

* Información Confidencial

Resumen Contratos de Arrendamiento

FECHA SUSCRIPCIÓN:	30 de diciembre de 2016
PARTE ARRENDADOR:	ARROBA INVERSIONES S.A. cedido a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. el 28 de agosto de 2019.
PARTE ARRENDATARIO:	LA SABANA AVESCO S.A.S
INMUEBLES ARRENDADOS:	Local Comercial No. 2-42 de la Ciudadela Comercial Unicentro P.H. ubicado en Bogotá. El inmueble está descrito en el Anexo No. 3 del contrato de arrendamiento, identificado con su matrícula inmobiliaria, nomenclatura, linderos y demás datos que los individualizan.
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	1. Póliza de responsabilidad civil extracontractual a cargo del ARRENDATARIO.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	11 años hasta el 31 de diciembre de 2027, con prórroga automática por periodos de 3 años, siempre y cuando las partes no notifiquen por escrito su intención de no prorrogar, por lo menos con cuatro (4) meses de antelación a la fecha de vencimiento inicial.
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 los mismos.
DESTINACIÓN INMUEBLES:	El inmueble se destinará en forma única y exclusiva por el ARRENDATARIO, para la operación de establecimientos de comercio orientados a la preparación y comercialización de productos alimenticios.
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\$50.202.197.
FORMA DE PAGO	Mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) hábiles siguientes a la presentación de la factura. Es requisito para el pago del canon mensual que el ARRENDADOR presente ante el ARRENDATARIO, la correspondiente factura de cobro del arrendamiento mensual, a partir del primer día hábil de cada mes. En caso de mora se causaran intereses moratorios sobre el saldo insoluto a la máxima tasa permitida por la ley colombiana. La tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad a la fecha pactada, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago.

* Información Confidencial

REAJUSTE CANON	Se incrementará a partir del primero (1) de enero de cada año en un porcentaje igual al IPC que haya certificado el DANE, con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior + 2 puntos.
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. Las cuotas extraordinarias de la copropiedad estarán a cargo del ARRENDADOR.
REPARACIONES NECESARIAS	A cargo del ARRENDADOR.
REPARACIONES LOCATIVAS	A cargo del ARRENDATARIO.
MEJORAS Y ADECUACIONES	A cargo del ARRENDATARIO tanto para su instalación como para su retiro.
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.
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.

* Información Confidencial

TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO Y DEL	<p>El ARRENDATARIO podrá, en cualquier momento informar al ARRENDADOR 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 el ARRENDADOR.</p> <p>No obstante lo indicado, las Partes acuerdan que el ARRENDATARIO, 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 suscritos con el ARRENDADOR.</p> <p>Para mayor claridad, se precisa que si el ARRENDATARIO deciden dar por terminado un contrato de arrendamiento vigente sobre cualquiera de los Inmuebles, no podrán, durante un período de seis (6) meses, invocar la terminación de ninguno de los otros Contratos de Arrendamiento vigentes con el ARRENDADOR y en todo caso se deberá hacer por intermedio de preaviso el cual deberá presentarse con no menos de cuatro (4) meses anteriores a la fecha efectiva de terminación.</p>
CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Por el cambio de destinación del Inmueble por Parte del ARRENDATARIO. 2. Por la cesión o el subarriendo del Inmueble por Parte del ARRENDATARIO en condiciones diferentes a las previstas en este Otrosí sin autorización del ARRENDADOR. 3. Por retraso en el pago del Canon durante un periodo igual o superior a tres (3) meses consecutivos. 4. En el evento que cualquiera de las Partes sea incluido en una Lista para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, el listado de terroristas del Consejo de seguridad de las Naciones Unidas, entre otras. 5. Por haber sido vinculado por parte de las autoridades competentes, mediante formulación de imputación, a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos. 6. Las demás previstas en el contrato y en la ley.
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</p>

* Información Confidencial

	entregado el Inmueble, conectados y en estado de funcionamiento y con todos los cargos pagados hasta la fecha de restitución.
RENUNCIAS	EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes a 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.
ABANDONO DEL INMUEBLE:	El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para ingresar a los inmuebles y recuperar su tenencia, siempre y cuando permanezcan abandonados o deshabitados por el término de dos (2) meses.
CESIÓN Y SUBARRIENDO:	Ni el ARRENDADOR ni el ARRENDATARIO están facultados para ceder los Contratos de Arrendamiento ni subarrendar los Inmuebles, a menos que medie la autorización previa y escrita de su contraparte. No obstante lo indicado, los efectos de esta cláusula no operarán cuando la cesión o subarrendamiento se efectúe respecto de sociedades matrices, filiales o subordinadas del ARRENDADOR o el ARRENDATARIO, según el caso. Para estos fines, bastará que la cesión o subarrendamiento conste por escrito; las notificaciones respectivas se entenderán surtidas en la fecha de radicación de la comunicación correspondiente.
LEY APLICABLE:	Las partes se someten a las disposiciones legales vigentes en la República de Colombia.
OBSERVACIONES:	A la fecha de adquisición de los inmuebles no existen impuestos, tasa, arancel, contribución que no hayan sido pagados, gravámenes, medidas cautelares, condenas, afectaciones, condiciones, litigios o limitaciones que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización.

***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 la misma. 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.