

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

Entre los suscritos a saber,

CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal Suplente obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio en esta ciudad, identificada con Nit. 800.171.372-1, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) del veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; Sociedad Fiduciaria que obra única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PANORAMICA** identificado con Nit. 830.053.036-3, patrimonio autónomo que para los efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMISO ó PARTICIPE OCULTO** y,

ROBERTO CARLO CARRASCAL ULLOA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 79.709.124, quien obra en su calidad de Representante legal Suplente de **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S**, identificada con NIT. 900.066.915-2, sociedad, constituida legalmente mediante Escritura Pública Doscientos Quince (215) de fecha Veinticinco (25) de Enero de Dos mil Seis (2006), otorgada en la notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, inscrita el Veintisiete (27) de Enero de la misma anualidad bajo el número 01035272 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá.–*adjunto*–, quien en adelante se denominará el **OPERADOR ó GESTOR**

Han acordado por el presente documento celebrar un contrato de operación bajo la modalidad de cuentas en participación, de acuerdo con las cláusulas que a continuación se expresan, previas las siguientes:

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

CONSIDERACIONES

Primera: Que mediante documentos privados de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021), sobre los espacios ocupados (terrazas) denominados (i) TR-1, (ii) TR-2, (iii) TR-3, (iv) TR-7, y (v) TR-9; se celebraron entre la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S** en calidad de **CONCEDENTE o PROMOTOR**, y **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S** en calidad de **CONCESIONARIO o USUARIO**, cinco (5) **CONTRATOS DE CONCESIÓN DE ESPACIOS**, en virtud de los cuales la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S** concedió a la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S** espacios dentro del Centro Comercial Mallplaza ubicado en la Avenida Pedro de Heredia Carrera 13 No. 31 A – 65 de la ciudad de Cartagena, consistente en cinco (5) módulos (el “Espacio Ocupado” o los “Espacios Ocupados”) para la instalación de establecimientos de comercio de venta de comidas y bebidas, cervecería y un centro de eventos. De conformidad a lo establecido en dichos Contratos de Concesión la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S**, recibe como contraprestación los pagos derivados de la entrega de la tenencia de dichos espacios; contratos que han sido objeto de modificación a través de varios otrosíes.

Segunda: Que en virtud de lo anterior, la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S** mediante documento privado de fecha treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021), suscribió en calidad de Fideicomitente, un contrato de Fiducia mercantil de Administración y pagos con la sociedad Fiduciaria Central S.A., en calidad de Fiduciaria, mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO PANORAMICA**, modificado mediante Otrosí No. 01 de fecha cuatro (04) de agosto del dos mil veintidós (2022), el cual tiene por objeto:

*“(…) la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos por **LOS FIDEICOMITENTES** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y adecuación de **EL PROYECTO** por cuenta y riesgo de **LOS FIDEICOMITENTES** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los **PARTÍCIPES** de los **DERECHOS DE BENEFICIO** resultantes de la **PROYECTO** y una*

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, sean girados al **FIDEICOMISO**, con el fin de que se destinen por **LOS FIDEICOMITENTES** para la adecuación del **PROYECTO**.

Una vez terminadas las obras objeto de la adecuación de la **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar la **FASE DE ADECUACIÓN**, y entregará los recursos que queden en el **FIDEICOMISO** a **LOS FIDEICOMITENTES** en el porcentaje de su participación en el **FIDEICOMISO** durante dicha fase, siempre y cuando no existan pasivos de ninguna naturaleza en el **FIDEICOMISO** y una vez los **PARTÍCIPES** hayan sido registrados como tales en el **FIDEICOMISO**, para el inicio de la **FASE OPERATIVA**.

Adicionalmente, **LA FIDUCIARIA** suscribirá con el **OPERADOR**, el contrato correspondiente, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE**, y mantendrá la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** para permitir que se lleve a cabo la operación del **PROYECTO**, realizando las gestiones que le instruya la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** o el **COMITÉ FIDUCIARIO**, siempre dentro de los límites de lo establecido en el presente contrato.

Finalmente, entregar a quien se encuentre registrado como **PARTÍCIPE** en la **FASE OPERATIVA** o quien adquiera dicha calidad en virtud de lo dispuesto en éste contrato, los excedentes que de ser el caso existan y de acuerdo con su participación en el **FIDEICOMISO** les correspondan en razón a las **DERECHOS DE BENEFICIO** de su propiedad, todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente contrato. (...)"

Tercera: Que en cumplimiento a lo previsto en los numerales 1.3 y 1.6 de la cláusula primera, y 12.3 de la cláusula décima segunda, del precitado contrato de fiducia mercantil, mediante documento privado de fecha tres (03) de junio del dos mil veintidós (2022), modificado mediante Otrosí No. 1, se suscribió un Contrato de Cesión de Posición Contractual de Concesionario, por medio del cual, la sociedad **SANDIA BAR VENTURES S.A.S.** en calidad de Concesionario Cedente, cedió a favor de la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PANORÁMICA**, en su calidad de Concesionario Cesionario, el cien por ciento (100%) de la posición contractual que

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

ostenta en cinco (5) contratos de concesión suscritos con la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S**, sobre los espacios ocupados (terrazas) denominados (i) TR-1, (ii) TR-2, (iii) TR-3, (iv) TR-7, y (v) TR-9, ubicados en el Centro Comercial Mallplaza de la ciudad de Cartagena.

Cuarta: Que, a la fecha de suscripción del presente contrato de operación, la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S** en calidad de Fideicomitente, acreditó el cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**, establecidas en el numeral 3.1 de la cláusula tercera del precitado contrato de fiducia, referentes a la "Fase Previa o Pre-Constructiva".

Quinta: Que, a la fecha de suscripción del presente contrato de operación, y conforme a los términos del contrato de fiducia, la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S** en calidad de Fideicomitente, acreditó el cumplimiento de las gestiones previstas en la "Fase de Adecuación" del numeral 3.2 de la cláusula tercera del precitado contrato; y así mismo, dio cumplimiento a lo establecido en la cláusula 14 de los contratos de concesión, respecto a las condiciones de apertura del espacio al público.

Sexta: Que con ocasión a lo anterior, y teniendo en cuenta que finalizó la "Fase de Adecuación", se suscribió el Acta de Inicio de Operación del Proyecto, como requisito previo para dar inicio a la "Fase de Operación", la cual tiene por objeto la conservación, administración y mantenimiento de la propiedad fiduciaria del **FIDEICOMISO**, respecto del(os) bienes que conforman **EL PROYECTO**, junto con todas las mejoras y construcciones levantadas sobre el mismo, los bienes partes de los establecimientos de comercio y su dotación, para que se inicie por parte del **OPERADOR**, la explotación del **PROYECTO** y sus actividades afines, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato de operación bajo la modalidad de cuentas en participación.

Séptima: Que en consonancia con lo antes expuesto, **EL OPERADOR Ó GESTOR**, será el encargado de operar y administrar el **PROYECTO**, y de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, especialmente en el numeral 1.11 de la cláusula primera, el **OPERADOR** será la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.**, quien así mismo, se encargará de la fase de operación y explotación económica de los activos subyacentes del **FIDEICOMISO**.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

Octava: Que, en virtud de las citadas consideraciones, ya se encuentra acreditados los supuestos necesarios para que se lleve a cabo la suscripción del presente contrato.

Previo las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPITULO PRIMERO

OBJETO

PRIMERO. DEFINICIONES: Para efectos del presente documento, las palabras que se mencionan a continuación tendrán la siguiente definición:

1.1. **EL OPERADOR Ó GESTOR:** Se entenderá por tal a la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S**, identificada con NIT. 900.066.915-2, sociedad constituida legalmente mediante Escritura Pública Doscientos Quince (215) de fecha Veinticinco (25) de Enero de Dos mil Seis (2006), otorgada en la notaría Cuarenta y Cinco (45) del círculo notarial de Bogotá D.C, inscrita el Veintisiete (27) de Enero de la misma anualidad, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá.–*adjunto*–, la cual se encuentra debidamente representada por **ROBERTO CARLO CARRASCAL ULLOA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 79.709.124.

EL OPERADOR será el encargado de administrar, mantener, y explotar económicamente **EL PROYECTO** y/o la **TERRAZA**, en los términos previstos en el presente contrato y en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, así como en los contratos de concesión y los anexos que hagan parte de éstos.

1.2. **EL FIDEICOMISO Ó PARTICIPE OCULTO:** Se entenderá por tal, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PANORAMICA** cuya vocera y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en virtud del contrato de fiducia, suscrito entre ésta, y la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S**. Dicho fideicomiso es quien actúa en calidad

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

de concesionario, en los **CONTRATOS DE CONCESIÓN** suscritos con **MALLPLAZA** y, en consecuencia, quien suscribe el presente contrato.

1.3. **CONTRATOS DE CONCESION:** Se entenderá por tales, los documentos privados de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021) –incluidas todas sus prórrogas-, sobre los espacios ocupados (terrazas) denominados (i) TR-1 MEREKUMBE, (ii) TR-2 CARBÓN DE PLAYA, (iii) TR-3 SORRENTINA, (iv) TR-7 ASIA LATINA, y (v) TR-9 SPORT BAR; celebrados entre la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S** en calidad de Concesionario, y el **FIDEICOMISO PANORAMICA** en calidad de Concesionario Cesionario; espacios que se encuentran ubicados dentro del Centro Comercial Mallplaza ubicado en la Avenida Pedro de Heredia Carrera 13 No. 31 A – 65 de la ciudad de Cartagena, consistentes en cinco (5) módulos (el “Espacio Ocupado” o los “Espacios Ocupados”) para la instalación de establecimientos de comercio de venta de comidas y bebidas, cervecería y un centro de eventos; razón por la cual, como contraprestación la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S**, recibirá una remuneración mensual derivada de la entrega de la tenencia de dichos espacios, en los términos previstos en los contratos de concesión.

1.4. **TERRAZA:** Se entenderá por tal, la parte del último piso del centro comercial Mallplaza ubicado en la Avenida Pedro de Heredia Carrera 13 No. 31 A – 65 de la ciudad de Cartagena, consistente en los ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN, adecuados para la instalación de establecimientos de comercio de venta de comidas y bebidas, cervecería y eventos, sobre los cuales el **GESTOR** adelantará la explotación económica conforme el objeto del presente contrato

1.5. **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN.** Se entenderá por tal los siguientes espacios, los cuales se encuentran plenamente identificados en los Contratos de Concesión.

	ESPACIO	AREA
TR1	MEREKUMBE	61.16 m2
	Espacio para eventos y actividades de experiencia	237.45 m2
	Sótano	10.73 m2

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

TR2	ESPACIO	ÁREA
	CARBON DE PLAYA	66.95 m2
	Área de lounge interactivo	185 m2
TR3	ESPACIO	AREA
	SORRENTINA	65.63 m2
TR7	ESPACIO	AREA
	ASIA LATINA	48.7 m2
	Centro de Acopio	61.58 m2
	Oficina	42.49 m2
TR9	ESPACIO	AREA
	SPORT BAR	62.68 m2

Se entenderá además que los establecimientos dados en concesión, o cualquiera de los espacios, muebles, útiles, utensilios, enseres, inmuebles por adhesión o destinación que se entreguen en el inventario, o estén a la hora de entrega, hartan parte integral de estos.

1.6. **MALLPLAZA:** Se entenderá por tal, a la sociedad **MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S**, quien obra en calidad de **CONCEDENTE o PROMOTOR**, en los **CONTRATOS DE CONCESION**.

1.7. **CONTRATO DE FIDUCIA:** Se entenderá por el tal el documento privado suscrito el treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021), entre **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de Fiduciaria, y **SANDÍA VENTURE GROUP S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado como **FIDEICOMISO PANORAMICA**, el cual tiene fuerza vinculante para efectos del presente contrato; incluidas todas sus modificaciones y las que a futuro llegaren a realizarse.

1.8. **FIDEICOMITENTE:** Hace referencia a la sociedad **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S**, quien se encargó por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia adecuación y administración del **PROYECTO**. El Fideicomitente, tuvo dicha calidad hasta la finalización de la etapa de adecuación, la cual se

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

determina con el Acta de Entrega de Obra. La participación en el porcentaje que tenga dicho fideicomitente, le dará la calidad de **PARTÍCIPE**, en la proporción que corresponda al momento de la liquidación de la **FASE DE ADECUACIÓN**.

1.9. **PARTÍCIPE:** Serán (i) Personas naturales o jurídicas que durante cualquiera de las fases hayan suscrito un **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, en virtud del cual, tendrán una participación en el **FIDEICOMISO**, de acuerdo con el porcentaje de **DERECHOS DE BENEFICIO** que adquieran en virtud de ese **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, lo cual les dará derecho durante la **ETAPA DE OPERACIÓN** a los recursos correspondientes a los excedentes provenientes de la operación del **PROYECTO**, y a los activos resultantes en la liquidación del **FIDEICOMISO**, en el mismo porcentaje, de una parte de ellos en común y pro indiviso o de los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o del destino de los bienes que según la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** decida, conforme lo establecido en contrato de fiducia.

EL FIDEICOMITENTE será **PARTÍCIPE**, de conformidad con la definición 1.8 anterior, una vez terminada la **FASE DE ADECUACIÓN**.

1.11. **FIDUCIARIA:** Se entenderá por tal, a la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** quien suscribe el presente documento en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO PANORÁMICA**.

1.12. **FASE DE OPERACIÓN:** Se entenderá por tal, el periodo comprendido entre la suscripción del acta de inicio de operación del proyecto, y hasta la liquidación de este, de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato de Fiducia. El objeto de esta fase es la administración por parte del **OPERADOR** de la **TERRAZA**, y la entrega a los **PARTICIPES** de los excedentes generados como consecuencia de la explotación económica de los espacios dados en concesión, en forma proporcional, a los derechos de beneficio que ostenten en el **FIDEICOMISO**.

1.13. **OPERACIÓN:** Se entenderán por tal las gestiones de mantenimiento, administración y explotación económica, que desarrollará **SANDÍA VENTURES GROUP S.A.S**, respecto a la **TERRAZA**, en el marco del presente documento.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.



1.14. **CONDICIONES DE INICIO:** Son aquellos lineamientos establecidos, tanto en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, como en los **CONSTRATOS DE CONCESION**, que deben ser acreditados para que inicie la **OPERACIÓN** de la **TERRAZA**. Desde ya, las partes declaran haber acreditado las condiciones establecidas en los citados documentos, para efectos de proceder con la **OPERACIÓN**.

1.15. **CENTRO DE COSTOS:** Teniendo en cuenta que los contratos de concesión establecen cinco (5) espacios para su explotación económica, el **GESTOR** deberá llevar y presentar las cuentas y/o contabilidad en centros de costos independientes; de tal suerte que el comité pueda evaluar e impartir instrucciones con relación a cada unidad de negocios.

1.16. **INVENTARIO:** Es el conjunto de bienes, enseres, equipos, contratos y activos que serán objeto de operación, junto con las áreas dadas en concesión, entregados para efectos de cumplir el objeto contractual.

1.17. **PRESUPUESTO INICIAL:** Se entenderá por tal, el documento Anexo, en virtud del cual se proyectan los ingresos, costos, gastos, y resultado de la operación, durante los seis primeros meses de **OPERACIÓN** de la **TERRAZA**.

1.18. **PRESUPUESTO ANUAL:** Se entenderá por tal, el documento Anexo, en virtud del cual se proyectan los ingresos, costos, gastos, y resultado de la operación, durante cada anualidad.

1.19. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el órgano de administración del **FIDEICOMISO** durante la **FASE OPERATIVA** elegido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, que estará conformado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes para períodos de dos (2) años, el cual estará encargado de hacer seguimiento a la ejecución del presente contrato de **OPERACIÓN**, y tendrá las funciones que se le señalan en el numeral 24.3 de la cláusula vigésima cuarta del Contrato de Fiducia.

1.20. **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Es el máximo órgano de dirección del **FIDEICOMISO** durante la **FASE OPERATIVA**, y estará conformado por quienes ostenten la

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.



calidad de **PARTÍCIPES** durante dicha fase, en los términos y condiciones establecidas en el Contrato de Fiducia. Todo lo concerniente a la Asamblea de Beneficiarios se encuentra regulado en la cláusula vigésima segunda y vigésima tercera del Contrato de Fiducia.

1.21. **CENTRO DE EVENTOS:** Se entenderá por tal la estación que hace parte del **CONTRATO DE CONCESIÓN** TR-1 suscrito con Mallplaza, en el cual, se desarrollaran eventos y actividades de experiencia. Será un centro de costos independiente.

1.22. **AUDITOR:** Será la persona jurídica o natural designada por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** de la terna presentada por el Comité Fiduciario, para velar por el correcto funcionamiento de la operación y administración del **PROYECTO**; el cual será contratado por el **FIDEICOMISO** para periodos de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del **AUDITOR** será establecida por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, y tendrá las funciones señaladas en la cláusula vigésima sexta del Contrato de Fiducia.

1.23. **FONDO DE CAJA OPERATIVA:** Son los recursos que entregará el **FIDEICOMISO** como capital de trabajo al **OPERADOR**; recursos que deberán retornar a caja, en la periodicidad que decida el Comité Fiduciario, con la cuantía que para el efecto se establezca.

1.24. **FONDO DE REPOSICIÓN DE ACTIVOS:** Se Constituye un fondo que se calculará porcentualmente según el presupuesto aprobado, sobre las utilidades generadas por la operación, el cual se empleará en la reposición, reconversión, adición, y mantenimiento curativo del INVENTARIO. La cuantía de este fondo será aprobada por la Asamblea de Beneficiarios y/o el Comité Fiduciario según corresponda, de acuerdo a las salvedades previstas en el subnumeral noveno (9º), del numeral 22.2 de la cláusula vigésima segunda, y subnumeral octavo (8º), del numeral 24.3 de la cláusula vigésima cuarta del Contrato de Fiducia.

1.25. **UTILIDAD:** es el concepto de Utilidad Bruta Operacional, el cual consiste en la diferencia positiva que resulte al restar los costos y gastos a los ingresos obtenidos como consecuencia de la operación, a dicha utilidad se le descontará la contraprestación del OPERADOR, y los

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

descuentos que se establezcan para los FONDOS DE REPOSICIÓN DE ACTIVOS Y DE CAJA OPERATIVA, en los términos que se establezcan en el presente documento.

1.26. **PROVISIONES:** Será la apropiación de gasto que mide el riesgo de disponer y utilizar activos de la operación y el riesgo en la generación de cuentas por cobrar, que se fijará de acuerdo a las disposiciones contables y fiscales vigentes en cada caso que se requiera.

1.27. **CONTRAPRESTACION DEL OPERADOR:** Será la remuneración que perciba el operador como contraprestación de las gestiones realizadas en desarrollo del presente contrato, con cargo a los recursos y/o excedentes de la explotación del proyecto.

1.28. **ANEXOS:** Se entenderán por tal, los **CONTRATOS DE CONCESIÓN**, el **CONTRATO DE FIDUCIA** las normas generales del **MALLPLAZA**, el Acta de entrega del inventario de bienes que serán objeto de operación, así como el Acta de Inicio de Operación.

SEGUNDO. OBJETO: En virtud del presente contrato, **EL FIDEICOMISO**, como participe oculto, entrega a **SANDIA VENTURES GROUP S.A.S** en calidad de **OPERADOR o GESTOR**, la **OPERACIÓN** de la **TERRAZA y/o PROYECTO**, con el fin de que la administre, opere y obtenga la mayor rentabilidad posible de los espacios dados en concesión en los términos descritos en el presente documento y el contrato de fiducia, por su cuenta, y bajo su responsabilidad; razón por la cual, mantendrá indemne a Fiduciaria Central, al Fideicomiso y a los Partícipes, frente a cualquier responsabilidad emanada directa o indirectamente de la operación del proyecto.

El **OPERADOR o GESTOR** deberá cumplir a cabalidad las obligaciones previstas en este CONTRATO y en Contrato de Fiducia, haciendo uso de sus habilidades, esfuerzo, observación y experticia que se esperan de un OPERADOR.

Todas las actividades del OPERADOR relacionados con el objeto del presente CONTRATO serán a nombre y por cuenta PROPIA, no obstante, serán ejecutadas por cuenta de los empleados contratados por sí mismo, y pagados con la OPERACIÓN de su exclusiva responsabilidad, de manera que el PROPIETARIO no resulte afectado judicial o extrajudicialmente por problemas de carácter laboral. El **OPERADOR o GESTOR** será el encargado de realizar todas las gestiones

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO** ni los **PARTÍCIPES** contraerán obligaciones de tipo laboral con dichos trabajadores.

TERCERO. ALCANCE DEL OBJETO: En virtud de todo lo anterior, el presente contrato tendrá como alcance las siguientes actividades, las cuales se enuncian sin que ello implique que se limitan, a que el **OPERADOR o GESTOR:**

3.1. Lleve a cabo todas las actividades que se requieran para la **OPERACIÓN** de la **TERRAZA**, y los **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN**.

3.2. Maneje y administre los **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN** en los términos estipulados en los **CONTRATOS DE CONCESIÓN** y el contrato de fiducia.

3.3. Emplee todo su esfuerzo, habilidades, conocimiento, y experiencia técnica que se espera para la operación y administración este tipo de la terraza cumpliendo con las expectativas planteadas por **MALLPLAZA SERVICES** y el **FIDEICOMISO**.

3.4. Obre con prudencia, pericia, observancia y diligencia en el desarrollo de sus funciones.

3.5. Genere la mayor rentabilidad posible de los **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN**.

3.6. Optimice de los recursos que ingresen a la terraza.

3.7. Cada mes rinda cuentas de su gestión al **COMITÉ FIDUCIARIO** y al **FIDEICOMISO**, respecto al empleo de los recursos y de todas aquellas actividades que le sean requeridas.

3.8. Sea responsable de todas las actuaciones que se ejecuten en desarrollo de sus funciones, manteniendo indemne a Fiduciaria Central, al Fideicomiso y a los Partícipes, frente a cualquier responsabilidad emanada directa o indirectamente de la operación del proyecto.

3.9. Ejecute bajo su exclusiva responsabilidad todas las actividades relacionadas con la operación de restaurantes, gastrobares, espacios para eventos, y demás espacios entregados en concesión.

3.10. Frente a terceros, el único obligado será el **OPERADOR**.

3.11. Llevar a cabo todas las gestiones de planeación y organización de eventos o actividades de experiencia.

3.12. Gerencie la administración económica y financiera de la operación de la **TERRAZA**, pregonando por la optimización de los recursos económicos, físicos y laborales con que se cuente.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

3.13. Planificación y organización adecuada de los servicios prestados por cada uno de los espacios.

3.14. Conservar los espacios en debida forma, y hacer todo tipo de mantenimientos que se requieran en aras de lograr el cabal cumplimiento del objeto contratado.

3.15. Ejercer, la custodia, tenencia material, cuidado y vigilancia de los espacios dados en concesión.

3.16. Las obligaciones referentes a cargas laborales estarán a cargo del **GESTOR**.

CUARTO. ESTABLECIMIENTOS: se entenderán por tal los siguientes espacios, sobre los cuales se adelantará la explotación económica del PROYECTO

TR1	ESPACIO	AREA
	MEREKUMBE	61.16 m2
	Espacio para eventos y actividades de experiencia	237.45 m2
	Sótano	10.73 m2
TR2	ESPACIO	ÁREA
	CARBON DE PLAYA	66.95 m2
	Área de lounge interactivo	185 m2
TR3	ESPACIO	AREA
	SORRENTINA	65.63 m2
TR7	ESPACIO	AREA
	ASIA LATINA	48.7 m2
	Centro de Acopio	61.58 m2
	Oficina	42.49 m2
TR9	ESPACIO	AREA
	SPORT BAR	62.68 m2

QUINTO. ETAPAS: Se entenderán por tales, las siguientes:

5.1. ETAPA PREOPERATIVA: Durante dicha etapa el operador podrá hacer pruebas de comida, eventos de apertura al público, siempre y cuando los recursos obtenidos como

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

consecuencia de ello se registren en debida forma, en la contabilidad de la operación de la TERRAZA.

Dicha etapa no hace parte del presente contrato, toda vez que es la etapa, en virtud de la cual el OPERADOR implementará las estrategias de mercadeo, pruebas de comida, y demás eventos que le permitan determinar el alcance al público y la estrategia a emplear en la fase operativa.

Los ingresos que se generen como consecuencia de esta fase se contabilizarán en el marco de la operación, al igual que los costos y gastos que se generen como consecuencia de ello.

En concordancia con lo anterior, en la primera remisión de utilidades, que se haga al fideicomiso, se discriminarán y entregarán utilidades generadas durante dicha etapa.

Durante la etapa preoperativa, el OPERADOR se obliga a actuar con lealtad, buena fe, y obrar como un buen hombre de negocios, de conformidad con los principios de los contratos comerciales.

5.2. ETAPA OPERATIVA: Es aquella que inicia desde el momento en que se suscribe el Acta de entrega del proyecto y el Acta de Inicio de Operación, la cual deberá ser suscrita por SANDIA VENTURES GROUP S.A.S. y termina en la etapa de liquidación del contrato.

Esta etapa, tendrá por objeto la conservación, administración y mantenimiento de la propiedad fiduciaria del **FIDEICOMISO**, respecto del(os) bienes que conforman **EL PROYECTO**, junto con todas las mejoras y construcciones levantadas sobre el mismo, los bienes partes de los establecimientos de comercios y su dotación, para que se inicie por parte del **OPERADOR**, la explotación del **PROYECTO** y sus actividades afines, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

En ésta fase, se distribuirán las posibles utilidades o perdidas que arroje la adecuación del **PROYECTO**, a los diferentes **PARTÍCIPE**s, de conformidad con lo regulado en el Contrato de Fiducia.

5.3. ETAPA DE LIQUIDACIÓN: Será la etapa en virtud de la cual el OPERADOR restituirá al PARTICIPE OCULTO, los inmuebles dados en concesión además de los activos parte del inventario. Durante esta etapa, el OPERADOR deberá rendir cuentas, y obrar con diligencia y buena fe, siendo vinculantes los principios establecidos en el presente contrato.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

El operador será responsable de las actuaciones desplegadas durante el tiempo de ejecución del presente contrato, por las acciones desplegadas durante su operación; manteniendo indemne a Fiduciaria Central, al Fideicomiso y a los Partícipes, frente a cualquier responsabilidad emanada directa o indirectamente de la operación del proyecto.

El operador será administrador en los términos de la ley 222 de 1995, y demás normas afines.

SEXTO. MANTENIMIENTO: Serán aquellas actividades técnicas a cargo del OPERADOR, que tienen como fin velar por la conservación de los espacios en óptimas condiciones, la optimización de los recursos y la protección de los intereses del FIDEICOMISO y LOS PARTÍCIPES, dichas actividades serán de dos tipos

- **PREVENTIVO:** Será aquel mantenimiento al que se obliga el OPERADOR, que tiene como fin evitar que se causen daños, averías, o menoscabos patrimoniales, a los espacios dados en concesión, o cualquiera de los espacios, muebles, útiles, inmuebles por adhesión o destinación, que se encuentren bajo su administración.

- **DE RESTAURACIÓN:** Será aquel mantenimiento que surge como consecuencia de un daño o menoscabo a alguno de los bienes administrados por el OPERADOR y, tiene como fin la reparación, adecuación o arreglo de estos.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que se genere algún daño o menoscabo, grave, demostrable e imputable al operador, este deberá responder, por las reparaciones (en indemnizaciones si las hubiere) a que haya lugar.

SÉPTIMO. CONEXIDAD CONTRACTUAL: Hacen parte integral del presente contrato, el contrato de fiducia, los CONTRATOS DE CONCESIÓN y las modificaciones o adendas que sufran los mismos, motivo por el cual, el presente documento se deberá interpretar en concordancia con estos.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

CAPITULO SEGUNDO

LAS PARTES

OCTAVO. APORTES A LAS CUENTAS EN PARTICIPACION: Para efectos de la presente relación contractual, cada una de las partes aportará:

8.1. PARTICIPE OCULTO: En su calidad de participe oculto, el fideicomiso aportará para efectos del presente contrato:

- Los contratos de concesión de espacio suscritos con MALLPLAZA
- El mobiliario y los enseres que equipan cada uno de los espacios dados en concesión.

8.2. GESTOR: En su calidad de gestor, el OPERADOR llevará a cabo todas las actividades que se requieran para operar la TERRAZA, como un buen hombre de negocios, y bajo los lineamientos consagrados en el presente documento.

NOVENO. EL OPERADOR: Será el responsable de la operación, administración, cuidado y custodia de los espacios ocupados, las adecuaciones, muebles, útiles, inmuebles por adhesión o destinación, además será el responsable de la contratación y pago de parafiscales del personal, contratación, y en general de todas las actividades y vínculos comerciales que surjan o se requieran para la eficiente OPERACIÓN y administración de la TERRAZA; quien siempre deberá velar por la mayor rentabilidad posible para el FIDEICOMISO.

DÉCIMO. FACULTADES DEL OPERADOR: El operador, en desarrollo de su gestión tendrá autonomía y libertad para establecer las condiciones de administración y operación de los **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN**, reservándose los derechos de admisión fijación y cobro de tarifas, política laboral, celebración de contratos civiles, comerciales, y laborales.

DÉCIMO PRIMERO. RESPONSABILIDAD DEL OPERADOR: El OPERADOR ejecutará bajo su exclusiva responsabilidad todas las actividades relacionadas con la administración y operación **DE LOS ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN**, en los términos descritos en el presente documento. En consecuencia, el OPERADOR será el único obligado frente a terceros por el desarrollo de la mencionada actividad, en todos los temas relacionados con impuestos, salarios,

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

frente a terceros, frente al fideicomiso, frente a mallplaza y frente a las entidades públicas o privadas que lo requieran.

DÉCIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES DE OPERADOR: El operador tendrá las siguientes obligaciones, y todas aquellas conexas, complementarias o que se deriven de éstas:

1. Cumplirá y hará cumplir los reglamentos manuales, directrices, condiciones de uso, estipulaciones y demás instrucciones estipuladas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, la sociedad Mallplaza, a través de sus actas, manuales de uso, políticas o instrucciones verbales o escritas.
2. Destinará los **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN**, el inventario, los recursos económicos, y demás activos entregados, a la debida administración y operación de la TERRAZA.
3. Se encargará de dirigir, controlar, organizar y optimizar los espacios y demás recursos dados en administración, con el fin de lograr una óptima operación de la TERRAZA.
4. Mantener siempre en óptimas condiciones las instalaciones de la **TERRAZA**.
5. Hacer seguimiento constante a cada uno de los establecimientos de comercio y sus estándares de calidad.
6. Llevar a cabo las actividades de mantenimiento preventivo, en aras de lograr la optimización de los recursos y las instalaciones dadas en administración.
7. Conservará en buen estado, y ejercerá cuidado y vigilancia sobre los bienes entregados para su administración.
8. Será responsable de evitar que se presenten daños, perjuicios o cualquier clase de menoscabos a los activos parte del FIDEICOMISO; en caso de que se requiera, será responsable por el mantenimiento de reparación.
9. Planificará organizará ejercerá y controlará en forma completa la gestión administrativa, con el fin de obtener la optimización de los recursos financieros, humanos, de mercadeo, y reputacionales en los siguientes términos,
 - 9.1 Financieros: **EL OPERADOR** proporcionará su competencia para desarrollar los sistemas de información adecuados para el control financiero de la operación a través de métodos y procedimientos procesos contables, análisis administrativos y operacionales, además de ejercer control financiero y de presupuesto.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

- 9.2 El **OPERADOR** proporcionará su competencia para desarrollar programas continuos que tengan como fin el mejoramiento de la calidad y los métodos de trabajo, a través de un control adecuado en los procesos de contratación, capacitaciones y formación laboral. Las partidas que se generen como consecuencia de esta gestión serán asumidas por la operación de la terraza y deberán estar contempladas en el presupuesto anual de **OPERACIÓN**.
- 9.3 El **OPERADOR** proporcionará su competencia para desarrollar planes de mercadeo y comercialización que generen la demanda necesaria para obtener la mayor utilización posible de los recursos y servicios prestados por la TERRAZA. Las partidas que se generen como consecuencia de esta gestión serán asumidas por la operación de la **TERRAZA** y deberán estar contempladas en el presupuesto anual de **OPERACIÓN**.
- 10** Rendir informes cada TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO, al COMITÉ FIDUCIARIO a través del FIDEICOMISO sobre la utilización de los recursos, la ejecución del presupuesto, los ingresos y gastos generados como consecuencia de la operación, entre otros. Dichos informes se deben encontrar debidamente soportados. Lo anterior, sin perjuicio de que, en cualquier momento, los órganos del fideicomiso lo podrán requerir a que rinda cuentas de su gestión por medios verbales, escritos, electrónicos, o personales.
- 11** Presentar informes ante la Asamblea de Beneficiarios.
- 12** Se encargará de la contratación laboral de todo el personal que se requiera o haga parte de la operación de la terraza, en los términos descritos en el presente documento.
- 13** Responderá por el pago de los aportes a seguridad social, arl, y demás parafiscales que establezca la ley. Los gastos que se generen como consecuencia de esta gestión serán asumidos por la operación de la terraza y deberán estar contempladas en el presupuesto anual de operación. No obstante, en caso de que se incumplan obligaciones de carácter laboral por responsabilidad del OPERADOR, este responderá.
- 14** Realizar las actividades necesarias para la preparación de los recursos humanos incluyendo la contratación y organización general, proceder con el montaje administrativo requerido, para operar y administrar en óptimas condiciones.
- 15** Administrar el personal, seleccionarlo, según los perfiles de cargo, documentos, contratación, programas de inducción, programas de capacitación, y procedimiento de control de personal.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

16 Planificar y organizar los alimentos, bebidas, definir los menús, organizar las áreas de servicios, estudios de costos, precios, diseños de suministros y demás.

17 Planificación de mercadeo.

18 Será el encargado de la contratación general de bienes y servicios que se requieran para la operación, lo anterior, sin perjuicio de las autorizaciones que deberá solicitar a los órganos del fideicomiso cuando dicha contratación supere los topes establecidos.

19 Remitirá, durante los últimos dos meses del año, el PRESUPUESTO ANUAL DE OPERACIÓN para el año siguiente, en el cual se encontraron detallados los costos, gastos, sustentación de estos, cargos fijos, cargos variables, remuneración del operador, reservas, implementación de programas de optimización, dotaciones, contratación, y proyección de mantenimiento preventivo. También debe contener proyección de ventas, proyección de ingresos y utilidades sobre las ventas.

En tanto se aprueba el Presupuesto Anual de Operación, el operador seguirá ejecutando el Presupuesto Anual vigente y aprobado, aumentado en el porcentaje del índice de Precios al Consumidor (IPC).

El Presupuesto Anual de Operación, será enviado para su aprobación a los órganos de Dirección y Administración del Fideicomiso, según lo establecido más adelante, respecto a los topes y máximos en los que decidirá cada órgano.

20 Pagar por cuenta de FIDEICOMISO a MALLPLAZA SERVICES las sumas de dinero establecidas en los cinco contratos de concesión, indicando, pero sin limitarse a las remuneraciones, cánones de arrendamiento (o concesión), cuotas, y demás que se requieran para el cabal cumplimiento de sus funciones, en el marco de los mencionados contratos.

21 Emitir y suscribir certificación mensual de facturación a Mallplaza, con copia a los órganos de Dirección y Administración del FIDEICOMISO, donde se refleje la facturación causada durante el mes en cuestión, y se evidencie los ingresos totales resultados de la operación. El Operador será responsable de la veracidad de dicha información, y deberá responder, en caso de que se comprueben irregularidades. Dicha certificación deberá ser suscrita por el Operador y el Auditor.

22 El operador deberá rendir cuentas, justificar y/o presentar comprobantes, en caso de que se requiera confirmar la información mencionada en el numeral anterior.

23 Llevar en debida forma la contabilidad de los **ESPACIOS DADOS EN CONCESIÓN** y la operación en general.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

- 24** Rendir informe operacional y estadístico al final del año, en el cual se presenten los resultados del ejercicio del año, utilidades generadas, y demás parámetros objetivos que permitan evaluar los resultados de la operación, la rentabilidad de la misma, y la eficiencia de la operación.
- 25** Reportar a la sociedad Mallplaza las ventas diarias, a través de las plataformas y los canales dispuestos, en los términos establecidos en los **CONTRATOS DE CONCESIÓN DE ESPACIO**.
- 26** Pagar el canon de administración a que haya lugar, en los términos dispuestos en los contratos de concesión.
- 27** Pagar las cuentas de cobro, facturas, y demás que se generen, como consecuencia de los servicios necesarios para la operación, prestados por terceros.
- 28** Mantener una imagen adecuada y un correcto estado de los espacios dados en concesión, y el inventario en general.
- 29** Mantener vigentes las pólizas a que haya lugar, en virtud del presente contrato.
- 30** Mantener confidencial la información de operación, marcas, recetas, ingredientes, procedimientos, y demás información empleada para la operación de los establecimientos de comercio, y/o espacios dados en concesión parte de la terraza.
- 31** Entregar completa y en debida forma, la información que requiera el **AUDITOR**, cooperar con su gestión y rendir cuentas en caso de que así lo requiera.
- 32** Entregar la información que sea requerida por parte de los órganos del fideicomiso, adicionalmente responder o remitir (según corresponda) los derechos de petición solicitudes o demás información que le sea requerida, según corresponda.
- 33** Encargarse directamente o a través de terceros que contrate para tales efectos, de las demandas relacionadas con derechos de protección al consumidor y demás, relacionados con su gestión.
- 34** Encargarse directamente o a través de terceros que contrate para tales efectos, de las demandas de toda clase, relacionadas con los espacios dados en concesión o su operación de la terraza.
- 35** Tomar las decisiones que correspondan para la efectiva operación y administración de la terraza.
- 36** Declarar y pagar todas las obligaciones tributarias que se causen, en virtud del desarrollo del contrato, en los tiempos establecidos para tales efectos. En caso de que se generen

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

sanciones como consecuencia de la no declaración, el no pago, o la remisión incorrecta de la información, por causas imputables al operador, este las asumirá.

37 Pagar las comisiones fiduciarias que se generen como consecuencia de la operación del FIDEICOMISO.

38 Remitir cada TREINTA (30) días calendario los dineros percibidos como consecuencia de la **OPERACIÓN**, al encargo (o cuenta) destinada por el FIDEICOMISO para tales efectos. Los dineros deberán ser enviados junto con: (i) informe detallado de ingresos y gastos (de conformidad con el presupuesto) causados en esos 15 días, (ii) soporte de la información.

39 Mantener el capital de trabajo y personal necesario para la adecuada ininterrumpida y eficiente operación.

40 Llevar absoluto control de las sumas de dinero que se generen como consecuencia de la operación, y mantener custodia sobre ellas, hasta tanto sean consignadas al fideicomiso. El operador será responsable de dichas sumas de dinero hasta tanto se lleve a cabo su consignación.

41 Proponer estrategias de mejoramiento, las cuales serán revisadas y evaluadas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**.

42 Remitir junto con los informes los estados financieros de la operación junto con sus respectivas notas, al fideicomiso, a más tardar, el primer día hábil de marzo de cada vigencia. Dichos estados financieros deberán ser suscritos por el contador, y el revisor fiscal según corresponda, en los términos establecidos por las NIIF, o normas contables aplicables a la materia.

43 Solicitar a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** su autorización para la creación de reservas o fondos distintos a los estipulados contractualmente.

44 Solicitar autorización a los órganos del fideicomiso para la celebración de contratos (entiéndase contratos, acuerdos, uniones o demás) que superen los límites establecidos en el presente contrato.

45 Acatar las recomendaciones, solicitudes o directrices impartidas por los órganos del comité. Podrá oponerse, siempre y cuando se trate de aspectos técnicos científicamente fundamentados.

46 Asistir a asambleas o comités a los que sea citado, para efectos de rendir cuentas, presentar o explicar información, o emitir conceptos. (En este caso, tendrá derecho a voz, pero no a voto.)

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

- 47** Tener revisor fiscal, si estuviere obligado a ello.
- 48** Las demás inherentes a su función, o establecidas en el contrato de fiducia, los **CONTRATOS DE CONCESIÓN**, los manuales de mall plaza, o establecidas por los órganos del comité.
- 49** Suministrar a **FIDUCIARIA CENTRAL** como vocera del **FIDEICOMISO**, al **AUDITOR**, al **COMITÉ FIDUCIARIO** y a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, toda la información y/o documentación que sea requerida, referente a la administración y explotación económica del proyecto.
- 50** El **OPERADOR o GESTOR** deberá cumplir con las obligaciones previstas en el contrato de fiducia, así como las demás que le sean instruidas por la Asamblea de Beneficiarios o el Comité Fiduciario, según corresponda.

PARAGRAFO PRIMERO: Además de las obligaciones enunciadas, el OPERADOR deberá obrar siempre con pericia, prudencia observancia y diligencia que debe tener un profesional en administración y operación de restaurantes.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que se incumplan obligaciones y su incumplimiento sea por causas imputables al **OPERADOR**, éste responderá, por los perjuicios o menoscabos que se generen para la TERRAZA, el FIDEICOMISO, los PARTÍCIPIES, MALLPLAZA, o a terceros indeterminados.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de que, por causas imputables a la gestión del OPERADOR, se den por terminado los **CONTRATOS DE CONCESIÓN**, este responderá al fideicomiso por las sanciones a que haya lugar, y por los perjuicios causados al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO CUARTO: En todo caso, el OPERADOR deberá buscar generar como mínimo una rentabilidad bruta al FIDEICOMISO, equivalente al 10% E.A. teniendo como referente el valor del fideicomiso.

DÉCIMO TERCERO. OBLIGACIONES DEL PARTICIPE OCULTO O FIDEICOMISO: El fideicomiso tendrá las siguientes obligaciones

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

1. Suscribir los contratos que se requieran y/o documentos que se requieran para el efectivo desarrollo del contrato.
2. Suscribir las pólizas que se requieran en virtud del desarrollo del contrato.
3. Convocar a Asamblea de beneficiarios y comité fiduciario en los términos establecidos en el contrato de fiducia.

DÉCIMO CUARTO. RELACIÓN CON MALLPLAZA: El OPERADOR tendrá las siguientes obligaciones específicas, respecto a su relación con MALLPLAZA.

1. Además de la auditoria del fideicomiso, a la que estará sometido el OPERADOR, también tendrá un auditor designado por la sociedad MALLPLAZA en los términos descritos por los contratos de concesión, con quien tendrá obligaciones de entrega de documentos, información, soportes, y rendición de cuentas, según las estipulaciones pactadas en los mencionados documentos.
2. Pagar a MALLPLAZA las sumas de dinero que se generen como consecuencia de cánones, cuotas y demás obligaciones dinerarias contempladas en los contratos de concesión de espacio.
3. Acogerse a los lineamientos, manuales y contratos de concesión suscritos con la sociedad MALLPLAZA.
4. Cumplir con los horarios y términos fijados por MALLPLAZA para la operación de la TERRAZA.
5. Las demás obligaciones derivadas del presente documento, los contratos de concesión de espacio o los manuales de MALLPLAZA.

PARAGRAFO: En todo caso, MALLPLAZA tendrá la facultad de solicitar a la asamblea de beneficiarios la remoción del operador, y designación de uno nuevo, siempre que el OPERADOR no cumpla las expectativas del centro comercial.

DÉCIMO QUINTO. EVENTOS: EL OPERADOR podrá organizar eventos en el denominado espacio para eventos, definido en el contrato de concesión TR1 suscrito con mallplaza, a los cuales se les aplicarán las siguientes disposiciones

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

1. PERMISOS. El Espacio Ocupado podrá ser usado por el OPERADOR y en virtud del presente contrato por el OPERADOR para las actividades de activación de marca y experiencia que éste considere necesarias para el desarrollo de la operación del Espacio Ocupado, siempre y cuando dichas actividades sean previamente aprobadas expresamente por Mallplaza. Del mismo modo, el OPERADOR deberá obtener todos los permisos y licencias necesarios para llevar a cabo las actividades de activación de marca y experiencia que lleve a cabo en el Espacio y mantendrá indemne a Mallplaza y al Fideicomiso por toda queja, daño o reclamación que surja por el uso del Espacio.
2. REMUNERACIÓN. Por cada evento que el Concesionario haga en el Espacio para eventos, el OPERADOR pagará a favor de Mallplaza el tres por ciento (3%) de los ingresos que el Concesionario obtenga de los mencionados eventos. Para efectos de calcular el porcentaje de la remuneración correspondiente a eventos a favor de Mallplaza, el OPERADOR deberá certificar mensualmente los ingresos derivados de dichos eventos de manera mensual. Dicha certificación deberá ser suscrita por el OPERADOR.
3. El operador llevará un Centro de Costos independiente para la unidad de Eventos y presentará mensualmente el informe detallando ingresos, costos y gastos y la utilidad generada, acorde a la entrega de resultados consolidados de los otros módulos.

CAPÍTULO TERCERO

FUNCIONES DEL OPERADOR, FRENTE A LOS ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN EL PRESENTE CONTRATO.

DÉCIMO SEXTO. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS: El OPERADOR deberá solicitar a la asamblea su autorización en cualquiera de los siguientes eventos:

1. Aprobación de los informes anuales que se presente el OPERADOR.
2. Autorización para celebrar contratos por una cuantía igual o superior a TRESCIENTOS UN SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. (301 SMMLV)
3. Decidir sobre la reestructuración de la OPERACIÓN.
4. Liquidación anticipada del contrato de OPERACIÓN, o de los contratos de concesión.
5. Aprobar estrategias de mejoramiento, en caso de que la operación genere pérdidas.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

6. Las demás que se establezcan en el Contrato de Fiducia.

PARAGRAFO: La asamblea también podrá decidir sobre la remoción del OPERADOR, ya sea por solicitud de mallplaza o por voluntad propia.

DÉCIMO SÉPTIMO. COMITÉ FIDUCIARIO: El comité fiduciario tendrá intervención en los siguientes eventos.

1. Solicitar autorización para celebrar contratos por una cuantía igual o superior a CIENTO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. (100 SMMLV) e inferior a TRESCIENTOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (300 SMMLV)
2. Revisar los informes, rendiciones y demás presentadas por el OPERADOR, que no se eleven ante la asamblea.
3. Revisar los informes de manejo de caja operativa que presente el OPERADOR.
4. Autorizar el uso de los fondos que conforman el Fondo de Reposición de Activos en todos los casos.
5. Decidir respecto a las reparaciones que superen la cuantía establecida.
6. Solicitar a la asamblea el cambio de OPERADOR cuando lo considere conveniente.
7. Las demás que se establezcan en el Contrato de Fiducia.

DÉCIMO OCTAVO. AUDITOR: intervendrá en los siguientes escenarios:

1. Revisará y velará por que la contabilidad y administración de los espacios dados en concesión se encuentre en debida forma, para ello, el operador remitirá todos los meses la información financiera contable, acompañada de los respectivos comprobantes.
2. Inspeccionará los activos parte de los espacios dados en concesión, en aras de velar porque se conserven en debida forma.
3. El auditor podrá solicitar rendición de cuenta, informes o información al OPERADOR en los términos en que lo considere conveniente.
4. Auditará la OPERACIÓN de la terraza.
8. Las demás que se establezcan en el Contrato de Fiducia.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

DÉCIMO NOVENO. REVISOR FISCAL: La OPERACIÓN tendrá revisoría fiscal, siempre y cuando se cumpla con cualquiera de los lineamientos dispuestos para ello. En caso de no encontrarse obligado, podrá decidir si tiene o no.

CAPITULO CUARTO

ASPECTOS ECONOMICOS Y PRESUPUESTALES

VIGÉSIMO. FONDO DE CAJA OPERATIVA: Mensualmente, se provisionará el equivalente al cinco por ciento (5%) de las ventas generadas como consecuencia de la operación, al FONDO DE CAJA OPERATIVA, en virtud del cual se dejarán las provisiones el cual será administrado por el OPERADOR, quien presentará cada trimestre informe de manejo de FONDO DE CAJA OPERATIVA, al comité fiduciario y al fideicomiso.

El fondo de caja operativas tendrá como fin, hacer las veces de provisión para la operación de la terraza, durante por lo menos tres (3) meses y por máximo cinco (5) meses. Una vez cumplido el máximo de provisión, se dejará de provisionar, hasta tanto la misma se descomplete, donde se empezará a provisionar nuevamente, en los términos definidos en el presente contrato.

Los recursos que conformen el Fondo de caja operativa podrán ser empleados en el pago de salarios, aportes a seguridad social, inventarios, mercancías, y demás elementos que se requieran para la debida operación de la terraza, siempre y cuando no sean activos fijos de la terraza. En caso de que se requiera la compra, o reposición de activos fijos, estos deberán ser amortizados por el Fondo de Reposición de Activos.

PARAGRAFO: En la fecha de suscripción del presente contrato, se entrega al operador, la suma equivalente a Cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, como parte del Fondo de Caja Operativa, para efectos de que se empleen en los términos estipulados en el presente contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO. FONDO DE REPOSICION DE ACTIVOS: El OPERADOR provisionará el fondo en los siguientes términos:

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

provisión equivalente al 1% de las ventas generadas por la operación	Durante el primer año de operación
provisión equivalente al 1,5 % de las ventas generadas por la operación	Durante el segundo año de operación
provisión del 2% de las ventas generadas por la operación	Desde el tercer año en adelante

Para efectos de reposición o mantenimiento de activos fijos de la TERRAZA. El valor total de provisión con que deba contar el Fondo, será estimado por el OPERADOR, e incluido en el informe de aprobación de presupuesto y en el presupuesto a aceptar.

Todos los gastos que el OPERADOR realice para la reposición o adición de dichos activos, serones cargados a este fondo, previa autorización del comité fiduciario. A la finalización del año fiscal, el fondo se cerrará y se efectuará un ajuste, acreditando el exceso o déficit, de lo aprobado.

VIGÉSIMO SEGUNDO. ACTIVOS: Serán activos todos aquellos que se encuentren como parte del inventario presentado en el acta de inicio de la OPERACIÓN. (inventario El anexo).

VIGÉSIMO TERCERO. PRESUPUESTO ANUAL DE OPERACIÓN: Es el documento en virtud del cual se proyectan los ingresos, costos, gastos, y resultado de la operación, durante cada anualidad, el cual deberá ser presentado ante el comité fiduciario, durante los últimos dos meses del año. En el se encontrarán una proyección de ingresos, de gastos, de utilidades, planes a implementar (junto con los gastos asociados) y demás información que tenga una connotación o implicaciones financieras y que se pueda prever.

El OPERADOR rendirá informe estadístico, y operacional cada (30) días calendario, en virtud del cual se muestren los resultados del periodo inmediatamente anterior. El análisis operacional incluirá lo presentación del Estado de Resultados del mes y acumulado de lo corrido del año, el análisis comparativo con el presupuesto y con el mes y acumulado del año anterior y los resultados específicos de cada espacio entregado para su operación.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

El OPERADOR entregará a más tardar el diez (10) de diciembre de cada año, el PRESUPUESTO ANUAL DE OPERACIÓN, el que debe incluir sin estar limitados los siguientes capítulos: sustentación del presupuesto de ventas, costos y gastos por espacio, gastos no distribuidos, CARGOS FIJOS, remuneración del OPERADOR y valor en el fondo de caja operacional, valor que se encuentre en el fondo de reposición de activos y la discriminación de los recursos usados en el año, del presente fondo, proyección de ventas, proyección de eventos, otros ingresos, costos y gastos por espacio y todo consolidado.

En tanto se estudia el presupuesto, se ejecutará el del año inmediatamente anterior incrementado en un porcentaje equivalente al incremento de precios al consumidor (IPC) debidamente certificado por el DANE. Para lo contestación de los rubros objetados por el FIDEICOMISO, el OPERADOR tendrá cinco (5) días hábiles y en caso de no contestarse en este plazo o no hacerse de forma sustentada y profesional, el OPERADOR no podrá ejecutar partidas de los rubros objetados.

En caso de no existir un presupuesto aprobado del año inmediatamente anterior, y en tanto se estudia, se ejecutará el preparado por el OPERADOR, salvo por los rubros y cuentas objetadas.

El Fideicomiso tendrá treinta (30) días calendario para aprobar u objetar el presupuesto, y quince (15) días para aprobar y desistir de las objeciones presentadas por el OPERADOR

VIGÉSIMO CUARTO. GASTOS: Serán todos aquellos gastos de personal, honorarios, impuestos de la operación, arrendamientos, impuestos prediales del PROYECTO que componen el patrimonio, seguros, mantenimiento, servicios públicos, amortizaciones, costos de materias primas, aseo y vigilancia, papelería, servicios generales, publicidad y mercadeo y, en general, los necesarios para el desarrollo óptimo de la OPERACIÓN, también lo de capacitaciones, honorarios del operador, y demás erogaciones de contenido económico que deban cargarse a la operación.

VIGÉSIMO QUINTO. De los ingresos percibidos como consecuencia de la OPERACIÓN, se descontarán los siguientes gastos.

- Mercancía
- Comisiones fiduciarias

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

- Gastos relacionados con MALLPLAZA
- Pago a salarios, prestaciones sociales y parafiscales.
- Demás gastos operativos.

Una vez descontados los rubros mencionados, quedará como excedente la utilidad bruta, a la cual se le descontarán los porcentajes que correspondan para FONDO DE CAJA OPERATIVA Y FONDO DE REPOSICION DE ACTIVOS.

Posteriormente, se descontará el valor equivalente a la contraprestación del OPERADOR, y finalmente, la utilidad neta, será girada al FIDEICOMISO, con el fin de que se haga la respectiva distribución a los PARTÍCIPES en los términos que establece el contrato.

VIGÉSIMO SEXTO. CONTRAPRESTACION DEL OPERADOR: Se calculará de la siguiente manera:

1. FEE Fijo del 2% de las ventas brutas (es decir, sin ipoconsumo y propinas), por la operación en el 1er año.
2. FEE Fijo del 3% de las ventas brutas (es decir, sin ipoconsumo y propinas), por la operación a partir del 2do año y en adelante.
3. FEE de Éxito Variable acorde con el porcentaje de utilidad Bruta Operacional según la siguiente tabla:

FEE DE ÉXITO VARIABLE	VALOR DE LA UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL GENERADA PARA PERCIBIR LA CONTRAPRESTACIÓN DE FEE DE ÉXITO VARIABLE
12%	>140.1 SMMLV (más de ciento cuarenta punto un salarios mínimos mensuales legales vigentes)
10%	120.1 SMMLV – 140 SMLMV (entre ciento veinte punto un salarios mínimos mensuales legales vigentes, y hasta ciento cuarenta salarios mínimos mensuales legales vigentes)
8%	80.1 SMMLV – 120 SMLMV (entre ochenta punto un salarios mínimos mensuales legales vigentes, y hasta ciento veinte salarios mínimos mensuales legales vigentes)

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.



5%	40.1 SMMLV – 80 SMMLV (entre cuarenta punto un salarios mínimos mensuales legales vigentes, y hasta ochenta salarios mínimos mensuales legales vigentes)
3%	0<40 (menos de cuarenta salarios mínimos mensuales legales vigentes)

CAPÍTULO QUINTO

TERMINACIÓN Y LIQUIDACION DEL CONTRATO

VIGÉSIMO SÉPTIMO. DURACIÓN: El presente documento tendrá una duración de TRES (3) AÑOS desde su fecha de suscripción, y será renovado automáticamente las veces que sea necesario, siempre y cuando no concuerda ninguna de las siguientes Causales de terminación.

VIGÉSIMO OCTAVO. CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato se dará por terminado en los siguientes escenarios:

1. Por Mutuo acuerdo.
2. Por decisión de la Asamblea de beneficiarios.
3. Por terminación de los contratos de concesión suscritos con Mallplaza. En caso de que sea terminación anticipada por hechos imputables al OPERADOR, este responderá por los perjuicios y clausulas penales que se generen a favor de mallplaza y del fideicomiso.
4. Por no haber entregado al FIDEICOMISO una rentabilidad superior al 10% E.A. teniendo como base los activos del FIDEICOMISO.
5. Que durante 3 meses consecutivos no se hayan generado utilidad neta para remitir al fideicomiso.
6. Por incumplimiento de alguna de las funciones a cargo del OPERADOR, sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar.
7. Por incumplimiento del Fideicomiso al Operador, sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar.
8. Por comunicación escrita del operador al Fideicomiso con un preaviso de 6 meses de anticipación.

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

VIGÉSIMO NOVENO. PROCESO DE TERMINACION Y LIQUIDACION DEL CONTRATO:

Una vez acaecida cualquiera de las causales establecidas en el artículo anterior, se seguirán las normas establecidas en el presente documento.

- En primer lugar, se notificará al OPERADOR de la causal acaecida, dicha notificación se enviará dentro de los diez (10) días calendario siguientes a que se tome la decisión de dar por terminado el contrato.
- Después de su Notificación, el OPERADOR tendrá treinta (30) días para rendir INFORME FINAL, en virtud del cual se presenten estados financieros del último corte, respecto a la utilización de los recursos, la ejecución del presupuesto, los ingresos y gastos generados como consecuencia de la operación, entre otros, dicho informe se debe encontrar debidamente soportados. Adicionalmente se remitirá informe estadístico, en virtud del cual se muestren los resultados del periodo inmediatamente anterior. Y el acumulado de los resultados obtenidos durante todo el periodo de operación.
- Una vez remitido el informe a la ASAMBLEA, ésta tendrá diez (10) días calendario, para elevar objeciones y comentarios al COMITÉ.
- Una vez vencidos los diez (10) días mencionados en el inciso anterior, el comité se reunirá y citará al OPERADOR, para allegarle las objeciones y solicitudes a que haya lugar. En desarrollo del comité, se designará a una persona, (miembro o no del comité) para asistir a la entrega material de los espacios dados en concesión y levantar inventario.
- En la diligencia de entrega material, el OPERADOR entregará al designado, inventario, espacios, caja, información financiera, claves, y demás documentos parte de la OPERACIÓN.
- Además, de esto, suscribirá contrato de cesión de derechos de usufructo, explotación comodatos y demás a que haya lugar, con el fin de que el uso de las marcas quede en cabeza del fideicomiso, o de quien este designe.
- Finalmente, se levantará acta de entrega que deberá ser firmada por el designado, en calidad de apoderado del COMITÉ y el OPERADOR.

TRIGÉSIMO: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El contrato se entenderá liquidado, una vez suscrita el acta de liquidación, en la cual se estipulará la causal de terminación, los saldos a favor

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

de cada una de las PARTES, los saldos a favor de mallplaza, y de ser el caso, la cuantía y forma de pago de los perjuicios causados por el OPERADOR.

TRIGÉSIMO PRIMERO. RESTITUCIÓN MATERIAL: Una vez suscrita el acta enunciada en la cláusula anterior, el OPERADOR deberá restituir a quien el FIDEICOMISO designe, la tenencia material de los espacios dados en concesión, junto con el inventario de activos administrados. En caso de que los activos o el inventario entregado inicialmente y el inventario de la restitución varíen negativamente, o se encuentren menoscabados el OPERADOR deberá responder.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. DESIGNACION DE NUEVO OPERADOR: El comité fiduciario aprobará el procedimiento a emplear para la designación de un nuevo operador.

CAPÍTULO SEXTO

DISPOSICIONES FINALES

TRIGÉSIMO TERCERO. CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento , demostrable y atribuible al operador de sus obligaciones, el OPERADOR pagará a favor del FIDEICOMISO la suma equivalente a SETENTA SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. (70SMMLV)

TRIGÉSIMO CUARTO. MODIFICACIONES: Todas las modificaciones que se efectúen al presente contrato deberán constar en documento escrito suscrito por las partes contratantes.

TRIGÉSIMO QUINTO. PROHIBICIÓN DE CESION: EL OPERADOR no podrá ceder parcial ni totalmente la ejecución del presente Contrato, a menos de que medie consentimiento previo, expreso y escrito de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS del PARTICIE OCULTO Y MALLPLAZA, quienes podrán reservarse las razones que tenga para negar la autorización de la cesión, adicionalmente para el efecto deberá cumplirse en su totalidad con el proceso de verificación de requisitos exigidos para el efecto por EL CONTRATANTE.

TRIGÉSIMO SEXTO. Desde ya, El OPERADOR declara que ni la fiduciaria, el fideicomiso, los fideicomitentes, ni MALLPLAZA, serán responsables por el cumplimiento de las obligaciones

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

contenidas en el presente contrato, a cargo del operador, por ende, éste, responderá, por los perjuicios contractuales o extracontractuales que se llegasen a causar.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. En todo caso, las obligaciones a cargo del OPERADOR serán de medio y no de resultado, motivo por el cual, deberá obrar (y demostrar cuando así se requiera) que obró con pericia, prudencia, observancia, diligencia, y el debido cuidado que emplearía un buen hombre de negocios en desarrollo del presente contrato.

TRIGÉSIMO OCTAVO. Es claro para las partes, que la labor encomendada se ajusta a los parámetros exigidos por la ley 222 de 1995, respecto a la responsabilidad de los administradores.

TRIGÉSIMO NOVENO. NULIDAD PARCIAL: Si cualquiera de las manifestaciones contenidas en el presente contrato, o el texto parcial de una de ellas se declara nulo, ininteligible o en conflicto con la ley, la validez de las demás no será afectada por tal declaración.

CUADRAGÉSIMO. LEGISLACIÓN APLICABLE: Este CONTRATO se regirá para todos los efectos por la ley colombiana, la cual tendrá la misma aplicabilidad dentro y fuera de este país.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. CONFIDENCIALIDAD: Se entiende que la información obtenida por parte del OPERADOR en ejecución de este negocio es netamente privada y confidencial, no pudiendo ser revelada a terceros bajo ningún presupuesto, en excepción de que medie orden de autoridad judicial competente. En caso de que lo previsto sea incumplido por parte de **OPERADOR** se facultará a **EL FIDEICOMISO** para ejercer las acciones legales a que haya lugar por revelación de información confidencial y privilegiada.

LAS PARTES se obligan a guardar recíprocamente la confidencialidad sobre los procedimientos, metodologías, parámetros, sistemas utilizados, y demás aspectos relacionados directa o indirectamente con el presente contrato. Igualmente, **EL OPERADOR** se obliga a mantener la reserva y confidencialidad de la información que obtengan por cualquier medio, interno o externo, durante la ejecución del contrato, entendiéndose por confidencialidad, la no divulgación, ni difusión por medios hablados o escritos, a terceras personas no vinculadas al contrato de fiducia y a los contratos de concesión, de la información, documentación, estudios

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

o proyectos, o cualquier otro medio que reúna información directa o indirecta de las labores adelantadas con la administración y explotación económica del proyecto.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo y es de obligatorio cumplimiento para las partes.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. INDEPENDENCIA DEL OPERADOR: Por la autonomía que tiene el OPERADOR para la ejecución del presente **CONTRATO**, no existe, ni existirá relación laboral entre éste o sus empleados con el **FIDEICOMISO**. El **OPERADOR** se compromete a pagar todas las obligaciones laborales (salarios, horas extras, dominicales y festivos, liquidaciones e indemnizaciones, etc.), la seguridad social de sus empleados y los aportes parafiscales generados durante el período de ejecución del presente **CONTRATO** y suministrar los respectivos soportes cuando se lo requiera el fideicomiso, el veedor o el comité fiduciario.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. NOTIFICACIONES. LAS PARTES recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL OPERADOR o GESTOR:

SANDIA VENTURES GROUP S.A.S

Dirección: Carrera 6 No. 67 – 63

Teléfono: 3125223608 / 3005093815

Ciudad: Bogotá D.C.

Email: robertocarrascal@yahoo.com

EL FIDEICOMISO ó PARTICIPE OCULTO:

FIDUCIARIA CENTRAL – como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PANORAMICA**

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3

Teléfono (601) 4124707

Ciudad: Bogotá

Email: fiduciaria@fiducentral.com

CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.

23 Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Bogotá D.C, a los veintitres (____) días de octubre del dos mil veintitres (2023), en Dos (02) ejemplares del mismo tenor y valor legal. 23/10/2023

EL OPERADOR o GESTOR:

DocuSigned by:

FR67CC75036246F

ROBERTO CARLO CARRASCAL ULLOA

C.C. No. 79.709.124,
Representante legal

SANDIA VENTURES GROUP S.A.S, NIT. 900.066.915-2

EL FIDEICOMISO ó PARTICIPE OCULTO



CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA

C.C. No. 71.616.951 de Medellín
Representante Legal Suplente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PANORAMICA**
Nit. 830.053.036-3,

ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE DEL CONTRATO DE OPERACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN – SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMISO PANORAMICA Y SANDIA VENTURES GROUP S.A.S.