

\* Información Confidencial

**Resumen Contratos de Arrendamiento**  
**Archies Colombia S.A.**

<b>FECHA SUSCRIPCIÓN:</b>	20 de junio de 2011
<b>PARTE ARRENDADOR:</b>	PROMOTORA DE INVERSIONES ARROBA S.A. cedido a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
<b>PARTE ARRENDATARIO:</b>	ARCHIES COLOMBIA S.A. ahora GASTRONOMÍA ITALIANA EN COLOMBIA S.A. (Inversiones Vesubio Colombia S.A.S )
<b>INMUEBLES ARRENDADOS:</b>	Espacio comercial número 4 – 03 A del Centro Comercial Santafé Medellín P.H. ubicado en la Carrera 43ª No. 7 sur – 170 de Medellín, Antioquia, identificada según su matrícula inmobiliaria, linderos, especificaciones y características que lo individualización según el Anexo No. 3 del contrato de arrendamiento.
<b>TÉRMINO DE DURACIÓN:</b>	3 años desde el 1 de julio de 2011 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 su contraparte con una antelación no inferior a seis (6) meses.
<b>MOBILIARIOS</b>	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.
<b>DESTINACIÓN INMUEBLES:</b>	Operación exclusiva y única de un almacén de la marca ARCHIE'S PIZZA. El ARRENDATARIO no podrá cambiar la destinación del inmueble sin la autorización previa y escrita del ARRENDADOR, ni utilizarlo para actividades que se opongan al uso permitido por el régimen de P.H. al que se encuentra sometida la ciudadela comercial.
<b>CANON</b>	<p>El ARRENDATARIO pagará un canon por mes calendario por la suma de \$ 10.000.000.00. El valor señalado no incluye IVA, el cual correrá por cuenta del ARRENDATARIO y será pagado al ARRENDADOR en adición al canon mensual convenido y previas las retenciones que ordene la ley tributaria.</p> <p>El ARRENDATARIO no estará obligado a pagar el canon sino hasta que se finalice el periodo de gracia otorgado por el ARRENDADOR, el 1 de agosto de 2011.</p>
<b>FORMA DE PAGO</b>	<p>Mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez (10) días corrientes de cada mes, previa 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.</p> <p>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.</p>

\* Información Confidencial

<b>REAJUSTE CANON</b>	Durante el segundo año de vigencia, la renta mensual será la suma de \$ 12.000.000.oo. A partir del tercer año de vigencia contractual y durante sus eventuales prórrogas, el canon mensual de arrendamiento será reajustado de manera acumulativa en un porcentaje equivalente al IPC nacional más dos (2) puntos, decretado por el Gobierno Nacional a través del DANE.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Serán por cuenta y pagados por el ARRENDATARIO.  El ARRENDATARIO recibe los ductos, desagües, contenedores, instalaciones eléctricas y de acueducto y alcantarillado, en perfecto estado de mantenimiento y servicio, obligándose a no realizar ninguna modificación en ellas sin previa autorización escrita del ARRENDADOR y aprobación expresa de la entidad prestadora del servicio sobre las solicitudes que directamente o por intermedio del ARRENDADOR se presenten.
<b>CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:</b>	El ARRENDATARIO será responsable del pago de las cuotas ordinarias si las hubiere.
<b>REPARACIONES NECESARIAS</b>	A cargo del ARRENDATARIO.
<b>REPARACIONES LOCATIVAS</b>	A cargo del ARRENDATARIO.
<b>MEJORAS Y ADECUACIONES</b>	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.
<b>OBLIGACIONES ARRENDATARIO</b>	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. Realizar las reparaciones locativas que se requieran para el mantenimiento y conservación del inmueble. Solicitar autorización expresa y escrita del ARRENDADOR para realizar mejoras útiles que por su naturaleza no correspondan a expensas necesarias y Restituir los inmuebles al ARRENDADOR.
<b>OBLIGACIONES ARRENDADOR</b>	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 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.

\* Información Confidencial

<b>TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO</b>	<b>Y DEL</b>	Una vez transcurrido los dos (2) primeros años de ejecución del contrato, 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 tres (3) meses, a la dirección de notificaciones reportada por los Arrendadores, y el pago de una indemnización única e integral de perjuicios equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes para la época.
<b>CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Por incumplimiento contractual del ARRENDATARIO, particularmente en lo que tiene que ver con el pago oportuno del canon mensual establecido.</li> <li>2. Por la destinación de los inmuebles para fines distintos aquellos previstos en el presente contrato.</li> <li>3. Por falta de pago oportuno y completo de las expensas comunes ordinarias fijadas por la copropiedad.</li> <li>4. Por suspensión o terminación definitiva del suministro de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas encargadas de su prestación.</li> <li>5. Por la violación o el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la ley y este contrato imponen al ARRENDATARIO.</li> </ol>
<b>DERECHO DE PREFERENCIA</b>		El ARRENDADOR le concederá al ARRENDATARIO preferencia para la adquisición de la propiedad plena sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en el evento de que como propietario del local comercial se encuentre interesado en venderlo. La preferencia otorgada al ARRENDATARIO estará vigente a partir de la fecha de firma del contrato de arrendamiento y hasta la terminación del mismo; el ARRENDADOR hará llegar comunicación al ARRENDATARIO haciéndole saber de su interés de vender el local comercial; el ARRENDATARIO dispondrá de sesenta (60) días a partir de la fecha de recibo de la comunicación para manifestar si está dispuesto a adquirir el inmueble en las condiciones señaladas o condiciones iguales a las ofrecidas por el tercero; si el ARRENDATARIO no da respuesta a la comunicación dentro del plazo, manifieste no estar interesado o no acepte comprarlo, el ARRENDADOR quedará en libertad de enajenar a terceros el inmueble. En caso de cesión, expirará y quedará sin efecto la preferencia.
<b>RENUNCIAS</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>

\* Información Confidencial

<b>ABANDONO DEL INMUEBLE:</b>	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 un (1) mes.
<b>CESIÓN Y SUBARRIENDO:</b>	El ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato sin contar con la autorización previa y escrita del ARRENDADOR. Con todo, el ARRENDATARIO acepta desde ahora la cesión o endoso 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 sobre el particular que envíe el ARRENDADOR.
<b>LEY APLICABLE:</b>	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.
<b>OBSERVACIONES:</b>	<p>Los gastos e impuestos que pudiese generar este contrato correrán por cuenta del ARRENDATARIO.</p> <p>El ARRENDATARIO se compromete a cumplir plena y oportunamente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente, así como las determinaciones que adopten los órganos de administración y decisión de la Ciudadela Comercial, incluyendo, pero sin limitarlas a ellas, las relacionadas con el régimen sancionatorio, la apertura del establecimiento de comercio, los horarios de operación y el uso comercial específico de los inmuebles.</p> <p>En caso de enajenación del establecimiento de comercio de propiedad del ARRENDATARIO, no se entenderá que en dicha negociación está incluido el contrato de arrendamiento. En caso de enajenación del establecimiento que funciona en el inmueble, el adquirente deberá manifestar al ARRENDADOR su intención de continuar con el espacio comercial y quedará a criterio de este la aceptación o no del nuevo arrendatario. En este evento, deberán las partes interesadas convenir en su integridad las condiciones de un nuevo contrato.</p>
<b>ENAJENACIÓN DE ACTIVOS DEL ARRENDATARIO</b>	Mediante Comunicación del 1 de abril de 2016 se informó la enajenación global de activos de Archie's Colombia S.A.S. con lo cual la sociedad cambió su razón social por la de Inversiones Vesubio Colombia S.A.S., su objeto social y su dirección comercial.

\* Información Confidencial

<b>CESIÓN</b>	<p>Por medio del contrato de cesión de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles del 28 de agosto de 2019 se cedió de manera irrevocable la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, con lo cual el cesionario será el nuevo ARRENDADOR en el contrato de arrendamiento.</p> <p>La cesión se hizo a título gratuito teniendo en cuenta que la cesión del Contrato de Arrendamiento hace parte de la transacción derivada de la adquisición de los correspondientes inmuebles por parte del Cesionario.</p> <p>A partir de la fecha de suscripción del contrato de cesión, los cánones de arrendamiento provenientes del contrato de arrendamiento deberán ser transferidos a nombre de Titularizadora Colombiana S.A., de lo cual el cedente se obliga a informar a Gastronomía Italiana en Colombia S.A.</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.