

\* Información Confidencial

**Resumen Contratos de Arrendamiento**  
**Palatino**

<b>FECHA SUSCRIPCIÓN:</b>	9 de octubre de 2007
<b>PARTE ARRENDADOR:</b>	ARROBA INVERSIONES S.A. cedido a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. el 28 de agosto de 2019
<b>PARTE ARRENDATARIO:</b>	CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR – CAFAM cedido a SUPERTIENDAS Y DROGUERIAS OLÍMPICA S.A.
<b>INMUEBLES ARRENDADOS:</b>	Local No. S-01 ubicado en el Centro Comercial Palatino de la Avenida Carrera 7 No. 139-07 de la ciudad de Bogotá, D.C. El inmueble está descrito en el contrato de arrendamiento, identificado con su matrícula inmobiliaria, nomenclatura, linderos y demás datos que lo individualizan.
<b>SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:</b>	Arbitraje con árbitro único administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y bajo las disposiciones del Decreto 1818 de 1998 (derogado por la Ley 1573 de 2012) y en su defecto con el Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
<b>SEGUROS</b>	Póliza todo riesgo con los anexos de actos malintencionados de terceros, huelgas, motín, asonada, conmoción civil y vandalismo, daños por agua, anegación, incendio y terremoto, por un valor igual al avalúo comercial del local.
<b>TÉRMINO DE DURACIÓN:</b>	5 años desde la fecha de la entrega del local para su respectiva adecuación y montaje. Cumplido el anterior término, se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos iguales de cinco (5) años, salvo que cualquiera de las partes manifieste su decisión de no prorrogarlo mediante aviso escrito con anticipación no inferior a ciento ochenta (180) días calendario.
<b>MOBILIARIOS</b>	La incorporación de muebles, equipos, accesorios al inmueble y demás obras que sean necesarias para la operación del Supermercado, que sean de propiedad del ARRENDATARIO, podrán ser retiradas por este a la devolución del local, siempre y cuando no causen deterioro a la estructura general de la edificación. Cualquier mejora que afecte el inmueble estructuralmente o que implique un cambio significativo en sus características deberá ser previamente aprobada por escrito por parte del ARRENDADOR.
<b>DESTINACIÓN INMUEBLES:</b>	Funcionamiento de un supermercado, en el cual se venderá al público cualquiera de las mercancías y servicios que ofrece CAFAM en sus almacenes de acuerdo con sus planes de mercadeo.
<b>CANON</b>	El ARRENDATARIO pagará un canon mensual equivalente a la mayor de las siguientes sumas: (i) el 4% sobre las ventas netas mensuales que realice el ARRENDATARIO incluidas las concesiones otorgadas por este último dentro del supermercado, o (ii) la suma mínima de \$ 18.000.000.00 mensuales. El canon de arrendamiento y la cuota de administración comenzarán a pagarse a partir del día hábil siguiente a la fecha de la entrega que del inmueble arrendado haga el ARRENDADOR al ARRENDATARIO.

\* Información Confidencial

<b>FORMA DE PAGO</b>	<p>Mensualidades anticipadas, dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, esto es, la suma de \$ 18.000.000.00 la cual será ajustada y pagada junto con el canon mínimo del siguiente mes, dependiendo del nivel de ventas una vez realizado el cierre de mes, conforme a lo previsto en la cláusula quinta anterior y previa certificación del administrador del establecimiento de comercio del ARRENDATARIO que funcionará en el inmueble arrendado. Las sumas correspondientes al canon y su ajuste deberán ser consignadas en la cuanta del ARRENDATARIO.</p> <p>El ARRENDATARIO permitirá al ARRENDADOR o a quien este autorice por escrito, examinar los registros contables relacionados con las ventas en el inmueble dado en arriendo, bastando para el efecto la simple comunicación escrita del ARRENDADOR recibida por el ARRENDATARIO con por lo menos dos días hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a producir la visita. El ARRENDATARIO se obliga a llevar contabilidad de las operaciones del supermercado mediante la creación de un centro de costo y libros propios de su contabilidad.</p>
<b>REAJUSTE CANON</b>	No se estableció.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	A cargo del ARRENDATARIO.
<b>CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:</b>	A cargo del ARRENDATARIO. Las cuotas extraordinarias de administración serán a cargo del ARRENDADOR, salvo aquellas que se fijen para efectos de mercadeo y publicidad de los establecimientos de comercio que funcionan en el centro comercial donde se ubica el inmueble arrendado.
<b>REPARACIONES NECESARIAS</b>	A cargo del ARRENDADOR.
<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. Estarán a cargo las obras de cableado estructural para comunicaciones entre computadores, terminales, cajas registradoras y verificadores de precios; red de refrigeración; cableado y colocación de sensores y aparatos de grabación y comunicación de seguridad electrónica; colocación de antenas de check point; antenas de comunicación por radio; y, colocación de amplificadores y altavoces en el sistema de sonido.
<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, restituir los inmuebles a el ARRENDADOR; efectuar la apertura del

\* Información Confidencial

		almacén al público en la fecha prevista en el contrato de arrendamiento; adoptar todas las medidas de seguridad industrial requeridas para el funcionamiento de un mercado en el inmueble objeto de arrendamiento.
<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 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; entregar los contadores para los servicios de energía eléctrica, gas domiciliario y acueducto individualizados, habilitados y en funcionamiento; entregar dos acometidas de líneas telefónicas y las tres adicionales en "strip" para ser pedidas a la correspondiente empresa de servicios públicos domiciliarios; y representar a la propiedad en la asamblea de copropietarios.
<b>INSPECCIÓN DEL INMUEBLE</b>		No aplica.
<b>TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO</b>	<b>Y DEL</b>	El ARRENDADOR garantiza que el inmueble objeto del presente contrato cumple con el uso del suelo requerido para el desarrollo de este tipo de actividad mercantil, por lo tanto, si resultare que el uso del suelo autorizado para el inmueble no permitiere la destinación prevista, esta circunstancia será tenida como justa causa para la terminación del contrato por parte del ARRENDATARIO. Después del 3 año de vigencia del contrato el mismo se podrá dar por terminado en cualquier tiempo con preaviso de 180 días calendario sin que haya lugar a indemnización alguna.
<b>CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO</b>		No se establecieron en particular, por lo que aplica lo dispuesto en la Ley básicamente por incumplimiento de las obligaciones del contrato.
<b>RESTITUCIÓN</b>		El ARRENDATARIO devolverá el inmueble en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro o desgaste natural por el uso normal del local, realizando únicamente las obras por resanes de pisos, paredes y techos, con el objeto de reparar los daños que hubiere podido ocasionar por el retiro de muebles, equipos, accesorios y demás elementos de su propiedad.
<b>RENUNCIAS</b>		No aplica.
<b>ABANDONO DEL INMUEBLE:</b>		No aplica
<b>CESIÓN Y SUBARRIENDO:</b>		El ARRENDATARIO no podrá ceder el presente contrato, a menos que exista autorización expresa y escrita otorgada por el ARRENDADOR. Sin embargo, en el evento de una cesión global del servicio de mercadeo del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR acepta desde ya dicha cesión. Las partes definen como cesión global

\* Información Confidencial

	<p>del servicio de mercadeo la venta total de la operación de mercadeo a un tercero, incluidas la transacción directa o a través de una alianza o fusión.</p> <p>El subarriendo total o parcial del inmueble sólo podrá hacerse previo acuerdo entre las partes. El ARRENDATARIO podrá hacer concesiones comerciales de espacio dentro el inmueble arrendado, tales como cubículos para ventas de lotos, sorteos o ventas de productos diversos sin requerir autorización o acuerdo previo con el ARRENDADOR.</p>
<b>LEY APLICABLE:</b>	No se dispuso, por lo cual aplica la normatividad colombiana.
<b>OBSERVACIONES:</b>	<p>En el evento de incumplimiento de alguna de las partes de las obligaciones contractuales se causará a favor de la parte que cumpla y a cargo de la parte que incumpla la obligación de pagar a título de pena el equivalente al cinco (5) mensualidades de arrendamiento mínimas vigentes, sin perjuicio de reclamar las indemnizaciones a que hubiere lugar.</p> <p>El ARRENDATARIO autoriza al Jefe de Departamento de Ventas de CAFAM, o a quien este designe, para exigir al ARRENDADOR el cumplimiento de este contrato.</p> <p>Los derechos de registro y timbre del contrato de arrendamiento serán asumidos por el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO por partes iguales. Los impuestos predial, de valorización y demás del inmueble estarán a cargo del ARRENDADOR.</p>
<b>CESIÓN DE CONTRATO</b>	<p><b>Contrato de cesión de derechos y obligaciones de contrato de arrendamiento de bienes inmuebles del 28 de agosto de 2019</b></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

	<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> <p><b>Cesión de contrato de arrendamiento sobre local comercial</b></p> <p>El cedente cede a favor del cesionario (Superalmacenes Olímpica S.A.) el contrato de arrendamiento, con lo cual el cesionario asumirá integralmente frente al cedido la posición de ARRENDATARIO en la relación surgida del contrato de arrendamiento, recibido el cesionario para si toda serie de deberes, derechos y obligaciones previstas en el contrato y en la ley.</p> <p>El cesionario manifiesta que conoce el contenido del contrato y los otrosíes que éste tenga, y acepta expresamente todos los términos y condiciones allí contenidos. Igualmente, el cesionario acepta que la celebración de este contrato de cesión no modifica ninguna de las cláusulas del contrato y que las obligaciones contenidas en el contrato se seguirán cumpliendo de la misma forma como se han venido ejecutando.</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.