer el progreso del trámite concursal y sin generar deterioro o desmejora de la prenda general de sus acreedores, ni pérdida o detrimento de derechos ciertos o eventuales de sus accionistas o terceros. En este sentido, el ARRENDATARIO reconoce y acepta que como consecuencia del proceso de liquidación voluntaria que adelanta el</p>

* Información Confidencial

	<p>ARRENDADOR, éste podrá enajenar o adjudicar a cualquier título los inmuebles título los inmuebles de que trata el contrato de arrendamiento en favor de sus acreedores, accionistas o terceras personas, de tal manera que el ARRENDATARIO se abstendrá de ejercer medida o acción de cualquier naturaleza orientada a oponerse a la enajenación o adjudicación de los activos. Sin perjuicio de lo dicho, el ARRENDADOR estará obligado, en caso de venta, dación en pago, adjudicación o enajenación del inmueble a cualquier título, a tomar las medidas necesarias para que, a la luz de la normatividad colombiana, se garanticen los derechos que le correspondan al ARRENDATARIO en virtud del contrato de arrendamiento.</p>
OTROSÍES	<p>Otrosí No. 1 del 30 de agosto de 2017</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Canon de arrendamiento: a partir del 1 de septiembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, el ARRENDATARIO pagará a título de canon de arrendamiento a favor del ARRENDADOR, una suma equivalente a \$ 13.816.917.00 mensuales más IVA. 2. Las demás disposiciones del contrato de arrendamiento no modificadas por el Otrosí No. 1 permanecerán en pleno vigor y sin modificación alguna. Cualquier contradicción será resuelta a favor del Otrosí No. 1. <p>Otrosí Integral a los contratos de arrendamiento suscritos entre Arroba Inversiones S.A., Fondo de Capital Privado por Compartimientos Raíz Compartimento I administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, Porvenir Business INC. Y las sociedades AVESCO S.A.S. y AVINCO S.A.S del 14 de agosto de 2019</p> <p>El arrendador entrega el uso y goce a título de arrendamiento a favor del arrendatario, quien a su vez recibirá de aquél al mismo título, los inmuebles que se enlistan el Anexo No. 6, junto con sus linderos y demás datos que los individualizan.</p> <p>Los inmuebles serán destinados por los arrendatarios única y exclusivamente al desarrollo de su objeto social, es decir: a) la producción, preparación, adquisición, distribución y comercialización en general de productos o sustancias alimenticias, en estado natural o procesados y listos para el consumo; b) el establecimiento y explotación comercial de puntos de venta o expendios de comidas rápidas, restaurantes, cafeterías u otros sitios destinados a la venta de alimentos preparados para consumo; y/o c) la compra y venta; así como la importación, exportación, distribución y comercialización de todo tipo de licores y bebidas espirituosas, cervezas especiales, sifones, refajos, aperitivos vínicos y no vínicos, bebidas carbonatadas alcohólicas y no alcohólicas y mezclas de bebidas fermentadas y no fermentadas. Los arrendatarios no podrán cambiar su destinación total o parcialmente, salvo que así lo autorice previamente el ARRENDADOR por escrito.</p>

* Información Confidencial

	<p>Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma del presente Otrosí, realizarán, por cuenta y a costo exclusivo del ARRENDADOR, un inventario de cada uno de los inmuebles, en el que se identificarán los elementos que pertenecen a los ARRENDATARIOS y los cuales podrán ser retirados de los inmuebles al momento de terminación de los contratos de arrendamiento siempre que no afecten el inmueble respectivo.</p> <p>Los contratos de arrendamiento tendrán la vigencia que se indica en el Anexo No. 6. Los arrendadores y los arrendatarios convienen que cada uno de los contratos de arrendamiento se entenderá prorrogado de manera automática por períodos iguales y sucesivos de tres (3) años, a menos que los Arrendatarios manifiesten su decisión de no prorrogarlo al momento del vencimiento de su término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, mediante el envío de una comunicación con una antelación no inferior a cuatro (4) meses a la fecha de vencimiento del término de vigencia; dicha comunicación podrá ser allegada por cualquier medio escrito, a la dirección de notificaciones reportadas por Las Partes.</p> <p>Los Arrendatarios, solo podrán dar por terminado uno (1) de los Contratos de arrendamiento, cada seis (6) meses y en ningún caso más de dos (2) contratos cada año contractual. Esta condición estará vigente, incluso, hasta la fecha efectiva de terminación del último de los contratos de arrendamiento suscrito con los arrendadores.</p> <p>Cada parte declara y garantiza que tiene total capacidad y autoridad para celebrar el Otrosí y que dicho Otrosí no viola ningún convenio o ninguna disposición de un convenio celebrado por cualquiera de las partes.</p>
ACUERDO PRIVADO	<p>En el Acuerdo Privado entre Titularizadora Colombiana S.A., ARROBA Inversiones S.A. y Fondo de Capital Privado por Compartimentos Raíz Compartimento I administrado por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa del 28 de agosto de 2019 se estableció que en los términos del contrato de promesa Las Partes acordaron algunas reparaciones que deben efectuarse por las sociedades Avesco S.A.S. y Avinco S.A.S. en su calidad de arrendatarios de algunos de los inmuebles objeto de la transacción.</p> <p>Titularizadora y los Vendedores según el acuerdo privado de referencia convinieron la celebración de un otrosí integral que modifique los contratos de arrendamiento celebrados por los Vendedores con Avesco y Avinco. El otrosí integral incluirá, entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Avesco y Avinco sólo podrán hacer uso de su facultad de terminar hasta dos (2) contratos de arrendamiento en un mismo año calendario.

* Información Confidencial

	<p>2. En caso de que se termine más de un contrato de promesa, los vendedores pagarán a favor de la Titularizadora, a título de la indemnización de perjuicios, una suma equivalente a cuatro (4) veces el monto que resulte del promedio de los cánones mensuales de arrendamiento de los dos (2) contratos terminados.</p>
CESIÓN	<p>Contrato de cesión de derechos y obligaciones de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles del 28 de agosto de 2019</p> <p>El cedente cede de manera irrevocable al cesionario la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en los contratos de arrendamiento. Así, el cesionario será el nuevo arrendador en los contratos de arrendamiento y será el único que tendrá derecho a recibir el pago del canon de arrendamiento, así como el responsable de asumir todos los derechos y obligaciones a cargo del arrendador en los contratos de arrendamiento. Lo anterior, salvo el derecho que mantiene el cedente de percibir el 10% correspondiente a los cánones de arrendamiento hasta tanto el cesionario no realice el pago del 100% del precio de las compraventas de dichos inmuebles, en los términos previstos en la promesa de compraventa suscrita entre las partes el 24 de julio de 2019</p> <p>La cesión se hizo de título gratuito como consecuencia de que la cesión de los contratos de arrendamiento hace parte de la transacción derivada de la adquisición de los correspondientes inmuebles por parte del cesionario.</p> <p>El cedente se obliga a realizar todas las notificaciones y si fuere el caso, obtener todas las aceptaciones o autorizaciones que sean requeridas en los términos de los contratos de arrendamiento para que la cesión cumpla con todos y cada uno de sus requisitos establecidos para tal efecto.</p> <p>A partir de la fecha, los cánones de arrendamiento deben ser transferidos a la cuenta de ahorros a nombre de Titularizadora Colombiana S.A. de lo cual, el cedente se obliga a informar Avesco y Avinco para que procedan de conformidad.</p> <p>El contrato producirá efectos entre las partes desde la fecha de su firma y frente a los cedidos y terceros con interés en los contratos de arrendamiento a partir de la notificación de la cesión, la cual deberá darse dentro de los diez cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato.</p>

* Información Confidencial

***Información Confidencial:** La información contenida en el presente documento es confidencial “(La Información)” y no podrá revelarse directa ni indirectamente a ningún tercero diferente a aquellas personas que tengan necesidad de conocerla para la decisión de inversión en los Títulos Inmobiliarios TIN, sin el consentimiento previo y escrito de un representante autorizado de la Titularizadora Colombiana S.A. En consecuencia, deberán adoptarse las acciones razonables y necesarias mediante las correspondientes instrucciones para que personas que tengan acceso a La Información cumplan también con las obligaciones de confidencialidad y no revelación de esta. La Información ha sido entregada a esa entidad como potencial inversionista teniendo en cuenta su solicitud en ese sentido para poder realizar el análisis pertinente y tomar una decisión informada de la inversión.