

* Información Confidencial

Resumen Contratos de Arrendamiento
AVINCO S.A.S.

FECHA SUSCRIPCIÓN:	31 de diciembre de 2012 cedido a Titularizadora Colombiana S.A. el 28 de agosto de 2019.
PARTE ARRENDADOR:	PROMOTORA DE INVERSIONES ARROBA S.A.
PARTE ARRENDATARIO:	AVINCO S.A.S.
INMUEBLES ARRENDADOS:	Local comercial número 4212 del Centro Comercial Santafé Medellín P.H. localizado en la Avenida Cuarenta y Tres A (43ª) No. 7C Sur – 170 de Medellín Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria, áreas, linderos, especificaciones y características que lo identifican según Anexo No. 3 del contrato de arrendamiento.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	Quince (15) años contados desde el 1º de noviembre de 2013 y se prorrogará de manera automática por períodos iguales y sucesivos de un año (1) año.
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 escrita de el ARRENDADOR.
CANON	<p>El valor del canon mensual de arrendamiento será una suma equivalente al 0.5% del avalúo comercial del inmueble a 31 de diciembre de 2012, esto es la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS (\$ 2.826.000) de conformidad con el procedimiento previsto en el anexo 7.01 (d)(v) del “Acuerdo Marco de Inversión” suscrito entre Las Partes según Anexo No. 4.</p> <p>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, se encuentra descrito en el Anexo No. 4 del contrato de arrendamiento.</p>
FORMA DE PAGO	<p>Mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura de venta correspondiente y mediante transferencia electrónica efectuada a la transferencia electrónica efectuada a la cuenta bancaria que enseguida se indica o a aquella que por escrito determine el ARRENDADOR en el futuro.</p> <p>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. En caso de mora de uno o varios cánones, 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</p>

* Información Confidencial

	<p>ARRENDADOR de dar por terminado el contrato y solicitar la restitución inmediata del inmueble, si la mora persistiere durante dos (2) períodos mensuales consecutivos. Empero lo indicado, el ARRENDADOR se abstendrá de alegar mora o simple retardo del ARRENDATARIO, si la factura de venta respectiva no ha sido emitida y presentada para el pago, conforme lo exigen las normas tributarias vigentes.</p> <p>El IVA correrá por cuenta del ARRENDATARIO será pagado al ARRENDADOR en adición al canon mensual convenido y previas las retenciones que ordene la ley tributaria.</p>
REAJUSTE CANON	<p>El canon será actualizado el primer día hábil de los años contractuales números seis (6) y once (11) de conformidad con los avalúos comerciales que para las fechas anotadas sean realizadas por firmas especializadas e independientes escogidas por Las Partes del Acuerdo Marco de Inversión (Grupo Conboca S.A.S., compañía matriz de el Arrendatario).</p> <p>Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, incluidas sus prórrogas, el valor de la renta mensual acordada se reajustará cada año en un porcentaje equivalente al IPC certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, más dos (+2) puntos porcentuales.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS	<p>Los consumos por concepto de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, teléfono y cualquier otro servicio público instalado en los inmuebles comerciales, serán pagados en su totalidad por el ARRENDATARIO, de acuerdo con los registros que arrojen los medidores que poseen los inmuebles y conforme las facturas periódicas que para efectos del pago le remitan las empresas encargadas de su prestación.</p>
REPARACIONES NECESARIAS	<p>A cargo del ARRENDATARIO.</p>
REPARACIONES LOCATIVAS	<p>A cargo del ARRENDATARIO.</p>
MEJORAS Y ADECUACIONES	<p>El ARRENDATARIO podrá retirar cualquier otro tipo de mejoras que ejecute sobre los inmuebles, siempre que no cause deterioro en los pisos, muros, fachadas y techos de este o que ofrezca reparar en su integridad tales deterioros. El ARRENDADOR declara que conoce y acepta que, en virtud de su objeto social, el ARRENDATARIO efectuará a su costa una serie de adecuaciones especiales en los inmuebles las cuales podrán ser desmontadas por el ARRENDATARIO a la terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas. 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 ninguna índole.</p>

* Información Confidencial

OBLIGACIONES ARRENDATARIO	Las que determina la ley y las contractuales tales como, recibir los inmuebles materias de arrendamiento y darles un uso adecuado y responsable que se acompañe con su destinación; pagar los cánones pactados en la forma y oportunidad pactada y en las condiciones indicadas; mantener en buen estado de conservación los bienes, accesorios, instalaciones y conexiones; realizar las reparaciones locativas que se requieran para el mantenimiento y conservación de los inmuebles; y restituir los inmuebles en la fecha de terminación definitiva del contrato, sus prórrogas o renovaciones.
OBLIGACIONES ARRENDADOR	Las que determina la ley y las contractuales tales como, entregar los inmuebles objeto de arrendamiento en los términos y condiciones que se señalan a lo largo de este contrato; permitir al ARRENDATARIO el uso y goce de los inmuebles arrendado, librándolos de toda turbación que le impida darle una destinación adecuada; conceder al ARRENDATARIO la utilización de la fachada de los inmuebles para instalar su publicidad e imagen corporativa, dentro de los límites previstos en las normas vigentes sobre publicidad exterior visual; y 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 Y PARCIALES DEL ARRENDATARIO	<p>El ARRENDADOR le concederá al ARRENDATARIO, en consideración a los riesgos que son propios de su operación comercial, la facultad de dar por terminado el contrato de manera anticipada en cualquier momento, mediante comunicación escrita enviada con cuatro (4) meses calendario de antelación.</p> <p>Para 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 de este contrato, por más de dos (2) años consecutivos con el mismo Establecimiento de Comercio.</p>

* Información Confidencial

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. 5. Por la violación o el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la ley y este contrato imponen al ARRENDATARIO.
RESTITUCIÓN	<p>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.</p>
RESTITUCIÓN	<p>A la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa, el ARRENDATARIO restituirá el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido de acuerdo con el acta de entrega, junto con las adecuaciones, obras y mejoras cuya entrega proceda en los términos del mismo contrato.</p>
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:	<p>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.</p>

* Información Confidencial

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:	<p>El contrato de arrendamiento se registrará 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.</p>
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 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>

* Información Confidencial

<p>OTROSÍ INTEGRAL</p>	<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 AVECO 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> <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>
-------------------------------	--

* Información Confidencial

	<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. 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.
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. 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>

*** Información Confidencial**

	<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:** 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.