

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** (en adelante, el "**Contrato**") que celebran de una parte

- **PRIMAVERA SQUARE S.A.C.** identificada con RUC No. 20613116240, con domicilio para estos efectos en Avenida Polo No. 759, interior No. 407, urbanización El Derby, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representada por su **GERENTE GENERAL**, el señor Fadel Hamideh Hamideh, con D.N.I. No. 07927456, según poderes inscritos en la Partida Registral No. 15733595 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDADORA**; y, de la otra parte,
- **GRUPO ONCE S.A.C.**, con RUC No. 20125986880, con domicilio legal Calle Las Acacias 176, Lurigancho - Huachipa, debidamente representada por sus **Apoderados**, **Felipe Horacio Juan Rouillon Garcia**, identificado con DNI No 08775476, e **Ignacio Manuel Rouillon Garcia** identificado con DNI No 09151513 según poderes inscritos en la Partida Electrónica No. 00326054 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina registral de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDATARIA**; de acuerdo con los términos y condiciones siguientes:.

EL PRESENTE DOCUMENTO  
NO HA SIDO REDACTADO  
EN ESTA NOTARIA.

El Contrato, en el que **LA ARRENDADORA** y **LA ARRENDATARIA** podrán ser denominadas conjuntamente como **LAS PARTES**, se reglamenta por las siguientes cláusulas:

### PRIMERO. - ANTECEDENTES

- 1.1 En virtud del Contrato de Constitución de Derecho de Superficie celebrado con fecha 09 de septiembre de 2024, **LA ARRENDADORA** cuenta con facultades suficientes para disponer y gravar sobre y bajo suelo del inmueble ubicado en Avenida Prolongación Primavera, Urbanización Aldebarán, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, que cuenta con un área registral de 10,484.15 m2 y cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la partida registral No. 44508451 del Registro de Predios de Lima. El referido derecho de superficie consta inscrito en la Partida Especial No. 15940861 del Registro de Predios de Lima.
- 1.2 En virtud del referido derecho de superficie, **LA ARRENDADORA** viene ejecutando la construcción de un complejo comercial (en adelante, el "**COMPLEJO COMERCIAL**").
- 1.3 El **COMPLEJO COMERCIAL** contempla, entre otros, la construcción de un local comercial ubicado en el **COMPLEJO COMERCIAL**, cuya área y numeración se detalla en el **Anexo A** del presente Contrato (en adelante, el "**LOCAL COMERCIAL**"). La ubicación exacta del **LOCAL COMERCIAL** se detalla en el **Anexo B** (UBICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DENTRO DEL COMPLEJO COMERCIAL).
- 1.4 La Arrendataria es una persona jurídica debidamente constituida bajo las normas de la República del Perú que desea alquilar el **LOCAL COMERCIAL** para la habilitación y operación de un establecimiento comercial con el giro detallado en el **Anexo A**.

### SEGUNDO. - OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1 En virtud del Contrato **LA ARRENDADORA** se obliga a ceder en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** el **LOCAL COMERCIAL**, que se individualiza y se caracteriza en el

plano de planta que se acompaña como **Anexo B**, el cual forma parte integrante del Contrato para todos los fines y efectos de derecho.

**TERCERO. -**

**ENTREGA DEL LOCAL COMERCIAL**

- 3.1 **EI LOCAL COMERCIAL** será entregado a **LA ARRENDATARIA** en obra gruesa, y en él **LA ARRENDATARIA** realizará los trabajos que correspondan, de acuerdo a las disposiciones y reglamentos señalados en el documento denominado "**Manual de Diseño**" que corresponde al **Anexo C** del presente Contrato.
- 3.2 **LA ARRENDADORA** entregará a **LA ARRENDATARIA** el **LOCAL COMERCIAL** a más tardar en la fecha de entrega prevista en el **Anexo A**, salvo evento de caso fortuito o fuerza mayor que haga imposible la entrega, lo cual no generará ninguna penalidad o responsabilidad para **LA ARRENDADORA**.

Sin perjuicio de lo anterior, **LA ARRENDADORA** informará a **LA ARRENDATARIA** la fecha de entrega del Local Comercial, con al menos 60 días calendario de anticipación. Las Partes deberán suscribir el acta de entrega del **LOCAL COMERCIAL** correspondiente en la fecha de entrega del **LOCAL COMERCIAL**. En caso de que **LA ARRENDATARIA** no se presentara para recibir el **LOCAL COMERCIAL** en la fecha de entrega establecida en el **Anexo A** (i) se entenderá para todos los efectos que el **LOCAL COMERCIAL** ha sido entregado a **LA ARRENDATARIA**, y por tanto, todos los derechos y obligaciones previstos en el Contrato a partir de esa fecha entrarán en efecto a pesar que **LA ARRENDATARIA** no tenga la posesión del **LOCAL COMERCIAL**; y, (ii) se generará una penalidad de 2/30 de renta por cada día de demora en la recepción del **LOCAL COMERCIAL**.

- 3.3 Desde la fecha de entrega establecida en el **Anexo A**, **LA ARRENDATARIA** deberá realizar el resto de las obras necesarias para su instalación, siendo de cargo exclusivo de **LA ARRENDATARIA** todos los gastos, costos y cargos de las obras de equipamiento e instalación que **LA ARRENDATARIA** efectúe en el **LOCAL COMERCIAL**.
- 3.4 Las obras que, de acuerdo con lo señalado en el **Anexo C** debe realizar **LA ARRENDATARIA**, deberán haberse concluido antes de la fecha de inicio de atención al público del **COMPLEJO COMERCIAL** y estar completamente terminadas a satisfacción de **LA ARRENDADORA** y operativas para iniciar la atención al público en la fecha prevista para ello. Si **LA ARRENDATARIA** celebra el presente Contrato cuando el **COMPLEJO COMERCIAL** ya se encontrará en operaciones, la fecha de inicio de operaciones del **LOCAL COMERCIAL** será la indicada por **LA ARRENDADORA**.
- 3.5 **LA ARRENDATARIA** deberá iniciar la atención al público en la fecha de apertura prevista en el **Anexo A**, siempre que haya constituido a favor de **LA ARRENDADORA**, y a entera satisfacción de ésta, las garantías a la que se refiere el **Anexo A** del presente Contrato y se haya cumplido con efectuar el pago de: (i) el adelanto de la Renta Mensual indicado en el Numeral 5.4; y, (ii) la primera cuota del fondo de promoción descrita en la Cláusula Décima del presente Contrato.
- 3.6 Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que **LA ARRENDADORA** podrá modificar la fecha de inicio de atención al público —señalada en el numeral 3.5 ya sea: (i) anticipándola, en caso que las obras a las que se refieren los numerales 3.4 se encuentren terminadas a satisfacción de **LA ARRENDADORA** y ésta acceda a la apertura anticipada del **LOCAL COMERCIAL**; o, (ii) postergándola, en caso que se

hubiera producido una demora, por cualquier causa, en la entrega del **LOCAL COMERCIAL**.

**CUARTO. -**

**VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO**

- 4.1 Sin perjuicio de la entrada en vigencia del Contrato, el plazo del arrendamiento será el indicado en el **Anexo A** del presente Contrato, los cuales se computarán a partir de la fecha de entrega del **LOCAL COMERCIAL** establecida en el **Anexo A**.
- 4.2 **LAS PARTES** podrán, de común acuerdo y en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, acordar prorrogarlo por los periodos y en las condiciones que en cada oportunidad se establezcan. En cualquier caso, dicho acuerdo deberá constar por escrito, bajo sanción de nulidad. Asimismo, las partes establecen que no se admitirá prórroga o renovación tácita del presente Contrato.
- 4.3 Al producirse la terminación del Contrato por cualquier causa, **LA ARRENDATARIA** deberá restituir el **LOCAL COMERCIAL** en obra gruesa, con todas las instalaciones que son de propiedad de **LA ARRENDADORA** en perfecto estado y sin deudas de ningún tipo, ligadas directa o indirectamente a éste. Asimismo, **LA ARRENDATARIA** no podrá exigir compensación o devolución alguna que se relacione con los trabajos señalados en la cláusula 3.1, los cuales quedarán a favor del **LOCAL COMERCIAL**.
- 4.4 **LA ARRENDATARIA** no podrá subarrendar ni ceder el Contrato ni los derechos que de él emanen, sin previa autorización de **LA ARRENDADORA**, dada en forma expresa y por escrito.
- 4.5 Si **LA ARRENDATARIA** no cumple con entregar el local al término del presente Contrato, deberá pagar lo correspondiente a 1/30avo de la renta mensual por cada día de retraso en la entrega; asimismo durante este periodo no podrá operar ni atender al público, caso contrario se le aplicaría una penalidad equivalente a 1/30avo de la renta.

**QUINTO. -**

**DETERMINACIÓN DE LA RENTA MENSUAL Y GARANTÍA**

- 5.1 La renta mensual que pagará **LA ARRENDATARIA** a **LA ARRENDADORA** (en adelante, la "**Renta Mensual**") será el monto que resulte mayor entre comparar el "Valor Mínimo Mensual" y el "Valor Porcentual" para el correspondiente mes, ambos más el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.). Para tales fines, el "**Valor Mínimo Mensual**" y el "**Valor Porcentual**" se calcularán de acuerdo con el siguiente detalle:

- 5.1.1 El Valor Mínimo Mensual y su respectivo reajuste será el indicado en el **Anexo A** del Contrato.
- 5.1.2 El Valor Porcentual será un valor equivalente al porcentaje indicado en el **Anexo A** sobre las ventas netas mensuales del **LOCAL COMERCIAL**.

Para efectos del presente Contrato, **LAS PARTES** acuerdan que se entenderá por "**Ventas Netas Mensuales**" a la totalidad de los ingresos percibidos por **LA ARRENDATARIA** en un mes, por cualquier medio, que impliquen la participación del Local Comercial o de su personal, en cualquier parte del proceso de comercialización y/o entrega de productos o servicios, incluidas las ventas realizadas por medios digitales e internet (retiro en tienda, despacho desde la misma, venta efectuada por medio de un dispositivo electrónico utilizado desde tienda, u otro medio), realizados en el **LOCAL COMERCIAL**, cobrados al

contado o al crédito mediante cajas registradoras o mediante cualquier otro sistema de cobro dentro del **LOCAL COMERCIAL**.

Para el cálculo y, en caso corresponda, el pago del Valor Porcentual Mensual se aplicará el siguiente procedimiento:

- (i) Las Partes establecerán el monto al cual asciende el Valor Porcentual Mensual aplicándose para estos efectos el porcentaje a que se refiere el numeral 5.1.2 del presente Contrato, según corresponda, sobre todas las Ventas Netas Mensuales realizadas por **LA ARRENDATARIA** durante el mes respectivo.
- (ii) Para estos efectos, **LA ARRENDATARIA** deberá remitir a **LA ARRENDADORA** el cálculo respectivo de las Ventas Netas Mensuales del mes en moneda nacional dentro de los diez (10) días hábiles del mes siguiente a aquel al que corresponda la Renta Mensual. En caso de que **LA ARRENDATARIA** no cumpla con enviar dicha comunicación dentro del plazo pactado, pagará, a favor de **LA ARRENDADORA**, una penalidad diaria y automática ascendente a 1/30avo de Renta Mensual por cada día de demora, sin requerir intimación judicial o extrajudicial alguna hasta la fecha en que cumpla con enviar la comunicación señalada.
- (iii) **LA ARRENDADORA** estará facultada, a su sola discreción, para requerir a **LA ARRENDATARIA** toda documentación, información y/o evidencia que considere necesaria o conveniente con el objetivo de verificar, revisar, validar y confirmar el cálculo de las Ventas Netas Mensuales, incluyendo, pero sin limitarse a informes financieros, facturas, comprobantes de pago, reportes de ventas, auditorías o cualquier otro tipo de respaldo relacionado con dichas ventas.

5.2 Las Partes acuerdan que, para efectos del pago de la Renta Mensual, **LA ARRENDADORA** procederá a emitir y entregar una factura correspondiente a la Renta Mensual por el valor equivalente al Valor Mínimo Mensual en soles a **LA ARRENDATARIA**, el primer día útil de cada mes. Por su parte, **LA ARRENDATARIA** realizará el pago de la factura antes mencionada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba dicha factura, y siempre que la misma haya sido emitida de acuerdo con la ley y el Reglamento de Comprobantes de Pago. En caso de que el último día referido fuera inhábil, el plazo aludido se extenderá al día hábil siguiente. De no hacerse efectivo el pago correspondiente dentro del plazo de cinco (5) días hábiles antes mencionado, se aplicarán los intereses moratorios a la tasa más alta permitida por ley.

5.3 En caso el Valor Porcentual resulte mayor al Valor Mínimo Mensual, **LA ARRENDADORA** emitirá una factura adicional por la diferencia dentro de los 5 días hábiles siguientes a recibido el cálculo de las Ventas Netas Mensuales, conforme a lo indicado en la cláusula 5.1.2(ii). Por su parte, **LA ARRENDATARIA** realizará el pago de la factura antes mencionada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba dicha factura, y siempre que la misma haya sido emitida de acuerdo con la ley y el Reglamento de Comprobantes de Pago. En caso de que el último día referido fuera inhábil, el plazo aludido se extenderá al día hábil siguiente. De no hacerse efectivo el pago correspondiente dentro del plazo de cinco (5) días hábiles antes mencionado, se aplicarán los intereses moratorios a la tasa más alta permitida por ley.

La primera renta será exigible al día siguiente del vencimiento del plazo de habilitación indicado en el **Anexo A**; o, de la fecha de inicio de operaciones del **LOCAL COMERCIAL**, lo que ocurra primero. En dicha oportunidad, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar el monto correspondiente al adelanto de renta indicado en el **Anexo A**, el cual se imputará conforme a lo indicado en dicho anexo.

- 5.5 En caso de retraso en el pago de cualquiera de las facturas antes indicadas dentro del plazo fijado, o de cualquier otra obligación de pago a cargo de **LA ARRENDATARIA** (como los Gastos Comunes, consumo de agua y energía eléctrica) se devengarán intereses moratorios sobre el monto adeudado a la tasa más alta permitida por ley, incurriendo **LA ARRENDATARIA** en mora automática sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial.
- 5.6 Todos los importes por concepto de Renta Mensual, sea al Valor Mínimo Mensual o al Valor Porcentual, a ser pagados por **LA ARRENDATARIA** a favor de **LA ARRENDADORA** en virtud del Contrato, deberán ser depositados por **LA ARRENDATARIA** en la cuenta bancaria de **LA ARRENDADORA** que se indica en el **Anexo A**.
- 5.7 **LA ARRENDATARIA**, adicionalmente a la renta mensual, abonará por única vez, en la fecha de inicio de atención al público, el equivalente a un (1) mes de renta más IGV por concepto de derecho de llave. Este derecho de llave solo se paga una única vez, sin perjuicio de otros fees o derecho por renovación que puedan acordarse entre las Partes. **EL ARRENDADOR** en ningún caso está obligado a devolver el monto correspondiente al derecho de llave.
- 5.8 **LA ARRENDATARIA** entregará a **LA ARRENDADORA** una carta fianza según lo indicado en el **Anexo A**, a fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contraídas bajo el mismo. La fianza deberá ser emitida por un banco de primer orden con oficinas de atención al público en la ciudad de Lima y será incondicionada, irrevocable, solidaria, con renuncia al beneficio de excusión y de realización automática.
- La carta fianza deberá permanecer vigente o ser renovada, según corresponda, durante toda la duración del Contrato. En caso de que se requiera su renovación, esta será responsabilidad exclusiva de **LA ARRENDATARIA**, quien deberá gestionarla con una antelación mínima de quince (15) días hábiles al vencimiento de la carta fianza. Si **LA ARRENDATARIA** no realiza oportunamente la renovación de la carta fianza, o esta pierde su efecto durante la vigencia del Contrato, **LA ARRENDADORA** tendrá la facultad de resolver el Contrato y/o proceder con la ejecución de la carta fianza, todo ello con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las obligaciones pendientes a cargo de **LA ARRENDATARIA**.

#### SEXTO. - DERECHO DE LLAVE

- 6.1 **LA ARRENDATARIA**, abonará a **LA ARRENDADORA** el equivalente a un (1) mes de renta, más IGV, por concepto de derecho de llave, exigible en la fecha de inicio de atención al público del **LOCAL COMERCIAL**.
- 6.2 Este derecho de llave solo se paga una única vez y corresponde a un concepto distinto e independiente de los pagos regulares establecidos en el presente Contrato, sin perjuicio de otros fees o derechos por renovación que puedan acordarse.

- 6.3 **LA ARRENDADORA** en ningún caso está obligada a devolver el monto correspondiente al derecho de llave.

**SÉPTIMO. - DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL**

- 7.1 **EL LOCAL COMERCIAL** se destinará única y exclusivamente al giro comercial indicado en el **Anexo A**, para lo cual podrá emplear la denominación de fantasía ahí indicada. Si **LA ARRENDATARIA** desea cambiar en el transcurso del plazo el nombre de fantasía, deberá solicitar autorización expresa a **LA ARRENDADORA**, y no podrá cambiar el giro señalado en la presente cláusula salvo también autorización expresa de **LA ARRENDADORA**.
- 7.2 **LA ARRENDATARIA** se obliga a no comercializar en el **LOCAL COMERCIAL** artículos usados, de procedencia ilícita, copias de artículos protegidos por el derecho de marcas, patentes u otras normas aplicables, productos con fallas de cualquier tipo y/o discontinuados.

**OCTAVO. - REMODELACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL**

- 8.1 Cada 5 años contados desde la fecha de inicio del arrendamiento, conforme a lo señalado en el numeral 4.1, ya sea por su plazo original o por eventuales prórrogas del Contrato, **LA ARRENDADORA** podrá exigir a **LA ARRENDATARIA** que efectúe una completa remodelación y renovación del **LOCAL COMERCIAL** la cual será realizada por cuenta y costo de **LA ARRENDATARIA**. La remodelación deberá ejecutarse de acuerdo al proyecto de remodelación que será previamente aprobado por **LA ARRENDADORA**.
- 8.2 Para el evento que **LA ARRENDADORA** ejerza la facultad señalada en el numeral 8.1, **LA ARRENDATARIA** deberá presentar a **LA ARRENDADORA**, a más tardar treinta (30) días computados desde el requerimiento, un proyecto completo de remodelación y renovación del **LOCAL COMERCIAL** firmado por un arquitecto.
- 8.3 Conjuntamente con dicha presentación del proyecto al que se refiere el numeral 8.2, **LA ARRENDATARIA** deberá pagar a **LA ARRENDADORA** la suma indicada en el **Anexo A** por concepto de revisión del proyecto de remodelación y renovación del **LOCAL COMERCIAL**.
- 8.4 Una vez que el señalado proyecto haya sido revisado y aprobado por **LA ARRENDADORA**, **LA ARRENDATARIA** deberá dar inicio a las obras de remodelación dentro de los treinta (30) días siguientes a la señalada aprobación.

**NOVENO. - OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO**

- 9.1 **LA ARRENDATARIA** deberá cumplir, de forma mensual, con realizar el pago de seguridad, aseo, mantenimiento, electricidad, música ambiental, tributos y otros, de las áreas comunes; que se cobrarán según la cuota de mantenimiento o administración indicada en el **Anexo A**.

Cabe precisar que el pago de la obligación a la que se refiere el párrafo precedente será exigible desde la fecha de entrega del **LOCAL COMERCIAL** establecida en el **Anexo A**<sup>i</sup>, y se pagará dentro de los 5 días siguientes a que **LA ARRENDATARIA** reciba la factura correspondiente, *emitida por la empresa encargada de la operación y*

mantenimiento del **COMPLEJO COMERCIAL**, de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.2.

Asimismo, serán de costo de **LA ARRENDATARIA** las siguientes instalaciones para el **LOCAL COMERCIAL**, incluido el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.):

- a) Sprinklers y detectores de humo, correspondiendo la instalación de éstos conforme al proyecto de arquitectura.
- b) Incremento de la potencia eléctrica, en caso los requerimientos de **LA ARRENDATARIA** lo justificaran. La carga de energía destinada para el local es aproximadamente 70kw.
- c) Panel de cierre del **LOCAL COMERCIAL** durante el período de construcción y/o remodelación, según consta en el **Anexo C**.

- 9.2 Queda expresamente establecido que (i) **LA ARRENDADORA** podrá designar a terceros como operadores o administradores del **COMPLEJO COMERCIAL** sin requerir autorización de terceros, incluyendo de **LA ARRENDATARIA**. Para estos efectos, **LA ARRENDADORA** comunicará a **LA ARRENDATARIA** el nombre de aquellos terceros que se encargarán de la operación y/o administración y/o mantenimiento del **COMPLEJO COMERCIAL**; y, (ii) el pago de los conceptos señalados en el Numeral 8.1 podrá ser requerido o exigido directamente por **LA ARRENDADORA** o a la entidad designada por **LA ARRENDADORA** para operar, administrar o efectuar el mantenimiento del **COMPLEJO COMERCIAL**, según instruya **LA ARRENDADORA**; en cuyo caso, dichos conceptos deberán ser pagados por **LA ARRENDATARIA** a la entidad señalada por **LA ARRENDADORA**.

Para efectos de este Contrato, queda claramente establecido que los conceptos señalados en el Numeral 9.1 serán requeridos y cobrados por la entidad señalada en el **Anexo A** como empresa encargada de la operación y mantenimiento del **COMPLEJO COMERCIAL**, y que **LA ARRENDATARIA** deberá hacer los pagos de dichos conceptos a tal entidad.

#### DÉCIMO. - FONDO DE PROMOCIÓN

**LA ARRENDATARIA** aportará mensualmente al Fondo de Promoción el monto que se detalla en el **Anexo A**.

Cabe precisar que el pago de la obligación a la que se refiere el párrafo precedente será exigible desde la fecha de inicio de atención al público señalada en el numeral 3.5<sup>o</sup>.

#### DÉCIMO PRIMERO. - SERVICIOS PÚBLICOS

- 11.1 **LA ARRENDATARIA** se obliga a pagar puntualmente todas las cuentas de agua, electricidad, gas, teléfonos y otros servicios públicos utilizados por ella en el **LOCAL COMERCIAL**, independientemente de que le sean cobrados directamente por los proveedores de servicios o por la administración del **COMPLEJO COMERCIAL**.

- 11.2 Cabe precisar que el pago de la obligación a la que se refiere el numeral precedente será exigible desde la fecha de entrega del **LOCAL COMERCIAL**, consignada en el acta de entrega del mismo.

#### DÉCIMO SEGUNDO- INCUMPLIMIENTOS Y RESOLUCIÓN

12.1

En caso de incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** en el pago de las obligaciones consignadas en las Cláusulas Quinta, Octava, Novena, Décima, Décimo Primera y, en general, de cualquier obligación contractual, **LA ARRENDADORA** estará facultada para suspender en forma inmediata y por el término que se extienda dicho incumplimiento, cualquier servicio cuyo suministro corresponda a la administración del **COMPLEJO COMERCIAL**, durante todo el tiempo que **LA ARRENDATARIA** se encuentre en posesión del **LOCAL COMERCIAL** aun cuando el Contrato ya no se encuentre vigente. Asimismo, **LA ARRENDADORA** podrá disponer el no ingreso de **LA ARRENDATARIA**, su personal, o de terceros relacionados con el **LOCAL COMERCIAL** u ordenar directamente el cierre de éste, mientras perdure la situación de incumplimiento.

12.2 Lo señalado en el numeral 12.1 se aplicará sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento Interno (**Anexo E** del Contrato).

12.3 Adicionalmente, se considerará que **LA ARRENDATARIA** ha incumplido el presente Contrato, cuando incumpla cualquier obligación por ella asumida en virtud de cualquier otro contrato suscrito con **LA ARRENDADORA**.

12.4 El retraso de cualquiera de las obligaciones asumidas por **LA ARRENDATARIA** generará la mora de ley, luego del último día de vencimiento del pago de las obligaciones. En tal sentido, **LA ARRENDATARIA** quedará automáticamente constituida en mora sin necesidad de requerimiento, judicial o extrajudicial, por parte de **LA ARRENDADORA**.

12.5 **LA ARRENDADORA** podrá dar por terminado el presente Contrato en los siguientes casos:

12.5.1 Conforme a lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil:

- a) Si **LA ARRENDATARIA** no ha pagado la Renta Mensual del mes anterior y se vence otro mes y, además, quince (15) días.
- b) Si **LA ARRENDATARIA** destinara el **LOCAL COMERCIAL** para fines o usos distintos a los establecidos bajo el presente Contrato.
- c) Si **LA ARRENDATARIA** subarrendara o, de cualquier otra forma, cediera el uso sobre el **LOCAL COMERCIAL**, sea total o parcialmente, a un tercero, sin autorización previa y por escrito de **LA ARRENDADORA**.
- d) Si **LA ARRENDATARIA** hubiera iniciado operaciones de negocios en el **LOCAL COMERCIAL** sin contar con la licencia de funcionamiento y/o el certificado ITSE y no hubiese cumplido con subsanar dicho incumplimiento dentro del plazo conferido por la autoridad competente. Esta previsión será aplicable, del mismo modo, en caso la licencia de funcionamiento o el certificado ITSE hubieran caducado sin que, por causas imputables a **LA ARRENDATARIA**, esta no haya obtenido sus renovaciones en el plazo conferido por la autoridad competente, salvo que dicho trámite esté en curso o venga siendo discutido en sede administrativa o judicial.
- e) En el supuesto indicado en la Cláusula 5.8.
- f) En el supuesto indicado en la Cláusula 22.3.

12.5.2 Si, (i) **LA ARRENDATARIA** solicita su ingreso a un procedimiento concursal por voluntad propia; (ii) una autoridad gubernamental competente inicie un procedimiento concursal con respecto a **LA ARRENDATARIA**; o, (iii) un tercero solicite el inicio de un procedimiento concursal contra **LA ARRENDATARIA** y dicha solicitud no sea desestimada o declarada sin efectos por la autoridad competente dentro de los 60 días calendario después de su presentación.

12.5.3 Si **LA ARRENDATARIA** fuese declarada en situación de disolución y liquidación por acuerdo de su órgano societario competente o fuera declarado en quiebra.

12.6 Sin perjuicio de lo anterior, **LA ARRENDADORA** podrá dar por terminado el presente Contrato en caso de incumplimiento de **LA ARRENDATARIA** respecto de cualquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato, conforme a lo establecido en el artículo 1429 del Código Civil.

12.7 En caso de que el Contrato concluya por causas imputables a **LA ARRENDATARIA** antes de la finalización del plazo señalado en este Contrato, esta deberá pagar a **LA ARRENDADORA** el monto equivalente al íntegro de las Rentas Mensuales restantes del periodo forzoso como penalidad en favor de **LA ARRENDADORA**, sin perjuicio del daño ulterior.

12.8 Por otro lado, **LA ARRENDATARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato, de acuerdo con el artículo 1429 del Código Civil peruano, en caso de incumplimiento atribuible a **LA ARRENDADORA** respecto de cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato.

### DÉCIMO TERCERO. - CONFIDENCIALIDAD

13.1 Para los fines del presente Contrato, "Información Confidencial" se refiere a toda la información que sea divulgada por una **PARTE** a la otra, ya sea que haya sido comunicada o divulgada de forma oral o por escrito, en formato electrónico, físico o, por cualquier otro medio, incluyendo pero no limitándose a, información técnica, comercial, financiera, de mercado, de cartera de clientes, información específica de clientes, secretos comerciales, información sobre procesos productivos, proveedores, de productos, o de estrategias de mercado.

13.2 Para fines de claridad, "Información Confidencial" no solo alcanza a documentos e información señalados expresamente como "Confidenciales", sino que abarca y alcanza a todos los documentos e información que, en razón del Contrato, puedan ser conocidos por cualquier medio por alguna de las **PARTES**, incluyendo, más no limitándose a grabaciones, programas de cómputo, algoritmos, nombres y experiencia de empleados y consultores, conocimientos técnicos (know-how), fórmulas, procesos, ideas, inventos, estrategias financieras o comerciales, entre otras de naturaleza análoga.

13.3 La obligación de no revelación no es aplicable cuando: (a) la Información Confidencial sea de dominio público en el momento de su divulgación o pase a ser de dominio público sin que medie una violación de esta obligación de confidencialidad por parte de la **PARTE** receptora; (b) haya sido conocida por la **PARTE** receptora antes de la divulgación por parte de la **PARTE** reveladora; (c) sea divulgada a la **PARTE** receptora por un tercero que tenga derecho a hacerlo sin restricciones de confidencialidad; (d) sea desarrollada de manera independiente por la **PARTE** receptora sin referencia a la

Información Confidencial de la **PARTE** reveladora, cuando el contexto lo permita; o, (e) que deba ser revelada por mandato de una norma legal.

No obstante lo anterior, en caso la **PARTE** receptora reciba una orden, de una Autoridad Gubernamental con competencia sobre esta, donde se le ordene entregar, parcial o totalmente, la Información Confidencial, la **PARTE** receptora se obliga a comunicar dicha situación a la **PARTE** reveladora en un plazo no mayor de 24 horas desde recibida la orden, con la finalidad de que esta última pueda interponer los remedios y acciones que le permita la ley aplicable para proteger su Información Confidencial. En caso de que por el tenor de la orden la **PARTE** receptora se encuentre legalmente obligada a entregar de forma inmediata la Información Confidencial sin poder dar aviso previo a la **PARTE** reveladora, la **PARTE** receptora se obliga a revelar la Información Confidencial en el extremo que sea estrictamente necesario, revelando únicamente aquello a lo que se encuentra obligado bajo el tenor literal de la orden.

- 13.5 En caso de terminación del presente Contrato, la **PARTE** receptora (que, en cualquier caso, podrá tratarse indistintamente de ambas **PARTES**), a solicitud de la **PARTE** reveladora, deberá devolver o destruir toda la Información Confidencial en su posesión, así como, todas las copias y registros físicos o digitales, y proporcionar una certificación por escrito de dicha devolución o destrucción. La presente obligación será exigible siempre que fuese material o razonablemente posible de realizar por la **PARTE** receptora.
- 13.6 La presente obligación de confidencialidad permanecerá vigente durante toda la vigencia del Contrato y por 5 años adicionales después de terminado este por cualquier motivo.

#### **DÉCIMO CUARTO. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

- 14 Todo litigio o controversia resultante de este contrato o relativo a éste, que no puedan ser solucionadas de común acuerdo entre ellas, se resolverá mediante el arbitraje de conformidad con el Decreto Legislativo 1071 Decreto Legislativo que norma el arbitraje o aquella norma que lo modifique o derogue, siguiendo las siguientes reglas:
- a. El arbitraje será administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima a cuya administración y reglamento las Partes se someten expresamente.
  - b. El tribunal arbitral estará compuesto por tres miembros, uno designado por cada Parte y el tercero por los árbitros así nombrados.
  - c. El laudo que se emita en el procedimiento arbitral será inapelable y definitivo.
  - d. El procedimiento se realizará en la ciudad de Lima, se decidirá en derecho y en idioma castellano.
  - e. Las costas y los costos serán asumidos íntegramente por la parte perdedora del arbitraje.
  - f. En caso se requiera el auxilio judicial, las Partes renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios, sometiéndose a la competencia de los jueces del distrito judicial de Lima Cercado.

#### **DÉCIMO QUINTO. - GASTOS Y TRIBUTOS**

- 15.1 Todos los gastos y derechos que se originen con motivo del otorgamiento de este instrumento y de las estipulaciones que en él se contienen, son de cargo exclusivo de **LA ARRENDATARIA**. Asimismo, serán de cargo de **LA ARRENDATARIA** todos los tributos que correspondan al Local Comercial. De igual manera, las PARTES acuerdan que el costo de la legalización de las firmas de **LA ARRENDATARIA** en el presente documento será de su exclusivo costo y cuenta.
- 15.2 El trámite de las licencias de obra y/o funcionamiento o cualquiera otra que sea necesaria para la implementación y/o acondicionamiento del **LOCAL COMERCIAL**, será de cuenta, costo y riesgo de **LA ARRENDATARIA**, estando **LA ARRENDADORA** únicamente obligada a prestar la colaboración que para tales efectos se necesite.

#### DÉCIMO SEXTO. - CONTRATO SOBRE BIEN FUTURO

- 16.1 Las Partes declaran que, al momento de la suscripción del presente documento, el Contrato de arrendamiento que celebran recae sobre un bien futuro, conforme a lo establecido en el artículo 1409 del Código Civil.
- 16.2 Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral precedente, las **PARTES** convienen expresamente que el arrendamiento objeto de este contrato queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas que deberán verificarse de manera copulativa (en adelante las "Condiciones Suspensivas"):
- a) Que, el **COMPLEJO COMERCIAL** y el **LOCAL COMERCIAL** lleguen a tener existencia física;
  - b) Que, a plena satisfacción de **LA ARRENDADORA**, se le entregue el **COMPLEJO COMERCIAL** completamente construido por parte de las empresas que participan en la construcción del mismo; y,
  - c) Que, **LA ARRENDADORA** esté en condiciones de hacer entrega del **LOCAL COMERCIAL** a **LA ARRENDATARIA**.
- 16.3 En ese sentido, en tanto no se cumplan las Condiciones Suspensivas quedarán en suspenso las obligaciones de entregar el **LOCAL COMERCIAL**, por parte de **LA ARRENDADORA**, y la de pagar la Renta Mensual determinada conforme a la Cláusula Quinta, por parte de **LA ARRENDATARIA** y de las demás obligaciones dinerarias a cargo de **LA ARRENDATARIA**.
- 16.4 Se deja expresamente establecido que mientras no se cumplan las Condiciones Suspensivas antes señaladas, todos los plazos a los que se refiere el presente Contrato se ajustarán a la fecha real de cumplimiento de tales condiciones.

#### DÉCIMO SÉPTIMO. - EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO

- 17.1 Para fines del presente Contrato, se considera efecto sustancialmente adverso a cualquier cambio ocurrido durante la vigencia del presente Contrato consistente en:
- a. Todo evento, asunto, condición o circunstancia, sea a nivel nacional o internacional que: (a) pueda impedir o disminuir sustancialmente la posibilidad de **LA ARRENDADORA** de obtener el financiamiento necesario para realizar la construcción del **COMPLEJO COMERCIAL**; o, (b) todo hecho de la naturaleza

o acto de la autoridad que afecte la posibilidad de **LA ARRENDADORA** de cumplir con la construcción del **COMPLEJO COMERCIAL** o, (c) todo evento que involucre un cambio potencial o real en cualquiera de los siguientes aspectos: hechos de agitación social, pandemia, crisis sanitaria, leyes con respecto a condiciones financieras, monetarias, políticas y/o económicas o, la intervención del gobierno en las tasas, el tipo de cambio o el plazo de los préstamos de mediano plazo que puedan alterar la capacidad de **LA ARRENDADORA** o por cambios en el mercado que puedan impedir y/o dificultar la culminación de la construcción del **COMPLEJO COMERCIAL**.

b. Todo evento que suponga la insolvencia de **LA ARRENDADORA**.

- 17.2 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos descritos como Evento Sustancialmente Adverso, **LA ARRENDADORA** tendrá la facultad de resolver automáticamente el Contrato o de adoptar unilateralmente las medidas necesarias para mitigar los efectos descritos, sin que por ello tenga frente a **LA ARRENDATARIA** obligación de pagar indemnización por daños y perjuicios.

#### DÉCIMO OCTAVO. - ANEXOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 18.1 El Contrato tiene como anexos los siguientes:

Anexo A: Condiciones particulares  
Anexo B: Plano del local arrendado dentro del **COMPLEJO COMERCIAL**  
Anexo C: Manual de diseño e instalaciones  
Anexo D: Ficha Comercial  
Anexo E: Reglamento Interno

Todos los documentos anexos deben ser considerados para la interpretación del Contrato y forman parte integrante del mismo para todos los efectos. No obstante, en caso se produzca alguna contradicción entre el Contrato y alguno de sus anexos, primará lo establecido en el Contrato.

**LA ARRENDATARIA** se obliga expresamente a, respetar y acatar las disposiciones establecidas en todos los Anexos del Contrato.

#### DÉCIMO NOVENO. - DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES

- 19.1 Todas las notificaciones, solicitudes, comunicaciones, reclamaciones, consentimientos, demandas, renunciaciones, ejercicios parciales y, cualesquiera otras comunicaciones previstas bajo el presente Contrato, deberán ser ejercidas, renunciadas o accionadas por escrito y, se considerarán entregadas y conocidas por la otra Parte cuando (i) se entreguen físicamente (con confirmación escrita de recepción); o, (ii) cuando sean recibidas por el destinatario por correo electrónico. En cualquier caso, las comunicaciones deberán enviarse a las Partes respectivas direcciones establecidas en el **Anexo A** del Contrato.
- 19.2 Cualquiera de las **PARTES** podrá cambiar de domicilio físico, siempre dentro del radio urbano de Lima, así como otra información adicional de contacto para efectos de las notificaciones y comunicaciones bajo el presente Contrato. Para tales efectos, la **PARTES** que desea modificar su información de contacto deberá notificar de este hecho por conducto notarial a la otra **PARTES** en un plazo de 10 días hábiles. En caso de no

realizarlo, todas las comunicaciones y notificaciones recibidas se considerarán válidas y surtirán todos sus efectos bajo el presente Contrato.

**VIGÉSIMO. -**

**INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO**

- 20.1 El Contrato se regirá por las normas que a continuación se establecen que **LA ARRENDATARIA** declara conocer. Sin perjuicio de ello, las disposiciones del Contrato prevalecerán ante cualquier contradicción o cualquier otro anexo que forme parte integrante del presente Contrato.
- 20.2 Los títulos de las cláusulas usados en el Contrato son ilustrativos y para referencia y no tendrán ningún efecto en la interpretación del Contrato.
- 20.3 Todas las referencias en el Contrato a una cláusula o numeral, hace referencia a la cláusula o numeral correspondiente al Contrato salvo que se indique una referencia distinta. Las referencias en el Contrato a una cláusula incluyen todos los numerales dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos de éste.
- 20.4 El Contrato se rige supletoriamente por el Código Civil vigente a la suscripción del presente documento.

**VIGÉSIMO PRIMERA. - ALLANAMIENTO A FUTURO**

De conformidad con el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley No. 30201, **LA ARRENDATARIA** declara expresamente allanarse a futuro a la restitución del bien por conclusión del Contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil. Para estos efectos, las Partes proceden a legalizar sus firmas ante notario público.

**VIGÉSIMO SEGUNDA. - Cumplimiento de las leyes anticorrupción y lavado de activos**

- 22.1. **LA ARRENDATARIA** declara que, durante la etapa de negociación y suscripción del presente Contrato, se ha conducido con apego a las leyes aplicables en materia anticorrupción y de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, no se encuentra inmersa en ninguna investigación fiscal por la comisión de delitos contra la administración pública por corrupción, corrupción privada, lavado de activos u otros delitos equivalentes, y no ha sido investigada o incorporada como tercero civilmente responsable por delitos antes mencionados vinculados a sus actividades que pudieran ocasionar un daño reputacional sustancial a **LA ARRENDADORA**. Esta declaración deberá mantenerse durante toda la vigencia del Contrato.
- 22.2. Asimismo, **LA ARRENDATARIA** declara que la conformación de su patrimonio, sus ingresos y los recursos necesarios para pagar la contraprestación a la que se refiere la cláusula quinta del presente Contrato no provienen de actividades de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo y en general de cualquier actividad ilícita.
- 22.3. En caso de que **LA ARRENDATARIA**, haya actuado o dejado de actuar de manera que viole los términos de esta cláusula, deberá informar a **LA ARRENDADORA** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de conocido el hecho o circunstancia, sin perjuicio de tomar las medidas necesarias para cesar los actos que pudieran poner en riesgo a **LA ARRENDADORA**. Las denuncias tendrán carácter anónimo y deberán ser dirigidas al correo electrónico [mperez@thesquare.com.pe](mailto:mperez@thesquare.com.pe) a fin de que **LA ARRENDADORA** realice

las investigaciones pertinentes. Sin perjuicio de lo anterior, **LA ARRENDADORA** tendrá el derecho de resolver el presente Contrato de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil.

Finalmente, **LA ARRENDATARIA** será responsable e indemnizará a **LA ARRENDADORA** por y de cualquier y todo daño, costo, gasto y pérdidas de cualquier naturaleza en las que pudiere incurrir **LA ARRENDADORA** como resultado del incumplimiento de la presente cláusula y consecuente resolución del Contrato.

### **VIGÉSIMO TERCERA. - SEGUROS**

23.1. Durante la vigencia del presente contrato **LA ARRENDATARIA** deberá contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros por daño patrimonial y responsabilidad civil

a) Póliza por Daño Patrimonial: **LA ARRENDATARIA** deberá mantener vigente una póliza de seguro que cubra adecuadamente las mejoras y activos de **LA ARRENDATARIA** que se le incorporen a la Obra Gruesa del **LOCAL COMERCIAL** hasta por su valor de reconstrucción o reposición, incluyendo sus equipos, mobiliario, principales elementos del decorado e instalaciones. Este seguro deberá cubrir los riesgos inherentes a la operación del negocio y por lo menos el daño emergente y el lucro cesante frente a los riesgos de incendios y líneas aliadas, terremotos, explosiones, huelgas y conmociones civiles, daños maliciosos, vandalismo y daño por agua. En lo que respecta al lucro cesante, la póliza deberá por lo menos garantizar que en caso de siniestro no se perjudicará el oportuno cumplimiento de la obligación de pago de la Renta Mensual, desde el daño causado y hasta que se restituya el LOCAL a la condición previa al siniestro, para lo cual la cobertura deberá tomarse por el valor de la Renta Mensual vigente al momento de la contratación de la póliza.

b) Póliza de Responsabilidad Civil: **LA ARRENDATARIA** deberá mantener vigente una póliza de seguro que cubra adecuadamente su responsabilidad civil extracontractual frente a **LA ARRENDADORA** y a terceros en general, por daños que se pudiesen originar por cualquier accidente y/o siniestro ocurrido en el **LOCAL COMERCIAL**, incluyendo los riesgos por accidentes personales de sus clientes y proveedores.

23.2. Acreditación del Seguro: A pedido de **LA ARRENDADORA**, **LA ARRENDATARIA** deberá entregarle una constancia escrita del Agente de Seguros o de la Compañía de Seguros que acredite la contratación y vigencia de los seguros.

23.3. Por su parte, **LA ARRENDADORA** deberá mantener durante la vigencia del presente contrato, una póliza de seguros contra todo riesgo contratada con una compañía aseguradora de primer nivel, que cubra la Obra Gruesa del **COMPLEJO COMERCIAL** hasta por su valor de reconstrucción o reposición frente a los riesgos de incendios y líneas aliadas, terremotos, explosiones, huelgas y conmociones civiles, daños maliciosos, vandalismo y daño por agua. Esta póliza podrá ser una póliza de cobertura global. A pedido de **LA ARRENDATARIA**, **LA ARRENDADORA** deberá entregarle una constancia escrita del Agente de Seguros o de la Compañía de Seguros que acredite la contratación y vigencia de los seguros a que se refiere el presente numeral, incluyendo los pagos de las primas respectivas.

### **VIGÉSIMA CUARTA - MISCELÁNEAS**

Modificaciones y no renuncia:

- (a) Excepto por las direcciones establecidas en la Cláusula Décimo Novena, las cuales serán modificadas, en su caso, de conformidad con el procedimiento allí previsto, el presente Contrato solo podrá ser modificado y complementado en todos y cada uno de los aspectos, mediante un instrumento escrito firmado por las **PARTES** que exprese, explícitamente, que dicho instrumento tiene la intención de modificar o complementar este Contrato.
- (b) Cualquier disposición de este Contrato que otorgue, en favor de una **PARTE**, derechos, facultades o provisiones, podrá ser objeto de renuncia siempre que dicha renuncia conste por escrito y sea firmada por cada **PARTE** contra la cual la renuncia vaya a ser efectiva.
- (c) El defecto o la demora de cualquier **PARTE** en ejercer cualesquiera de sus derechos bajo el presente Contrato no será, ni se interpretará en ningún caso que será, una renuncia del mismo; asimismo, ningún ejercicio único o parcial de cualquier derecho se podrá interpretar como una renuncia a dicho derecho, por lo que la **PARTE** beneficiada con el derecho podrá ejercitarlo en el futuro, siempre que el contexto lo permita.

24.2. Único Contrato:

Este Contrato puede ser ejecutado en varias copias, cada una de las cuales se considerará un original, y todas ellas se considerarán un solo y mismo acuerdo. Las copias firmadas de este Contrato pueden ser entregadas mediante imagen escaneada en formato PDF.

24.3. Acuerdo Completo:

Este Contrato, sus Anexos, Apéndices, documentos e información intercambiada para la redacción de este contienen la declaración final, completa y exclusiva del acuerdo entre las **PARTES** en relación con el objeto, contraprestaciones y demás términos y condiciones referidos al objeto principal del presente Contrato, y, todos los demás contratos, acuerdos o entendimientos previos o contemporáneos con respecto al objeto del presente Contrato quedan, indefectiblemente reemplazados por el presente Contrato.

24.4. Divisibilidad:

Cualquier término o disposición de este Contrato que sea declarado inválido, nulo o inejecutable por una autoridad gubernamental con competencia sobre las **PARTES** (o, para estos efectos, sobre alguna de ellas) en cualquier situación o jurisdicción, no afectará la validez, eficacia o ejecutabilidad de los términos y disposiciones restantes de este Contrato, ni la validez, eficacia o ejecutabilidad del término o disposición ofensivo en cualquier otra situación o jurisdicción. Si el fallo final de una entidad gubernamental con competencia sobre las **PARTES** declara que cualquier término o disposición de este Contrato es inválido, nulo, ineficaz o inejecutable, las **PARTES** negociarán de buena fe la modificación del presente Contrato de manera que se refleje la intención original de las Partes, de la forma más cercana y precisa que razonablemente sea posible, para que la intención, términos y condiciones contempladas en el presente puedan consumarse en la medida originalmente negociada y consensuada.

#### 24.5. Ley Aplicable

El presente Contrato ha sido negociado, redactado y celebrado, y será ejecutado, interpretado y gobernado por y bajo las leyes de la República del Perú, sin dar efecto a ninguna elección de Ley o disposición de conflicto de ley (ya sea de la República del Perú o de cualquier otra jurisdicción) que pudiera causar la aplicación de las leyes de cualquier otra jurisdicción distinta a la de la República del Perú.

Las **PARTES** dejan expresa constancia de que las referencias expresas en el Contrato a disposiciones normativas vigentes en la fecha de celebración del presente Contrato incluirán, siempre que sea razonablemente posible, a las que las modifiquen, suplementen, reglamenten, deroguen o reemplacen, parcial o totalmente.


#### 24.6. Cesión

- (a) **LA ARRENDATARIA** autoriza anticipadamente y expresamente a la **ARRENDADORA** para que ésta pueda ceder y/o constituir en garantía su posición en el Contrato y/o los derechos, acciones y créditos que a su favor emanan del mismo y, en general, para realizar cualquier acto, contrato o convención respecto de los bienes y derechos aquí mencionados, incluida la constitución de garantías u otros actos de disposición o afectación sobre los mismos.
- (b) Asimismo, **LA ARRENDATARIA** declara conocer y aceptar que **LA ARRENDADORA** queda expresamente facultada a transferir la propiedad del **LOCAL COMERCIAL** y/o del **COMPLEJO COMERCIAL** a favor de terceros. En dicho escenario, **LA ARRENDADORA** hará sus mejores esfuerzos para causar que el tercero adquiriente se adhiera a los términos del presente contrato en calidad de arrendador.
- (c) Por su parte, **LA ARRENDATARIA** no podrá ceder su posición contractual o cualquiera de **sus** derechos y obligaciones bajo el presente Contrato (ya sea por operación de la Ley o bajo modalidad contractual), sin el consentimiento previo y por escrito de **LA ARRENDADORA**. Cualquier cesión de este tipo será inoponible y no surtirá ninguna clase de efectos jurídicos.

[Hoja de firmas en la siguiente página]

VITES BECERRA  
V° 1245 / 1249  
30 T. 437-0690  
vites.com

Suscrito en dos ejemplares en la ciudad de Lima, el 03 de enero de 2026.

La ARRENDADORA	La ARRENDATARIA
 Fadel Hamiden Hamideh	 Felipe Horacio Juan Rouillon García
	 Ignacio Manuel Rouillon García



CERTIFICACIÓN  
AL DORSO

**LEGALIZO:** LA FIRMA DE DON(ÑA) **FADEL HAMIDEH HAMIDEH**, IDENTIFICADO(A) CON D.N.I. N° 07927456 QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE **"PRIMAVERA SQUARE S.A.C."** FACULTADO(A) SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA N° 15733595, DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. EL NOTARIO NO ASUME LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO. (ART. 108º - 109º D. LEG. N°1049 - LEY DEL NOTARIADO).=====



SANTOS ALEJANDRO COLLANTES BECERRA  
Notario de Lima



**NOTARÍA**  
ZULETA GUIMET

Av Raúl Ferrero 1561, La Molina  
☎ 3651444  
www.notariazuleta.com

**CERTIFICO:** QUE LAS FIRMAS QUE APARECEN AL ANVERSO CORRESPONDEN A DON **IGNACIO MANUEL ROUILLON GARCIA** IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09151513 Y A DON **FELIPE HORACIO JUAN ROUILLON GARCIA** IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08775476 QUIENES ACTUAN EN REPRESENTACION DE **GRUPO ONCE S.A.C.** SEGÚN FACULTADES INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 00326054 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. SE DEJA CONSTANCIA DE HABER EFECTUADO LA IDENTIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA (D.S. N° 006 - 2013 - JUS). DE LO QUE DOY FE. =====  
SE LEGALIZAN LAS FIRMAS MAS NO EL CONTENIDO. =====  
LIMA, 11 DE FEBRERO DEL 2026. =====

**JORGE F. ZULETA GUIMET**  
NOTARIO DE LIMA



CERTIFICACION  
AL DORSO

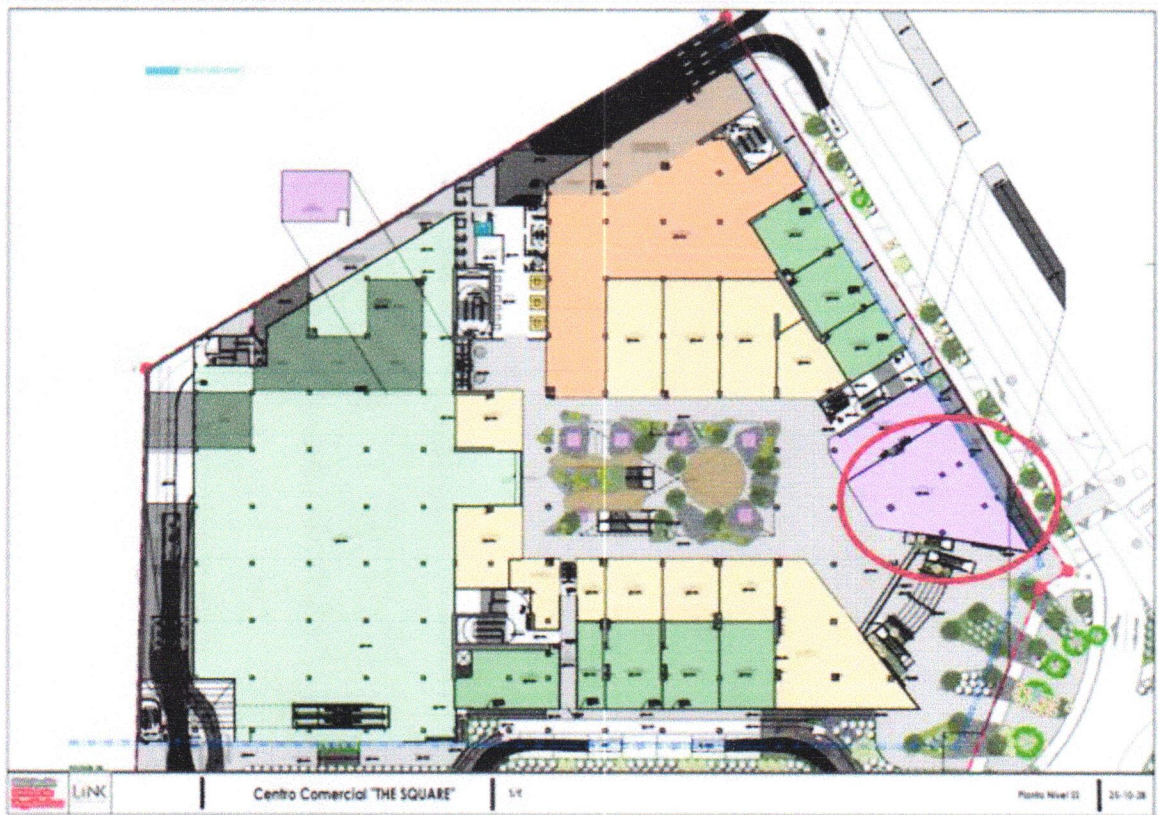


**ANEXO A**  
**CONDICIONES PARTICULARES**

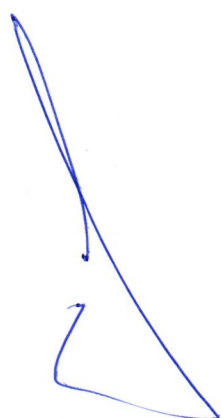
<b>I. Datos de la Arrendataria</b>	
Nombre o denominación social del Proveedor	GRUPO ONCE SAC
Número de Registro Único de Contribuyentes (RUC)	20125986880
Domicilio a efectos del presente Contrato	Calle Las Acacias 176, Lurigancho - Huachipa
Nombres y apellidos del representante de la Arrendataria que interviene en el presente Contrato	Felipe Horacio Juan Rouillon García
Documento Nacional de Identidad del representante	08775476
Nombres y apellidos del representante de la Arrendataria que interviene en el presente Contrato	Ignacio Manuel Rouillon Garcia
Documento Nacional de Identidad del representante	09151513
Partida Registral de la Arrendataria en la Oficina Registral de Lima	00326054
<b>II. Datos de la persona de contacto de la Arrendataria</b>	
Nombres y apellidos	Ignacio Manuel Rouillon Garcia
Cargo	Gerente General
Teléfono de contacto de la Arrendataria	998174217
Correo electrónico de la Arrendataria	irouillon@donmamino.com
<b>III. Términos de contratación</b>	
Área del Local Comercial	314.40 m2
Numeración del Local Comercial	LR 123
Giro comercial	Panadería, pastelería y cafetería
Fecha de entrega del Local Comercial	a más tardar el 31 de agosto del 2026.
Fecha de inicio de operaciones	30 de noviembre del 2026 <sup>iii</sup> .
Periodo de habilitación	90 días calendario.
Plazo del arrendamiento	Diez (10) años de plazo forzoso para ambas partes, computados desde la fecha indicada en el acta de entrega del local comercial.
Valor Mínimo Mensual	S/72.00 (setenta y dos con 00/100 Soles) por cada metro cuadrado de superficie bruta del Local Comercial, lo que hace un total de Valor Mínimo Mensual de S/ 22,636.80 (veintidós mil seiscientos treinta y seis con 80/100 soles), más IGV
Valor Porcentual	8% (ocho por ciento) sobre las ventas netas mensuales del Local Comercial, más IGV
Número de rentas por año	12

Adelanto de Renta Mensual	S/45,273.60 (cuarenta y cinco mil doscientos setenta y tres con 60/100 Soles) correspondiente a los primeros 2 meses de renta, más IGV
Monto de la Carta Fianza, inc. IGV	S/80,134.27 (Ochenta Mil Ciento Treinticuatro con 27/100 Soles) correspondiente a 3 rentas mensuales mediante Carta Fianza Bancaria a favor de <b>Primavera Square S.A.C.</b>
Nombre de fantasía o denominación del Local Comercial	Don Mamino
Tarifa por revisión del proyecto de remodelación y renovación del Local Comercial	S/2,000.00 (dos mil con 00/100 Soles) más el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.)
Cuota de mantenimiento	Desde la entrega del Local Comercial, prorrateado al número de m2 del local objeto del presente contrato más IGV
Entidad encargada de la operación y mantenimiento del <b>COMPLEJO COMERCIAL</b> a quien se le pagará la Cuota de Mantenimiento:	LINK REAL ESTATE SA, identificada con RUC No. 20610157701.
Fondo de promoción	10% de la Renta Mensual vigente, más el Impuesto General a las Ventas (I.G.V.).
Tarifa por derecho de renovación de Contrato	De común acuerdo, en su oportunidad
<b>IV. Datos de la Arrendadora</b>	
Cuenta Bancaria: <b>para abono de Derecho de Llave y Rentas</b>	Banco: Banco de Crédito del Perú Tipo de cuenta: Corriente Moneda Nacional Número de cuenta: 191-7073-716-0-74 CCI: 00219100707371607450
Datos de contacto	Dirección: Av. El Polo N° 759 4to Piso Int. 407 Urb. EL Derby, Santiago de Surco Atención: Fadel Hamideh Hamideh / Mónica Perez Benites Email: fhamideh@thesquare.com.pe / mperez@thesquare.com.pe
<b>V. Datos de la Entidad designada como encargada de la operación y mantenimiento del Complejo Comercial</b>	
Cuenta Bancaria: <b>para abono de gastos comunes y fondo de promoción</b>	Banco: Banco de Crédito del Perú (BCP) Tipo de cuenta: Cuenta Corriente Soles Número de cuenta: 193-9621654-0-22 CCI: 00219300962165402217
Datos de contacto	Dirección: Av. José Larco 1232, Miraflores Atención: Luz Cóndor Email: facturacion@linkre.pe / lcondor@linkre@.pe

**ANEXO B**  
**PLANO DEL LOCAL ARRENDADO DENTRO DEL COMPLEJO COMERCIAL**



**ANEXO C**  
**MANUAL DE DISEÑO E INSTALACIONES**



**ANEXO E**  
**REGLAMENTO INTERNO**

---