

* Información Confidencial

Resumen Contratos de Arrendamiento
Banco Davivienda S.A.

FECHA SUSCRIPCIÓN:	29 de junio 2012
PARTE ARRENDADOR:	AVINCO S.A. cedido a SIGMA INVERSIONES S.A. cedido a FONDO DE CAPITAL PRIVADO POR COMPARTIMENTOS RAÍZ COMPARTIMENTO I. Posteriormente cedido a TITULARIZADORA COLOMBIANA el 28 de agosto de 2019.
PARTE ARRENDATARIO:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
INMUEBLES ARRENDADOS:	Inmueble comercial ubicado en la Carrera 23 No. 26-38/40/42 Local No. 1 de Manizales, Caldas con matrícula inmobiliaria, linderos, especificaciones y características que lo individualizan según el Anexo No. 3
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:	Justicia ordinaria.
SEGUROS	Póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual que garantice el pago de los eventuales perjuicios que el ARRENDATARIO o sus dependientes, contratistas y subcontratistas, pudieren causar a terceros.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	5 años desde el 1 de julio de 2017 y se prorrogará de manera automática por periodos iguales y sucesivos de un año, si la parte interesada en su terminación no lo manifiesta por escrito con una antelación no inferior a seis meses.
MOBILIARIOS	El ARRENDATARIO podrá retirar cualquier tipo de mejoras que ejecute sobre el mencionado inmueble, siempre que no cause deterioro en los pisos, muros, fachadas y techos de este o que ofrezca reparar en su integridad tales deterioros. En el caso de que el ARRENDATARIO decida no retirar las mejoras o adecuaciones estas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que por ello haya lugar al pago de indemnización o compensación de ninguna índole.
DESTINACIÓN INMUEBLES:	Desarrollo exclusivo y único de las operaciones propias de la empresa social del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO no podrá cambiar la destinación de inmueble sin la autorización previa y escrita del ARRENDADOR, ni utilizarlo para actividades que se opongan al uso del suelo permitido para la zona o unidad de planteamiento urbano en la que se encuentra ubicado.
CANON	El ARRENDATARIO pagará un canon mensual equivalente a la suma de \$16.527.634.00 más IVA. Conforme otrosí de 30 de junio de 2017.

* Información Confidencial

FORMA DE PAGO	<p>Mensualidades anticipadas por el ARRENDATARIO, dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura de venta y mediante transferencia electrónica efectuada a la cuenta bancaria que enseguida se indica o aquella que determine el ARRENDADOR.</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 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 y sin perjuicio de la facultad del ARRENDADOR de dar por terminado el contrato y solicitar la restitución inmediata del inmueble. 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>
REAJUSTE CANON	Durante la vigencia de este contrato, 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 1 punto porcentual.
SERVICIOS PÚBLICOS	A cargo del ARRENDATARIO.
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:	No aplica
REPARACIONES NECESARIAS	A cargo del ARRENDATARIO. Solicitar expresa autorización al ARRENDADOR para realizar mejoras útiles no correspondientes a expensas necesarias.
REPARACIONES LOCATIVAS	A cargo del ARRENDATARIO
MEJORAS Y ADECUACIONES	El ARRENDATARIO efectuará a su costa una serie de adecuaciones especiales en el inmueble, las cuales podrán ser desmontadas por el ARRENDATARIO a la terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas.
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 a el 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	No aplica
TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO Y DEL	El ARRENDADOR le concederá al ARRENDATARIO la facultad de dar por terminado anticipadamente el presente contrato, mediante comunicación escrita enviada con sesenta días calendario a la fecha en que se pretenda entregar o recibir el inmueble y el pago de una indemnización única e integral de perjuicios equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes para la época. El ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato, sin previo aviso ni indemnización alguna a favor del ARRENDADOR en el evento en que este aparezca reportado por cualquier circunstancia en la lista de clientes no elegibles publicada por el Departamento del Tesoro Nacional de los Estados Unidos, con ocasión de la política de prevención del delito de Lavado de Activos, en cumplimiento de las normas que sobre la materia ha expedido la SFC y demás organismos de control y vigilancia en observancia de las directrices establecidas por el Banco en el Manual SARLAFT.
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 del inmueble para fines distintos a aquellos previstos en el presente contrato. 3. Por la cesión del contrato de arrendamiento o el subarrendamiento del inmueble en contravía del contrato de arrendamiento. 4. Por suspensión o 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	El ARRENDATARIO contará con un plazo máximo de 15 días calendario para restituir el inmueble materia del arrendamiento. En cualquier caso, el local comercial deberá restituirse en el mismo estado o en mejores condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro proveniente del paso del tiempo y el uso y goce legítimos. Las partes renuncian a cualquier derecho que pudiese asistirles para oponerse a la restitución o recepción del local, según el caso, incluida la constitución de fianzas, garantías o cauciones previstas en la ley civil para el efecto.

* Información Confidencial

RENUNCIAS	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. En el mismo sentido, 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 desde ahora al ARRENDADOR para penetrar en el inmueble 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 un mes.
CESIÓN Y SUBARRIENDO:	El ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato, a menos que exista autorización expresa y escrita otorgada por el ARRENDADOR. Con todo, el ARRENDATARIO acepta desde ahora 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.
LEY APLICABLE:	El contrato de arrendamiento se rige por las cláusulas contractuales y en general por las disposiciones legales aplicables a la materia del asunto, incluidas aquellas contenidas en el Código Civil y de Comercio colombianos y las demás normas concordantes y complementarias. El presente contrato se registrará por las leyes de la República de Colombia.
OBSERVACIONES:	<p>Los gastos e impuestos que pudiese generar este contrato correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO.</p> <p>Las partes de manera expresa declaran que este documento y sus eventuales adiciones y reformas, constituyen prueba suficiente de sus obligaciones y prestan mérito ejecutivo en contra del deudor de estas.</p>
OTROSÍES	<p>Otrosí No. 1 del 30 de junio de 2017</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Contrato tendrá una duración de cinco años contados a partir del día primero de julio de dos mil diecisiete y se prorrogará de manera automática por períodos iguales y sucesivos de un año, si la Parte interesada en su terminación no lo manifiesta por escrito a la otra parte, con por lo menos seis meses de antelación a la fecha prevista para la terminación del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas. 2. El canon mensual de arrendamiento será la suma de \$ 16.527.634.00 más IVA y será pagada a SIGMA Inversiones S.A. según la cuenta de ahorros identificada en el otrosí.

* Información Confidencial

	<p>3. Las demás disposiciones del Contrato no modificadas permanecerán en pleno vigor y sin modificación alguna. Cualquier contradicción será resuelta a favor del Otrosí No. 1.</p>
CESIÓN	<p>Contrato de cesión del contrato de arrendamiento del 19 de abril de 2018</p> <p>El cedente cede a favor del cesionario (Fondo de Capital Privado por Compartimiento Raíz Compartimento I) su posición contractual como arrendador del contrato de arrendamiento, incluyendo la totalidad de las obligaciones y la titularidad de todos los derechos derivados del mismo. El cesionario acepta incondicionalmente todas y cada una de las obligaciones y cláusulas del contrato de arrendamiento y acepta que dicho contrato le sea aplicado y exigido en su totalidad, de conformidad con la naturaleza de cada una de las obligaciones en él contenidas.</p> <p>El acuerdo produjo efectos entre cedente y cesionario desde el 1 de mayo de 2018 y frente al arrendatario, desde su notificación según lo dispuesto en el contrato de cesión.</p> <p>Contrato de cesión de derechos y obligaciones de contrato 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> <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>

* Información Confidencial

	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.
--	---

***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.