



TRADUCCIÓN

I-229/22

ESTE CONTRATO se celebra el día y el año indicados en la Parte 1 del Anexo entre:

GOLDEN EAGLE REALTY SDN. BHD. ([REDACTED]),
sociedad constituida en Malasia, con domicilio registrado en
[REDACTED]
Kuala Lumpur ("Arrendadora"), por una parte;

y

la entidad cuyo nombre y descripción se indican en la Parte 2 del Anexo ("Descripción de la Arrendataria"), por la otra parte.

POR CUANTO:

A) La Arrendadora está inscrita como propietaria registrada de cuatro (4) bloques de edificios denominados respectivamente Bloque Norte, Bloque Sur, Bloque Oriente y Bloque Occidente (en adelante denominados colectivamente "Edificios") construidos en el terreno ("Terreno") que posee conforme a la [REDACTED]
Kuala Lumpur, [REDACTED]

B) Los Edificios comprenden un espacio comercial y sitios de estacionamiento conocidos en forma colectiva como "Wisma Golden Eagle Realty" [REDACTED]

- // -

[REDACTED]. El nombre fue modificado el 18 de julio de 2018 luego de la adquisición por parte de GOLDEN EAGLE REALTY SDN. BHD).

La Arrendadora está dispuesta a entregar en arrendamiento y la Arrendataria está dispuesta a tomar en arrendamiento la totalidad del espacio comercial indicado en la Parte 3 del Anexo (el "Inmueble") y marcada en "rojo" en el plano, según lo indicado en la Parte 11 del Anexo ("Plano de la superficie del Inmueble") que se adjunta como Apéndice A, junto con los bienes muebles, accesorios y artefactos situados, colocados y/o instalados en el Inmueble y detallados más específicamente en el Apéndice B ("los Accesorios y Artefactos de la Arrendataria"), en conformidad con los términos y condiciones que se describen a continuación.

Por este acto SE ACUERDA lo siguiente:

1. Contrato de arrendamiento

1.1 La Arrendadora se compromete a arrendar y la Arrendataria acepta tomar en arrendamiento el Inmueble, junto con los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora, por el plazo fijo indicado en la Parte 4 del Anexo ("Plazo Fijo"), en los términos y condiciones explícitos o implícitos, con restricción de participación (si corresponde) en el Título, y conforme a los términos y condiciones que se indican a continuación.

2. Depósito de garantía and depósito por servicios básicos

2.1 Simultáneamente con la firma de este Contrato, la Arrendataria remitirá a la Arrendadora el depósito de garantía como se indica en la Parte 5 del Anexo ("Depósito de Garantía"), y el depósito por servicios básicos, según se indica en la Parte 6 del Anexo ("Depósito por Servicios Básicos").

- // -



- // -

2.2 El Depósito de Garantía y el Depósito por Servicios básicos serán garantías que utilizará la Arrendadora en caso de incumplimiento de la Arrendataria de alguno de los términos del presente documento y no serán tratados como renta de arrendamiento, compensación o pago de montos que la Arrendataria adeude a la Arrendadora conforme a este documento.

Al vencimiento del arrendamiento aquí especificado por el paso del tiempo o a la terminación legal del arrendamiento conforme al presente, el Depósito de Garantía y el Depósito por Servicios Básicos serán reembolsados a la Arrendataria, sin intereses, menos los montos que puedan adeudarse a la Arrendadora con respecto a algún incumplimiento de la Arrendataria de los términos de este instrumento, incluidos los costos de reparación o reemplazo por algún daño o pérdida que afecte al Inmueble, o los cargos y multas que se adeuden a la autoridad pertinente con respecto a los Servicios Básicos (definidos en el presente) suministrados al Inmueble.



2.3 La Arrendadora tendrá derecho a confiscar y apropiarse del Depósito de Garantía y del Depósito por Servicios Básicos, de manera intercambiable, para el pago de cualquier monto pendiente que se adeude conforme al presente, siempre que la confiscación del Depósito de Garantía y/o del Depósito por Servicios Básicos o parte de estos no perjudique el derecho de la Arrendadora, conforme a la ley o en equidad, a cobrar algún monto deficitario.

3. Renta de arrendamiento

3.1 La renta de arrendamiento ("Renta de Arrendamiento") conforme al presente y especificada en la Parte 7 del Anexo se pagará sin falta por adelantado en o antes del primer (1er) día

- // -

- // -

de cada mes calendario, sin deducción o exigencia formal, a menos que la Arrendadora convenga en algo distinto por escrito.

3.2 La Renta de Arrendamiento mensual será pagadera a partir de la fecha indicada en la Parte 8 del Anexo ("Fecha de Inicio del Pago"). En el caso de que la Fecha de Inicio del Pago corresponda a un día que no sea el primer día del mes, la segunda Renta de Arrendamiento mensual se ajustará a prorrata sobre una base diaria, a fin de reflejar el número de días restantes en el mes. La Renta de Arrendamiento se ajustará de manera similar sobre una base prorrateada en el caso del último mes del arrendamiento conforme al presente.

4. Compromisos de la Arrendataria

Por este acto, la Arrendataria acuerda y se compromete con la Arrendadora a cumplir, observar y realizar estrictamente todo lo indicado a continuación:

4.1 Renta de arrendamiento

Pagar la Renta de arrendamiento de acuerdo con la cláusula 3 del presente documento.

4.2 Servicios básicos

a) Pagar oportunamente a la autoridad competente o a la Arrendadora, según corresponda, el depósito, los cargos, derechos y multas (si hubiera) por concepto de teléfono, agua, electricidad, incluida la electricidad suministrada para el equipo de aire acondicionado de propiedad de la Arrendataria en el Inmueble y otros servicios básicos ("Servicios Básicos") suministrados al Inmueble, previo recibo de la Arrendataria de cualquier aviso, factura y/o estado de cuenta emitido por la autoridad competente o la Arrendadora.



- // -

- // -

b) Proporcionar sin costo alguno a la Arrendadora una fotocopia de cualquier factura, estado de cuenta o recibo de Servicios Básicos dentro de los siete (7) días posteriores a la solicitud de la Arrendadora.

4.3 Actividades de la Arrendataria

a) Utilizar el Inmueble únicamente para las actividades de la Arrendataria según lo declarado por esta a la Arrendadora en la Parte 9 del Anexo ("Actividades de la Arrendataria") y no para otros propósitos, negocios o actividades comerciales, incluido el comercio mayorista o minorista. Mantener a la Arrendadora debidamente informada de cualquier cambio en las actividades de la Arrendataria.

b) Antes del inicio de las Actividades de la Arrendataria, solicitar, obtener y mantener actualizado, a expensas de la Arrendataria, el permiso, aprobación o licencia que se requiera para las Actividades de la Arrendataria o para cualquier letrero que se utilice, exhiba o coloque en el Inmueble. La Arrendataria proporcionará a la Arrendadora, a solicitud y sin costo alguno para esta última, una fotocopia del permiso, aprobación o licencia pertinente.

4.4 Estatutos

a) Cumplir y observar y asegurar el cumplimiento y la observancia de todas las leyes, estatutos, resoluciones, normas, reglamentos, circulares y directrices que afecten el Inmueble (incluidos todos los accesorios y artefactos en su interior) y/o los Edificios y que estén en vigor o que la autoridad pertinente pueda promulgar en el futuro, y/o cualquier norma, reglamento o circular que la Arrendadora imponga a su arbitrio de tiempo en

- // -



- // -

tiempo y que se notifique a la Arrendataria.

b) Remitir a la Arrendadora, sin costo alguno para esta, una fotocopia de todas las circulares y directrices recibidas por la Arrendataria de alguna autoridad competente que puedan afectar el Inmueble o los Edificios o a otro arrendatario y ocupante de los Edificios.

4.5 Mantenimiento

a) Mantener el interior del Inmueble, incluidos, entre otros, los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora, piso, cielo raso, sistema de ventilación, columnas, paneles, ventanas, vidrios, cableado eléctrico, tomacorrientes, aspersores contra incendio, paredes, zócalos y altavoz incorporado, en buen estado y en condiciones aptas para su uso a satisfacción de la Arrendadora, salvo el desgaste normal por el uso. Realizar toda la inspección del Inmueble (incluidos todos sus Accesorios y Artefactos) con los intervalos requeridos conforme a alguna ley, estatuto, norma, reglamento, circular y directriz.

Para este propósito, emplear únicamente a personas y entidades competentes y responsables que sean aceptables para la Arrendadora a fin de llevar a cabo en el Inmueble los trabajos de mantenimiento e inspección antes mencionados.

b) Pagar todos los costos de reemplazo de cualquier tubo fluorescente, ampolleta y accesorio de iluminación, incluidos los costos de la mano de obra. Llevar a cabo, a expensas de la Arrendataria, cualquier trabajo necesario, incluido el repintado y reemplazo con elementos de la misma calidad en cualquier parte del Inmueble (incluidas las paredes exteriores), los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora y/o cualquier parte de los Edificios

- // -



- // -

que la Arrendataria, sus agentes, trabajadores, empleados, contratistas, invitados o visitantes (en adelante, denominados colectivamente "Empleados de la Arrendataria") puedan haber dañado, manchado, ensuciado o dejado inservible y/o inutilizable, salvo el desgaste normal por el uso.

4.6 Trabajos de renovación

a) Cualquier trabajo de renovación llevado a cabo durante el período de equipamiento libre de renta de arrendamiento se registrará por las Normas de Renovación y las condiciones de la Arrendadora; se ha entregado una copia a la Arrendataria.

b) No realizar ni llevar a cabo ninguna renovación, modificación, adición ni otros trabajos en el Inmueble ("Trabajos de Renovación"), incluida la instalación o remoción de algún letrero, tomacorrientes, sistema de cableado, sistema de escape, instalación de agua o algún tipo de trabajo estructural, salvo con el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá otorgarse con sujeción a los términos que la Arrendadora considere apropiados a su arbitrio.

c) Con el fin de facilitar el otorgamiento del consentimiento por escrito de la Arrendadora para los Trabajos de Renovación, enviar a la Arrendadora los planos detallados de dichos Trabajos de Renovación.

d) La Arrendadora tendrá derecho a lo siguiente al otorgar su consentimiento para los Trabajos de Renovación:

i) exigir que se realicen eliminaciones, modificaciones o cambios en los Trabajos de Renovación y en dichos planos, según pueda ser necesario en opinión de la Arrendadora para asegurar que los Trabajos de Renovación no obstaculicen o impidan en



- // -

- // -

alguna forma el funcionamiento del sistema de aire acondicionado, de electricidad, ventilación, iluminación y/o algún otro servicio o sistema de seguridad en el Inmueble y/o los Edificios, y que, además, los Trabajos de Renovación estén en concordancia con la imagen y el estilo de los Edificios en su conjunto;

ii) Exigir el pago de un depósito de renovación antes del inicio de cualquier Trabajo de Renovación como garantía para cubrir y pagar cualquier costo relacionado con la reparación de daños, trabajos de despeje, trabajos de limpieza y otros trabajos necesarios en el Inmueble, en alguna parte de los Edificios y/o inmuebles adyacentes o contiguos como resultado de los Trabajos de Renovación ("Trabajos de Reparación").

El depósito de renovación menos cualquier monto utilizado será reembolsado a la Arrendataria sin intereses después de que los Trabajos de Reparación se hayan realizado a satisfacción de la Arrendadora, pero se estipula que la Arrendadora tendrá derecho a reclamar a la Arrendataria cualquier déficit de montos no cubiertos de manera suficiente por el depósito de renovación con respecto a los Trabajos de Reparación realizados por la Arrendadora.

iii) Exigir el cumplimiento y observancia de la Arrendataria de las normas y reglamentos de la Arrendadora relativos a los Trabajos de Renovación.

e) La Arrendataria será responsable, a sus expensas, de los Trabajos de Renovación y de solicitar y obtener la aprobación, el permiso y/o el consentimiento necesario de la autoridad competente con respecto a los Trabajos de Renovación. La Arrendataria solo contratará a alguna persona o entidad

- // -



- // -

debidamente calificada, con licencia y registrada para llevar a cabo los Trabajos de Renovación.

f) Un consentimiento, instrucción o certificación que haya sido otorgada o supervisión o trabajo que haya sido realizado por la Arrendadora y en nombre de esta, en conformidad con la presente cláusula 4.6, se otorgará o realizará sin ninguna responsabilidad para la Arrendadora y/o sus consultores, no implicará ninguna responsabilidad por alguno de los Trabajos de Renovación permitidos o requeridos ni por su diseño, ejecución o existencia, ni implicará, garantizará ni constituirá una declaración en cuanto a que es legal realizar esos trabajos, ni limitará ni liberará de alguna de las obligaciones de la Arrendataria en relación con alguna ley, estatuto, disposición legal norma o reglamento de la autoridad competente.

4.7 Molestias

a) No permitir ningún acto ni tolerar que se realice algo en el Inmueble y/o en alguna otra parte de los Edificios que pueda ser o convertirse en una molestia, incomodidad o fastidio o peligro o provocar una ofensa, o interferir en alguna forma en el goce pacífico, ocupación y comodidad de la Arrendadora o de algún otro arrendatario y ocupante de los Edificios.

b) No utilizar, realizar ni permitir en el Inmueble y/o en alguna otra parte de los Edificios actividades o negocios que sean ilegales, inmorales, ilícitos o para un propósito que pueda afectar negativamente la reputación de los Edificios.

4.8 Cocinar

a) No instalar ninguna cocina para preparar comidas ni preparar alimentos en el Inmueble ni en ninguna otra parte de los

- // -



- // -

Edificios, salvo té, café y refrescos en un lugar aceptable para la Arrendadora.

b) No permitir que ninguna persona ingrese al Inmueble con productos que desprendan olor o con alimentos, salvo que la Arrendataria y/o el Empleado de la Arrendataria tenga derecho a ingresar alimentos al Inmueble para su consumo personal.

4.9 Control de plagas

Asegurarse de que durante la vigencia del arrendamiento el inmueble arrendado esté libre de plagas tales como insectos, roedores, lagartijas y otras alimañas similares. Esto es para mantener el inmueble en condiciones higiénicas. Se deberá proporcionar trimestralmente a la Arrendadora una copia del tratamiento periódico de control de plagas.

4.10 Materiales combustibles

No ingresar ni permitir que se ingrese, almacene o mantenga en el Inmueble ni en ninguna otra parte de los Edificios algún artículo, material o sustancia nociva objetable que sea especialmente de naturaleza combustible, inflamable, explosiva o peligrosa y/o que infrinja alguna ley, estatuto, disposición, norma y reglamento o que pueda causar un aumento sustancial en cuanto a riesgo asegurable del Inmueble y/o de los Edificios.

4.11 Seguros

a) No realizar ni permitir ni tolerar que se realice algo que pueda provocar que alguna póliza de seguro contratada por la Arrendadora sea nula o anulable o que pueda aumentar la prima del seguro. Si hubiera un aumento en la prima de alguna póliza de seguro como resultado del incumplimiento de esta cláusula en que incurra el Arrendatario, pagar a la Arrendadora de inmediato, a

- // -



- // -

requerimiento, el aumento de la prima junto con todos los costos razonables en que incurra la Arrendadora en relación con la renovación de cualquier póliza de seguro.

b) Ser responsable, a expensas de la Arrendataria, de contratar seguro conforme la Arrendataria lo considere conveniente con respecto a los artículos, bienes muebles, artefactos, muebles, bienes de la Arrendataria en el Inmueble ("Bienes de la Arrendataria"), incluido el seguro de responsabilidad civil como protección ante cualquier incidente adverso en el inmueble arrendado.

4.12 Objetos pesados

No ingresar, colocar ni permitir que se coloque en alguna parte del Inmueble un artículo, objeto o cosa, incluidas, cajas fuertes, que excedan de la carga que pueda establecer la Arrendadora y, cuando la Arrendadora lo exija, distribuir cualquier carga en el piso del Inmueble de acuerdo con la instrucción y los requisitos de la Arrendadora. La decisión del inspector o consultor de la Arrendadora será definitiva y concluyente.

4.13 Bloqueo

No realizar y asegurarse de que no se realice ningún acto o cosa que pueda causar manchas, suciedad, obstrucciones, daños o provocar que se genere una acumulación de suciedad o desperdicios en el Inmueble y/o en alguna otra parte de los Edificios, incluidos los sumideros o inodoros. Pagar todos los costos de limpieza, reemplazo, restitución u otros trabajos necesarios en el Inmueble y/o en alguna parte de los Edificios debido al incumplimiento de esta cláusula en que incurra la Arrendataria

- // -



- // -

y/o Empleado de la Arrendataria.

4.14 Entrega y traslado de artículos de la Arrendataria

a) Obtener el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora antes de cualquier entrega o traslado de alguno de los Bienes de la Arrendataria hacia o desde el Inmueble o los Edificios; de lo contrario, la Arrendadora o su guardia de seguridad tendrá derecho a detener la entrega o traslado de cualquiera de los Bienes de la Arrendataria sin asumir responsabilidad por alguna consecuencia de ello.

b) Siempre con sujeción a la subcláusula a) anterior, usar únicamente y asegurarse de que solo se utilice el área de carga, la puerta de servicio y el elevador de mercancía designado por la Arrendadora de tiempo en tiempo para cualquier entrega o traslado de los Bienes de la Arrendataria hacia o desde el Inmueble o los Edificios.

c) No obstruir y asegurarse de que no haya obstrucción alguna de un área común de los Edificios durante cualquier entrega o traslado de alguno de los Bienes de la Arrendataria hacia o desde el Inmueble y/o los Edificios. No poner en peligro a ninguna persona en las cercanías ni ensuciar, manchar y/o dañar un área común de los Edificios durante esa entrega o traslado de Bienes de la Arrendataria y pagar todos los costos de limpieza, reemplazo, restauración u otros trabajos necesarios debido al incumplimiento de esta cláusula en que incurra la Arrendataria y/o Empleado de la Arrendataria.

4.15 Revisión de Inmueble y Reparaciones

a) Permitir que la Arrendadora o persona autorizada por la Arrendadora, en un horario razonable (de manera supeditada a

- // -



- // -

aviso previo a la Arrendataria), ingrese al Inmueble para ver y examinar la condición del Inmueble, incluidos los Artefactos y Accesorios de la Arrendadora.

b) La Arrendadora podrá dar aviso por escrito a la Arrendataria en que solicite realizar alguna reparación, reemplazo, restauración u otros trabajos necesarios en conformidad con las disposiciones de este documento, salvo el desgaste normal por el uso. Si la Arrendataria no llevara a cabo dicha reparación, reemplazo, restauración u otros trabajos necesarios dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha del citado aviso por escrito de la Arrendadora, esta podrá, a su arbitrio, ingresar al Inmueble para llevar a cabo esos trabajos, tras lo cual todos los costos y gastos serán una deuda de la Arrendataria a favor de la Arrendadora.

Se estipula que en caso de urgencia o emergencia o con el propósito de proteger la seguridad o condición del Inmueble y/o los Edificios, no será necesario que la Arrendadora dé aviso a la Arrendataria para ingresar al Inmueble a fin de realizar alguno de los citados trabajos.

c) Permitir que la Arrendadora o cualquier persona autorizada para ello por la Arrendadora ingrese al Inmueble, previo aviso, salvo en una emergencia (en cuyo caso no se requiere aviso), a fin de:

- i) realizar alguna reparación estructural o externa en el Inmueble o cualquier otra parte de los Edificios a la que se pueda acceder convenientemente desde o a través del Inmueble; o
- ii) colocar, fijar o conducir a través del Inmueble o reparar, quitar o reemplazar todos los cables o tuberías para el

- // -



- // -

propósito y uso general de los Edificios, incluidas las instalaciones de agua, gas o electricidad;

se estipula que la Arrendadora deberá hacer sus mayores esfuerzos para no interferir en el uso razonable del Inmueble por parte de la Arrendataria, y deberá reparar todos los daños ocasionados al ejercer los derechos de la Arrendadora conforme a esta subcláusula.

4.16 Obstrucción a la entrada y salida

No permitir ni causar alguna obstrucción y asegurarse de que el Empleado de la Arrendataria no provoque ninguna obstrucción en la salida y entrada de los Edificios al dejar o estacionar (con o sin conductor) alguna bicicleta, vehículo motorizado o algún otro tipo de vehículo a la salida o entrada de los Edificios.

4.17 Subarrendamiento

No subarrendar, compartir la posesión del Inmueble o parte de este, ni ceder en forma alguna el arrendamiento contemplado en el presente a ninguna persona o entidad, salvo con el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente y podrá ser otorgado con sujeción al plazo que la Arrendadora considere apropiado.

4.18 Indemnización

a) Asumir la responsabilidad por todas las pérdidas y daños del Inmueble y/o los Edificios y/o algún otro inmueble adyacente o contiguo y por toda lesión o fallecimiento de alguna persona cuando esa pérdida, daño, lesión o fallecimiento haya sido ocasionada por un acto, omisión o negligencia de la Arrendataria, el Empleado de la Arrendataria y/o del cesionario y/o subarrendatario de la Arrendataria.



- // -

- // -

b) Mantener el compromiso de indemnizar a la Arrendadora de manera íntegra y efectiva por cualquier pérdida, gasto, costo, daño, demanda, reclamación o proceso legal que afecte a la Arrendadora como consecuencia de un acto, omisión o negligencia de la Arrendataria y/o como resultado del incumplimiento de alguna de las disposiciones del presente documento en que incurra la Arrendataria, el Empleado de la Arrendataria y/o el cesionario y/o subarrendatario de la Arrendataria.

4.19 Rearrendamiento

Permitir que la Arrendadora, en todo momento durante los seis (6) meses calendario anteriores al vencimiento del arrendamiento conforme al presente, coloque y mantenga en una parte visible del Inmueble un aviso de arrendamiento o venta de este, y permitir que los potenciales interesados y la Arrendadora vean el Inmueble en un horario diurno razonable.

4.19 Devolución del inmueble

a) Al vencimiento o terminación anticipada (cualquiera sea) del arrendamiento conforme al presente, devolverá pacífica y tranquilamente el Inmueble a la Arrendadora y realizará lo siguiente a expensas de la Arrendataria:

i) restituir el Inmueble a su estado y condición original mediante la eliminación de todas las divisiones, accesorios, artefactos y renovaciones realizadas en el Inmueble;

ii) reemplazar con artículos de la misma calidad, a satisfacción de la Arrendadora, cualquier parte del Inmueble, incluidos los Accesorios y Artefactos de la Arrendadora, que la Arrendataria, el Empleado de la Arrendataria y/o la Arrendataria, cesionario y/o subarrendatario haya marcado, ensuciado, dañado o

- // -



- // -

dejado inservible y/o inutilizable de manera permanente.

iii) reparar cualquier daño causado al Inmueble y/o a cualquier parte de los Edificios debido al traslado de la Arrendataria.

b) Sin perjuicio de cualquier derecho que la Arrendadora pueda tener en contra de la Arrendataria, si al vencimiento o terminación anticipada de este arrendamiento la Arrendataria no entregara o se negara por cualquier motivo a entregar y desalojar el Inmueble de acuerdo con las subcláusulas a) i), ii) y iii) anteriores, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, indemnización por daños y perjuicios exigible y líquida acordada, un monto calculado diariamente sobre la base del importe equivalente a la Renta de Arrendamiento multiplicado por dos (2) o a la renta de arrendamiento del Inmueble al valor de mercado vigente, el monto que sea mayor.

5. Compromisos de la Arrendadora

La Arrendadora acuerda y se compromete con la Arrendataria a cumplir, observar y realizar estrictamente todo lo indicado a continuación:

5.1 Gravámenes e impuestos a los ocupantes

Excepto cuando deban ser pagados por la Arrendataria en conformidad con las disposiciones del presente, pagar y cancelar todos los cargos, derechos aplicados a los ocupantes, impuestos y gravámenes pagaderos con respecto al Inmueble.

5.2 Estructura principal de los edificios

Mantener o disponer que se mantenga en buen estado la estructura principal de los Edificios.

5.3 Goce pacífico

- // -



- // -

Mientras la Arrendataria pague la Renta de Arrendamiento y cumpla y respete todos los compromisos que haya asumido conforme al presente, permitir que la Arrendataria posea y disfrute pacíficamente del Inmueble durante el arrendamiento de acuerdo con el presente, sin ninguna interrupción por parte de la Arrendadora o alguna persona que reclame legalmente a través de la Arrendadora.

5.4 Seguro

Asegurar y mantener asegurados los Edificios en todo momento durante el arrendamiento contemplado en este documento por daños y pérdidas debido a incendio y los demás riesgos que la Arrendadora considere pertinentes, pero se estipula que no se considerará que esta cláusula obliga a la Arrendadora a asegurar o mantener asegurado alguno de los Bienes de la Arrendataria en el Inmueble o en los Edificios contra pérdidas o daños y perjuicios.

5.5 Áreas comunes

Mantener las áreas comunes de los Edificios en buen estado y condición, limpias e iluminadas.

5.6 Permiso para que la Arrendataria retire artículos

Al vencimiento del arrendamiento por el paso del tiempo, permitir a la Arrendataria retirar los Bienes de la Arrendataria, siempre que la Arrendataria repare, a sus expensas, a satisfacción de la Arrendadora, todos los daños causados al Inmueble y/o los Edificios como resultado de su retiro.

5.7 Cesión de Arrendamiento

En el caso de que la Arrendadora desee ceder, vender o transferir el Inmueble antes del vencimiento o terminación

- // -



- // -

anticipada del arrendamiento, la Arrendadora, por este acto, se compromete y acuerda que esa cesión, venta o transferencia estará sujeta a este arrendamiento y todos los depósitos pagados por la Arrendataria a la Arrendadora de acuerdo con este Contrato serán traspasados al nuevo Arrendador por cuenta de la Arrendataria en conformidad con los términos de este Contrato.

6. Aire acondicionado centralizado

a) Salvo cuando la planta de aire acondicionado centralizado de los Edificios deje de funcionar debido a mantenimiento, reparación u otro motivo razonable fuera del control de la Arrendadora, la Arrendadora encenderá o dispondrá que se encienda la planta de aire acondicionado centralizado de los Edificios a fin de proporcionar aire acondicionado centralizado al Inmueble en las horas y días indicados en la Parte 10 del Anexo.

b) Cuando la Arrendataria requiera que se proporcione aire acondicionado centralizado al Inmueble fuera de las horas y días establecidos en la Parte 10 del Anexo, deberá:

i) dar previamente aviso por escrito a la Arrendadora al respecto; y

ii) asumir la responsabilidad de pagar todos los cargos generados y derivados del suministro adicional de aire acondicionado centralizado al Inmueble, incluidos los costos de operación del sistema de la torre de enfriamiento y de la planta de aire acondicionado centralizado, pero se estipula que la tarifa será determinada por la Arrendadora a su absoluta discreción de tiempo en tiempo. Los cargos serán pagados por la Arrendataria a la Arrendadora dentro de los siete (7) días posteriores al recibo de la factura de la Arrendadora.



- // -

- // -

iii) Todos los cargos por aire acondicionado centralizado proporcionado al Inmueble fuera de las horas y días normales serán de RMI 100,00 por hora, sujeto a cualquier modificación por parte de la Arrendadora, la que será notificada por escrito a la Arrendataria.

c) La Arrendadora no será responsable en forma alguna ante la Arrendataria si el aire acondicionado centralizado adicional no pudiera ser proporcionado a la hora y día requerido por la Arrendataria como resultado de alguna avería, falla, no funcionamiento, trabajos de reparación que estén realizando o por otra causa razonable fuera del control de la Arrendadora.

d) La Arrendataria estará autorizada para instalar y desinstalar exclusivamente a sus expensas un equipo de aire acondicionado para proporcionar aire acondicionado continuo e ininterrumpido en una sala de servidores.

7. Casos de incumplimiento

7.1 En el caso de que:

a) la Arrendataria no haya pagado la Renta de Arrendamiento o alguna parte de esta dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha de vencimiento mencionada en la Cláusula 3 del presente, incluidos los intereses por mora (si hubiera);

b) la Arrendataria incumpliera alguno de los demás términos y condiciones del presente Contrato que deba cumplir y respetar;

c) la Arrendataria o cualquier persona a quien se le confiera el arrendamiento permitiera o tolerara que se presente en su contra un aviso de quiebra o una solicitud de liquidación o disolución, según corresponda;

d) la Arrendataria realizara algún convenio en beneficio de

- // -



- // -

sus acreedores o celebrara algún acuerdo con ellos;

e) la Arrendataria permitiera o tolerara alguna ejecución o el embargo de alguno de sus bienes;

entonces, si ocurriera uno o más de dichos casos, será lícito para la Arrendadora en cualquier momento posterior entregar un aviso de confiscación a la Arrendataria en conformidad con el artículo 235 del Código Nacional de Tierras de 1965, y por este acto se acuerda mutuamente que un tiempo razonable para remediar el asunto contemplado en dicho aviso de confiscación será de siete (7) días, y al vencimiento del plazo especificado en el aviso de confiscación sin que el asunto reclamado haya sido remediado, la Arrendadora tendrá libertad para tratar este arrendamiento como absolutamente rescindido o terminado con anticipación debido al incumplimiento de la Arrendataria, para recuperar el Inmueble o cualquier parte del este sin perjuicio de cualquier otro derecho a adoptar acciones que tenga la Arrendadora conforme a la ley o en equidad o con respecto a algún otro incumplimiento de la Arrendataria de las disposiciones del presente documento.



8. Letrero y marketing

8.1 Antes de la instalación de algún letrero, la Arrendataria deberá presentar la vista y el diseño propuesto del letrero, incluidos los materiales, las dimensiones, el acabado y otras características, a fin de obtener la aprobación de:

- a) la Arrendadora
- b) las Autoridades pertinentes (cuando sea necesario).

8.2 Todos los costos solventados para la fabricación, instalación y la obtención de licencia de las autoridades, etc.

- // -

- // -

serán de cargo de la Arrendataria.

9. Confidencialidad

9.1 La Arrendadora y la Arrendataria se comprometen a que durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento o en cualquier momento posterior no divulgarán, sin el consentimiento de la otra parte, los términos de este Contrato de Arrendamiento a ninguna persona o empresa, a menos que:

a) esos términos hayan llegado a ser de conocimiento público sin que se haya incurrido en una violación de esta disposición;

b) la entrega de la información sea requerida por ley, orden judicial, o las normas y reglamentos de alguna autoridad bursátil u otra autoridad gubernamental administrativa o reguladora a la que dicha parte pueda estar sujeta; o

c) la entrega de la información se efectúe a un potencial cesionario del Contrato de Arrendamiento o a las entidades crediticias, asesores legales, financieros u otros asesores profesionales de dicha parte, pero se estipula que dichas personas deberán convenir en obligarse por las disposiciones de confidencialidad contenidas en esta cláusula.



10. Disposiciones varias

10.1 Interés

La Arrendadora, sin perjuicio de cualquier otro derecho que le corresponda conforme al presente, tendrá derecho a cobrar interés sobre todo el dinero que la Arrendataria adeude y deba pagar a la Arrendadora de acuerdo con los términos y condiciones del presente, a una tasa del trece por ciento (13%) anual o cualquier otra tasa que la Arrendadora pueda determinar razonablemente. El interés será interés simple calculado

- // -

- // -

diariamente desde la fecha de vencimiento del pago hasta la fecha efectiva del pago.

10.2 Aumento de tarifas

a) Si en cualquier momento durante este arrendamiento se incrementaran las tarifas de electricidad cobradas por Tenaga Nacional Berhad o cualquier otra autoridad pertinente por el suministro de electricidad al Inmueble y/o a los Edificios, la Arrendataria, luego de ser notificada por escrito por la Arrendadora, deberá pagar mensualmente a la Arrendadora el aumento como renta adicional y la decisión del contador de la Arrendadora será definitiva y concluyente.

b) Si en cualquier momento durante este arrendamiento se incrementaran los gravámenes, derechos de ocupantes o cualquier otra tarifa, impuesto o pago requerido con respecto al Inmueble y/o los Edificios y/o el Terreno, o si se impusiera algún nuevo pago a la Arrendadora con respecto al Inmueble y/o a los Edificios y/o el Terreno, la Arrendataria deberá, luego de ser notificada por escrito por la Arrendadora, pagar mensualmente a la Arrendadora el aumento como renta adicional, pero se estipula que la renta adicional será el aumento en relación con el Inmueble, o si el aumento se relacionara con los Edificios y/o el Terreno, en proporción a la superficie del Inmueble respecto de la superficie total de los Edificios o del terreno, según corresponda, y la decisión de los contadores de la Arrendadora será definitiva y concluyente.

10.3 Incendio

a) Si en cualquier momento durante este arrendamiento el Inmueble se destruyera o dañada debido a incendio, inundación,

- // -



- // -

tempestad o cualquier otro caso fortuito o de fuerza mayor ("Hecho") y siempre que el Hecho no haya sido causado por algún acto, omisión o negligencia de la Arrendataria, del Empleado de la Arrendataria o de cualquier otro ocupante de otra parte de los Edificios, la Renta de Arrendamiento, mientras el Inmueble no haya sido restaurado:

i) dejará de ser pagadera si el Inmueble estuviera destruido y, por lo tanto, no fuera apto para su uso y ocupación; o

ii) se reducirá proporcionalmente si los daños no hubieran inhabilitado el Inmueble para su uso y ocupación.

La decisión del consultor de la Arrendadora sobre el alcance de la destrucción o de los daños y la reducción proporcional de la Renta de Arrendamiento será definitiva y concluyente.

b) La Arrendadora no estará obligada a reconstruir o restaurar el Inmueble, a menos que a su arbitrio lo considere conveniente. Si la Arrendadora decidiera no reconstruir o restaurar el Inmueble, deberá dar aviso de esa decisión a la Arrendataria dentro de los seis (6) meses posteriores al Hecho, este arrendamiento terminará de inmediato y la Arrendataria deberá entregar pacífica y tranquilamente la posesión del Inmueble a la Arrendadora, tras lo cual ninguna de las partes tendrá reclamo alguno en contra de la otra, salvo por cualquier incumplimiento anterior.

10.4 Costos

a) Cada parte solventará los costos de sus propios abogados (si hubiera) en relación con todo trabajo de asesoría concerniente a un contrato de arrendamiento justo. El cargo administrativo en relación con la preparación de este Contrato y

- // -



- // -

el impuesto de timbres y estampillas requerido será de cargo de la Arrendataria.

b) La Arrendataria solventará todos los costos, incluidos los costos de abogado de la Arrendadora con respecto a cualquier reclamación, demanda, notificación o proceso legal en contra de la Arrendataria, a fin de subsanar cualquier incumplimiento de alguno de los términos y condiciones en este documento o por cualquier incumplimiento e inobservancia de la Arrendataria de alguno de los términos y condiciones del presente.

10.5 Aviso

Cualquier aviso que deba emitirse conforme al presente deberá ser por escrito y enviado a la parte pertinente por mano o correo certificado al domicilio de las partes indicado en este instrumento o a cualquier otro domicilio que una parte pueda notificar de tiempo en tiempo a la otra. Cuando un aviso se envíe por mano, se considerará entregado en el momento en que sea recibido por el destinatario y, si se envía por correo certificado, se considerará entregado cinco (5) días después de su despacho.



10.6 Impuesto aplicable

La Arrendataria deberá pagar todos los derechos, cargos, gastos y cualquier impuesto aplicable que sea exigible, independientemente de que esté vigente a la fecha o de que se implemente y sea aplicable por ley durante el Período de Arrendamiento, incluidos, entre otros, el SST (impuesto a las ventas y servicios) sobre dichos derechos, cargos y gastos relacionados con la renta de arrendamiento.

10.7 Plazos

- // -

- // -

Los plazos mencionados en este documento son de la esencia de este Contrato.

10.8 Cláusula de exclusión

Sin perjuicio de cualquier disposición en este documento, la Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida, daño, lesión o muerte que pueda ser causada o sufrida por la Arrendataria, el Empleado de la Arrendataria o el cesionario o subarrendatario de la Arrendataria y que se origine por alguna causa ajena al control de la Arrendadora o en relación con dicha causa, hecho de fuerza mayor, casos fortuitos, falta de funcionamiento o falta de suministro total o parcial de algún sistema, servicio, artefacto, tubería, cable, ascensor, planta de aire acondicionado u otra maquinaria y/o sistemas de electricidad en el Inmueble, a través de este o que se utilicen para los propósitos del Inmueble y/o los Edificios, o cualquier derrame de agua de alguna parte de los Edificios, afecte o no el Inmueble.

10.9 Condiciones especiales

Las partes acuerdan expresamente que las condiciones especiales establecidas en la Parte 13 del Anexo C "Condiciones especiales" que se adjunta a este documento (si hubiera) formarán parte de este Contrato de Arrendamiento, y que en caso de que exista uno o más términos incompatibles o contradictorios, el o los términos contenidos e insertados en las "Condiciones Particulares" citadas en el presente prevalecerán respecto de aquellos contenidos en este Contrato de Arrendamiento.

10.10 Sucesores

El presente Contrato será vinculante para el causahabiente, representante y los herederos de las partes.

- // -



- // -

10.11 Anexos y apéndices

Los Anexos y Apéndices se entenderán e interpretarán como parte esencial del presente Contrato.

10.12 Leyes de Malasia

Las partes acuerdan que este Contrato se regirá por las leyes de Malasia, se interpretará en conformidad con estas, y convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales de Malasia.

10.13 Definiciones

a) Las palabras en el número singular incluirán el número plural y viceversa.

b) Las palabras solo en género masculino incluyen el género femenino y neutro y viceversa.

c) Las palabras aplicables a una persona natural serán aplicables a cualquier persona, empresa, entidad jurídica o sociedad de personas y viceversa.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes estampan su firma y/o sello el día y año antes indicados.

(Firma ilegible).

Nombre: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FIRMADO por el representante debidamente autorizado de la Arrendadora en presencia de:

Testigo: (Firma ilegible).

Nombre: [REDACTED]

[REDACTED]

(Firma ilegible).

Nombre: Rodrigo Pérez Manríquez.

- // -

- // -



Cargo: Embajador de Chile.

Testigo: (Firma ilegible)

Nombre: Eduardo Calleja Mestre.



Timbre: Embajada de Chile - Malasia.

ANEXO

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este contrato)

PARTE	DETALLES
1. Fecha del contrato	
2. Descripción del arrendatario	Nombre: Embajada de Chile en Malasia Domicilio: Peti # 27 W08A1, 8th Floor, West Block Wisma Golden Eagle Realty 142C, Jalan Ampang 50450 Kuala Lumpur
3. Inmueble	Todo el espacio comercial identificado como Lote W08A1, 8th Floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142 C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur, con una superficie aproximada de 2.699 pies cuadrados.
4. Plazo fijo	Tres (3) años a partir del 1 de abril de 2020, con vencimiento el 31 de marzo de 2023.
5. Depósito de garantía	Cincuenta y siete mil ochocientos noventa y tres ringits con 00/100 (RM 57.893,55).
6. Depósito por servicios básicos	Diecinueve mil doscientos noventa y siete ringits con 85/100 (RM 19.297,85).
7. Renta de arrendamiento (mensual)	Diecinueve mil doscientos noventa y siete ringits con 85/100 (RM 19.297,85), @ RM 7,15 por pie cuadrado.



- // -

- // -

8. Fecha de inicio de pago	1 de abril de 2020.
9. Actividad del arrendatario	Embajada de Chile en Malasia.
10. Horas y días de suministro de aire acondicionado	Lunes a viernes: 8:30 a.m. a 5:30 p.m. Sábados: 8:30 a.m. a 1:30 p.m. (Excluidos domingos y feriados públicos).
11. Plano del inmueble	Sírvase remitirse al Apéndice A.
12. Accesorios y artefactos de la arrendadora	Sírvase remitirse al Apéndice B.
13. Condición especial	Sírvase remitirse al Apéndice C.
14. Período de renovación y equipamiento libre de renta de arrendamiento	Ninguno.
15. Cargos de mantenimiento (mensuales)	Seiscientos setenta y seis ringits (RM 676,00).

APÉNDICE A

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este contrato)

Plano del inmueble

(Inmueble marcado con "rojo").

(Plano).

APÉNDICE B

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este contrato)

Accesorios y artefactos de la arrendadora

Ninguno.

APÉNDICE C

(Debe leerse e interpretarse como parte esencial de este contrato)



- // -

- // -

Condición especial

A pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato, las partes acuerdan que regirán las siguientes condiciones especiales:

1. Plazo de renovación

a) En el primer (1er) período de renovación (1 de abril de 2023 al 31 de marzo de 2026) la renta de arrendamiento sería de RM 7,87 por pie cuadrado, es decir, con un tope del 10% sobre la renta de arrendamiento de RM 7,15 por pie cuadrado.

b) En el segundo (2°) período de renovación (1 de abril de 2026 al 31 de marzo de 2029), la renta de arrendamiento sería de RM 8,65 por pie cuadrado, es decir, con un tope del 10% sobre la renta de arrendamiento de RM 7,87 por pie cuadrado.

c) La Arrendataria deberá dar aviso por escrito a la Arrendadora tres (3) meses antes del vencimiento del período de arrendamiento en lo que respecta a los puntos a) y b).

2. Terminación anticipada

En caso de ruptura de relaciones diplomáticas entre Malasia y Chile y/o cierre o traslado de la oficina en Kuala Lumpur y/o en caso de que la Embajada de Chile en Malasia fuera cerrada por alguna razón, la Arrendataria podrá rescindir legalmente el Arrendamiento en cualquier momento antes del vencimiento del plazo normal mediante aviso con treinta (30) días de antelación. En ese caso, la Arrendadora reembolsará a la Arrendataria dentro de los catorce (14) días hábiles posteriores a la terminación de este contrato de arrendamiento todos los pagos anticipados, como el depósito de garantía equivalente a la renta de arrendamiento de dos (2) meses y el depósito por servicios básicos conforme a



- // -

- // -

la cláusula 2. La Arrendataria tendrá que presentar un documento como prueba para aplicar esta Cláusula.

3. Resolución de conflictos

Cualquier asunto o disputa que surja entre la Arrendadora y la Arrendataria, ya sea durante la vigencia del Arrendamiento o después de su vencimiento o luego de la terminación del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan mutuamente hacer los mayores esfuerzos para resolver de manera amigable el conflicto (si hubiera).

4. Inmunidad diplomática

A pesar de lo dispuesto en el ítem 3 anterior y de los conflictos que puedan existir entre las partes del presente, al celebrar este Contrato de Arrendamiento la Arrendataria no renuncia a ninguno de los privilegios e inmunidades que posee como Estado Soberano reconocido por el Gobierno de Malasia y/o el Derecho Internacional.

=====
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 22 de noviembre de 2022.




CRISTIAN ARANCIBIA RAMÍREZ

* Director de la División de Infraestructura y

Logística

THIS AGREEMENT is made the day and year as stated in Part 1 of the Schedule

BETWEEN : **GOLDEN EAGLE REALTY SDN. BHD.** [REDACTED] a company incorporated in Malaysia with its registered office at [REDACTED] Kuala Lumpur ("Landlord") of the one part;

AND : The party whose name and description are as stated in Part 2 of the Schedule ("Description of Tenant") of the other part.

WHEREAS:

- A. The Landlord is the registered owner of four (4) blocks of building known as North Block, South Block, East Block and West Block respectively (hereinafter collectively referred to as "Buildings") erected on land ("Land") held under [REDACTED] Kuala Lumpur, [REDACTED]
- B. The Buildings are comprised of commercial space and car park bays collectively known as "Wisma Golden Eagle Realty" ([REDACTED] Name that was changed on 18 July 2018 after it was acquired by GOLDEN EAGLE REALTY SDN. BHD.).
- C. The Landlord is desirous of letting and the Tenant is desirous of taking a tenancy of all that parcel of commercial space as stated in Part 3 of the Schedule ("Premises") and marked "RED" in the floor plan(s) as stated in Part 11 of the Schedule ("Floor Plan of Premises") attached as Annexure A together with the chattels, fixtures and fittings situated, affixed and/or installed therein more particularly detailed in Annexure B ("Landlord's Fixtures and Fittings") and upon the terms and conditions hereinafter appearing.

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. Agreement for Tenancy

- 1.1 The Landlord hereby agrees to let and the Tenant hereby agrees to take a tenancy of the Premises together with the Landlord's Fixtures and Fittings for the fixed term as stated in Part 4 of the Schedule ("Fixed Term") and upon the terms and conditions express or implied and restriction in interest (if any) in the Title and subject to the terms and conditions hereinafter appearing.

2. Security Deposit and Utility Deposit

- 2.1 Simultaneously with the execution of this Agreement, the Tenant shall remit to the Landlord the security deposit as stated in Part 5 of the Schedule ("Security Deposit") and the utility deposit as stated in Part 6 of the Schedule ("Utility Deposit").
- 2.2 The Security Deposit and Utility Deposit shall be security to be utilised by the Landlord in the event of any breach of any of the terms herein by the Tenant and shall not be treated as rent, set-off or payment towards any sums due herein from the Tenant to the Landlord.

On expiration of the tenancy herein by effluxion of time or lawful termination of the tenancy herein, the Security Deposit and Utility Deposit shall be refunded to the Tenant without interest less such sums that may be due to the Landlord in respect of any breach of the terms herein by the Tenant including costs of repairs or replacement of any damage or loss to the Premises; or fees charges and penalties due to the relevant authority in respect of the Utilities (herein defined) supplied to the Premises.

- 2.3 The Landlord is entitled to forfeit and appropriate the Security Deposit and Utility Deposit interchangeably towards payment of any outstanding sums due herein provided always that the forfeiture of any Security Deposit and/or Utility Deposit or any part thereof shall not prejudice the Landlord's right in law or at equity to recover for any shortfall.

3 Rental

- 3.1 The rental ("Rental") in respect of the tenancy herein stated in Part 7 of the Schedule shall be payable monthly in advance on or before the first (1st) day of each calendar month without fail, deduction or formal demand unless otherwise agreed to in writing by the Landlord.
- 3.2 The first monthly Rental shall commence and be payable as from the date as stated in Part 8 of the Schedule ("Commencement of Payment Date"). In the event that the Commencement of Payment Date shall fall on a day other than the first day of the month then, the second monthly Rental shall accordingly be adjusted on a prorated daily basis to reflect the number of days left in the month. The Rental shall similarly be adjusted on a prorated basis for the last month of the tenancy herein.

4. Tenant's Covenants

The Tenant hereby covenants and agrees with the Landlord to strictly comply with, observe and do all the following:

4.1 Rental

To pay the Rental in accordance with Clause 3 herein.

4.2 Utilities

- (a) To pay timeously to the relevant authority or the Landlord, as the case may be the deposit, charge, fee, fine and penalty (if any) for telephone, water, electricity including electricity supplied for the Tenant's own split-unit air-conditioning at the Premises and such other utilities ("Utilities") supplied to the Premises upon receipt of any notice, bill and/or statement by the Tenant from the relevant authority or the Landlord.
- (b) To furnish at no cost to the Landlord a photostat copy of any Utilities bill, statement or receipt within seven (7) days of request from the Landlord.

4.3 Tenant's Business

- (a) To only use the Premises for the Tenant's business as declared by the Tenant to the Landlord in Part 9 of the Schedule ("Tenant's Business") and not for any other purpose, trade or business including commercial trading or retail. To keep the Landlord duly informed of any change in the Tenant's Business.
- (b) Prior to the commencement of the Tenant's business, to apply, obtain and keep current at the Tenant's own cost and expense the necessary permit, approval or licence in respect of the Tenant's Business or any signage to be used at, displayed or affixed to the Premises and to keep current the same after that. The Tenant shall upon request from the Landlord furnish at no cost to the Landlord a photostat copy of the relevant permit, approval or licence.

4.4 By-laws

- (a) To comply with and observe and ensure compliance with and observance of all laws, by-laws, enactments, rules, regulations, circulars and directives affecting the Premises (including all fixtures and fittings therein) and/or the Buildings which are now in force or may hereafter be enacted by the relevant authority and/or any rules, regulations, circulars imposed by the Landlord from time to time at its discretion and notified to the Tenant.
- (b) To forward to the Landlord at no cost to the Landlord a photostat copy of all circulars or directives which are received by the Tenant from the relevant authority which may affect the Premises, the Buildings or other tenant and occupier of the Buildings.

4.5 Upkeep and Maintenance

- (a) To keep and maintain the interior of the Premises including but not limited to the Landlord's Fixtures and Fittings, flooring, ceiling, air ventilation, columns, panel, window, glass, electric wiring, plug point, sprinkler, walls, skirting and in-built speaker in good and tenable repair and condition to the satisfaction of the Landlord, fair wear and tear excepted. To carry out all such inspection to the Premises (including all fixtures and fittings therein) at such interval as is required by any law, by-laws, enactments, rules, regulations, circulars and directives.

For this purpose, to employ only competent and responsible person and body acceptable to the Landlord to carry out the upkeep, maintenance and inspection works as aforesaid to the Premises.

- (b) To pay for all costs of replacing any fluorescent tube, electric bulb and light fittings including labour costs. To carry out at the Tenant's own costs any works necessary including to repaint and replace with items of the same quality any part of the Premises (including the exterior walls), the Landlord's Fixtures and Fittings and/or any part of the Buildings as may have been damaged, stained, soiled or rendered unserviceable and/or unusable fair wear and tear excepted by the Tenant, its agents, servant, employee, contractor, invitee or visitor (hereinafter collectively referred to as "Tenant's Employee").

4.6 Renovation Works

- (a) Any renovation works carried out during the fit-out renovation rent free period shall be governed by the Landlord's Renovation Rules and conditions; a copy has been handed to the Tenant.
- (b) Not to make or carry out any renovation, alteration, addition or such other works to the Premises ("Renovation Works") including the installation or removal of any signage, electrical point, wiring system, exhaust system, plumbing system or any types of structural works save with the prior written consent of the Landlord which consent may be given subject to such terms as the Landlord shall in its discretion deem fit.
- (c) For the purpose of facilitating the grant by the Landlord of its written consent to the Renovation Works, to submit to the Landlord the detailed plans of such Renovation Works.
- (d) The Landlord shall in granting its consent to the Renovation Works be entitled to:
- (i) require deletions, amendments or changes to be made to the Renovation Works and the said plans as may be necessary in the opinion of the Landlord to ensure that the Renovation Works do not hamper or prevent in any manner whatsoever the air-conditioning system, electrical, ventilation, lighting and/or any other utility or safety system in the Premises and/or the Buildings and further that the Renovation Works are in keeping with the image and style of the Buildings as a whole;
 - (ii) require a renovation deposit to be paid prior to the commencement of any Renovation Works as security to cover and pay for any cost pertaining to the rectification of damage, clearing works, cleaning works and such other works rendered necessary to the Premises, any part of the Buildings and/or adjacent or neighboring premises resulting from the Renovation Works ("Remedial Works");

The renovation deposit less any sum utilised shall be refunded to the Tenant free of interest after the Remedial Works shall have been carried out to the satisfaction of the Landlord provided always the Landlord shall be entitled to claim from the Tenant any shortfall of sums not sufficiently covered by the renovation deposit in respect of Remedial Works carried out by the Landlord; and

- (iii) require compliance and observance by the Tenant of the Landlord's rules and regulations pertaining to the Renovation Works.

- (e) The Tenant shall be responsible at its own cost and expense for the Renovation Works and to apply and obtain the necessary approval permit and/or consent of the relevant authority in respect of the Renovation Works. The Tenant shall only engage properly qualified licensed and registered person or body to carry out the Renovation Works.
- (f) Any consent, instruction, certification, supervision or works granted or carried out by and on behalf of the Landlord pursuant to this Clause 4.6 are granted, given or carried out without any liability on the part of the Landlord and/or its consultants and imply no responsibility for any of the Renovation Works permitted or required or their design, execution or existence nor do they imply, warrant or constitute any representation that it is lawful to execute such works or limit or discharge of any of the obligations of the Tenant in relation to any law, by-laws, statute, rules or regulations of the relevant authority.

4.7 Nuisance

- (a) Not to permit any act or suffer anything to be done in or upon the Premises and/or any other part of the Buildings which may be or become a nuisance or annoyance or danger or cause offence or in any way interfere with the quiet enjoyment, occupation and comfort of the Landlord or any other tenant and occupier of the Buildings.
- (b) Not to use or carry out or permit at the Premises and/or any other part of the Buildings any activities or business which is illegal, immoral, unlawful or for any purpose which may adversely affect the reputation of the Buildings.

4.8 Cooking

- (a) Not to set up any canteen for the preparation of and not to prepare food on the Premises or in any other part of the Buildings other than tea, coffee and soft drinks in a place acceptable to the Landlord.
- (b) Not to permit any person to enter the Premises with odorous commodities or with food, save and except that the Tenant and/or the Tenant's Employee shall be entitled to bring food into the Premises for his personal consumption.

4.9 Pest Control

To ensure that during the term of the tenancy the demised premises is free from any pests such as insects, rodents, lizards, and other such vermin. This is to keep the premises in a hygiene condition. A copy the periodic pest control treatment to be furnished to the Landlord every quarterly.

4.10 Combustible Materials

Not to bring or permit to be brought or stored or kept in the Premises or any other part of the Buildings any item, material or substance of an objectionable noxious nature, specially combustible, inflammable, explosive or dangerous nature and/or which are in breach of any laws, by-laws, enactments, rules and regulations or which may cause a material increase in the insurable risk of the Premises and/or the Buildings.

4.11 Insurance

- (a) Not to do or permit or suffer to be done anything which may render any policy of insurance taken by the Landlord to be void or voidable or whereby the premium of insurance may be increased. If there is an increase in the premium of any policy of insurance resulting from the breach by the Tenant of this clause, to pay to the Landlord forthwith upon demand the increase in the premium together with all reasonable cost incurred by the Landlord in or about the renewal of any policy of insurance.

- (b) To be responsible at the Tenant's own cost and expense to take out insurance as the Tenant deems fit in respect of the Tenant's goods, chattel, fittings, furniture, property therein

the Premises ("Tenant's Goods") including public liability insurance to protect against any untoward incident(s) at the demised premises.

4.12 Heavy Object

Not to bring, place or permit to be placed on any part of the Premises any item, object or thing including any safes in excess of such load as may from time to time be prescribed by the Landlord and shall when required by the Landlord distribute any load on any floor of the Premises in accordance with the direction and requirement of the Landlord. The Landlord's surveyor or consultant's decision shall be final and conclusive.

4.13 Blockage

Not to carry out and to ensure that no act or thing which may cause stain, soil, clog, damage, cause an accumulation of dirt or debris are carried out at the Premises and/or on any other part of the Buildings including any sinks or lavatories. To pay for all cost of cleaning, replacement, reinstatement or other works necessary to the Premises and/or any part of the Buildings due to the breach by the Tenant and/or the Tenant's Employee of this sub-clause.

4.14 Delivery and Movement of Tenant's Goods

- (a) To obtain the Landlord's prior written consent before any delivery or movement of any of the Tenant's Goods to or from the Premises or the Buildings failing which, the Landlord or its security guard shall be entitled to stop any such delivery or movement of any of the Tenant's Goods without being liable for any consequence thereto.
- (b) Subject always to sub-clause (a) above, to only use and to ensure that only the loading area, service door and goods lift designated by the Landlord from time to time are used for the purpose of any delivery or movement of any of the Tenant's Goods to or from the Premises or the Buildings.
- (c) Not to obstruct and to ensure that there is no obstruction to any common area of the Buildings during any delivery or movement of any of the Tenant's Goods to or from the Premises and/or the Buildings. Not to endanger any person within the vicinity nor soil, stain and/or damage any common area of the Buildings during such delivery or movement of the Tenant's Goods and to pay for all costs of cleaning, replacement, reinstatement or other works necessary due to the breach by the Tenant and/or the Tenant's Employee of this sub-clause.

4.15 View Premises & Repairs

- (a) To permit the Landlord or person so authorised by the Landlord at reasonable time (subject to prior notice to the Tenant) to enter the Premises to view and to examine the condition of the Premises including the Landlord's Fixtures and Fittings.
- (b) The Landlord may serve upon the Tenant written notice to carry out any repair, replacement, reinstatement or other works necessary pursuant to the provisions herein, fair wear and tear excepted. If the Tenant shall not within seven (7) days from the date of the Landlord's written notice aforesaid carry out the said repair, replacement, reinstatement or other works necessary, the Landlord may at its discretion enter the Premises to carry out the same whereupon all cost and expense shall be a debt due from the Tenant to the Landlord.

Provided always that in case of urgency or emergency or for the purpose of protecting the safety or condition of the Premises and/or the Buildings no notice need be given by the Landlord to the Tenant to enter the Premises to carry out any of the aforesaid works.

To permit the Landlord or any person so authorised by the Landlord to enter the Premises with prior notice, save and except in an emergency (where no notice is necessary), to:

- (i) carry out any structural or external repair to the Premises or to any other part of the Buildings conveniently accessible from or through the Premises; or
- (ii) lay, fix in, lead through the Premises or to repair, remove or replace all such wires, cables or pipes for the general purpose and use of the Buildings including for water gas sewage or electricity;

provided always that the Landlord shall use its best endeavors not to interfere with the reasonable use of the Premises by the Tenant and shall make good all damage occasioned by the exercise of the Landlord's rights under this sub-clause.

4.16 Obstruction to Ingress & Egress

Not to permit or cause any obstruction and to ensure that the Tenant's Employee do not cause any obstruction to the egress and ingress of the Buildings by leaving or parking (whether attended or unattended) any bicycle or motor vehicle or any other kind of vehicle at the egress or ingress of the Buildings.

4.17 Subletting

Not to sublet, part with possession of the Premises or any part thereof or assign the tenancy herein in any manner or guise whatsoever to any person or body save and except with the Landlord's prior written consent which consent shall not be unreasonably withheld and may be given subject to such term as the Landlord shall deem fit.

4.18 Indemnity

- (a) To be responsible for all loss and damage to the Premises and/or the Buildings and/or any other adjacent or neighboring premises and for all injury or death to any person where such loss, damage, injury or death is occasioned by any act, omission or negligence of the Tenant, the Tenant's Employee and/or the Tenant's assignee and/or subtenant.
- (b) To keep the Landlord fully and effectively indemnified against any loss, expense, cost, damage, demand, claim or legal proceeding sustained, commenced and/or suffered by the Landlord as a consequence of such act, omission or negligence of the Tenant and/or resulting from breach of any provisions herein by the Tenant, the Tenant's Employee and/or the Tenant's assignee and/or subtenant aforesaid.

4.19 Re-letting

To permit the Landlord at all times during the six (6) calendar months prior to the expiration of this tenancy herein affix and retain on a conspicuous part of the Premises a notice for re-letting or the sale thereof and to permit intending parties and the Landlord at reasonable times of the day to view the Premises.

4.20 Yield up Premises

- (a) At the expiration or sooner termination (howsoever occurring) of this tenancy herein to peaceably and quietly yield up the Premises to the Landlord and to do the following at the Tenant's own cost and expense:
 - (i) to restore the Premises to its original state and condition by removing all whatsoever partitioning, fixtures, fittings and renovations made to the Premises;
 - (ii) to replace with items of the same quality any part of the Premises including the Landlord's Fixtures and Fittings which have been permanently marked, soiled, damaged or rendered unserviceable and/or unusable by the Tenant, the Tenant's Employee and/or the Tenant's, assignee and/or subtenant to the satisfaction of the Landlord; and

- (iii) to make good any damage caused by the Tenant's removal to the Premises and/or any part of the Buildings.
- (b) Without prejudice to any right that the Landlord may have against the Tenant, if the Tenant shall upon the expiration or sooner determination of this tenancy fail, refuse and/or neglect for any reason whatsoever to yield up and vacate the Premises in accordance with sub-clauses (a)(i), (ii) and (iii) above, the Tenant shall pay to the Landlord as agreed liquidated damages a sum calculated on daily basis based on the amount which is equivalent to two (2) times the amount of the Rental or the rental of the Premises at the prevailing market rate, whichever shall be the higher.

5. Landlord's Covenants

The Landlord hereby covenants and agrees with the Tenant to strictly comply with, observe and do all the following:

5.1 Quit Rent and Assessments

Except where the same are contributable by the Tenant pursuant to the provisions herein to pay and discharge all existing and future rates, quit rent, taxes and assessments payable in respect of the Premises.

5.2 Main Structure of Buildings

To keep or cause to be kept in good repair the main structure of the Buildings.

5.3 Quiet Enjoyment

For so long as the Tenant shall pay the Rental and performed and observed all the Tenant's covenants on the part of the Tenant to be performed and observed herein, to allow the Tenant to peaceably hold and enjoy the Premises during the tenancy herein without any interruption by the Landlord or any person lawfully claiming through or under the Landlord.

5.4 Insurance

To insure and keep insured the Buildings at all time during the tenancy herein against damage and loss by fire and such other risks as the Landlord shall deem fit provided always that this clause shall not be deemed to bind the Landlord to insure or keep insured any of the Tenant's Goods therein the Premises or the Buildings against loss or damage.

5.5 Common Areas

To keep the common areas of the Buildings in good repair and condition, clean and lit.

5.6 Allow Tenant to Remove Goods

Upon expiration of the tenancy herein by effluxion of time to permit the Tenant to remove the Tenant's Goods provided always that the Tenant shall at its own cost and expense make good to the satisfaction of the Landlord all damage caused to the Premises and/or the Buildings resulting from such removal.

5.7 Assignment of Tenancy

In the event the Landlord is desirous of assigning, colling or transferring the Premises prior to the expiration or sooner determination of the tenancy, the Landlord hereby covenants, undertakes and agrees that such assignment, sale or transfer shall be subject to this tenancy and all deposits paid by the Tenant to the Landlord under this Agreement shall be assigned over to the new Landlord for and on account of the Tenant in accordance with the terms of this Agreement.

6. Centralised Air-Conditioning

- 6.1 (a) Except when the centralised air-conditioning plant of the Buildings is shut down for upkeep and maintenance or repair or for other reasonable cause beyond the control of the Landlord, the Landlord shall switch on or caused to be switched on the centralised air-conditioning plant of the Buildings so as to provide centralised air-conditioning to the Premises at the hours and on the days as stated in Part 10 of the Schedule.
- (b) Where the Tenant shall require centralised air-conditioning to be provided to the Premises outside the hours and days as stated in Part 10 of the Schedule, the Tenant shall:
- (i) give prior written notice to the Landlord of such requirement; and
 - (ii) be liable to pay for all charges arising from and incidental to the supply of additional centralised air-conditioning to the Premises including the costs of operating the cooling tower system and the centralised air-conditioning plant provided always that the rate of charges is as that determined by the Landlord in its absolute discretion from time to time. The charges shall be paid by Tenant to the Landlord within seven (7) days upon receipt of Landlord's tax invoice.
 - (iii) All charges for centralized air conditioning provided to the Premises outside the normal hours and days shall be RM100.00 per hour, subject to any revision by the Landlord which will be notified to the Tenant in writing.
- (c) The Landlord shall not be liable to the Tenant in any manner whatsoever if the additional centralised air-conditioning cannot be provided at such time and day as required by the Tenant as a result of any breakdown, defect, non-functioning, repair works being carried out or for other reasonable cause beyond the control of the Landlord.
- (d) The Tenant is permitted to install and remove split unit air conditioning sufficient to provide continuous and uninterrupted air condition for a server room area at Tenant's own cost and expenses.

7. Events of Default

7.1 In the event that:

- (a) the Tenant shall not have paid the Rental or any part thereof within seven (7) days from the due date referred to in Clause 3 herein including late interest (if any);
- (b) the Tenant shall breach any other terms and conditions herein this Agreement on the part of the Tenant to be observed and complied with;
- (c) the Tenant or any person in whom the tenancy herein is vested shall permit or suffer to be presented against him a bankruptcy notice or petition for liquidation or winding-up, as the case may be;
- (d) the Tenant shall make any arrangement for the benefit of or enter into any arrangement with its creditors;
- (e) the Tenant shall permit or suffer any execution or distress to be levied on any of the Tenant's goods;

then upon the occurrence of any one or more of the aforesaid, it shall be lawful for the Landlord at any time thereafter to serve a forfeiture notice upon the Tenant pursuant to Section 235 of the National Land Code 1965 and it is hereby mutually agreed that a reasonable time in which to remedy the subject matter of the said forfeiture notice shall be seven (7) days and on the expiration of the period specified in the forfeiture notice without the subject matter complained of having been remedied, the Landlord shall be at liberty to treat this tenancy as absolutely determined or sooner terminated by the Tenant's breach and to re-enter the Premises or any part thereof without prejudice

to any other right of action accruing to the Landlord at law or in equity or in respect of any other breach by the Tenant of the provisions herein.

8. Signage and Marketing

8.1 Prior to the installation of any signage, the Tenant is required to submit the proposed design and visual of the signage including materials, dimensions, finishing and other features etc. to obtain approval from:

- (a) the Landlord
- (b) the relevant Authorities (where necessary)

8.2 All cost incurred for fabrication, installation and authorities licence approval etc. are to be borne by the Tenant.

9. Confidentiality

9.1 The Landlord and Tenant undertakes that it will not during the term of this Tenancy Agreement or at any time thereafter without the consent of the other party to disclose the terms of this Tenancy Agreement to any person or company unless:

- (a) Such terms have become public knowledge other than by a breach of this provision;
- (b) Disclosure is required by law, court order or the rules and regulations of any stock exchange or other administrative governmental or regulatory authority to which such party may be subject; or
- (c) Disclosure is to a prospect assignee or transferee of the Tenancy Agreement or such party's lenders or legal, financial or other professional advisers, provided that such persons agree to be bound by the same duties of confidentiality as are contained in this provision.

10. Miscellaneous

10.1 Interest

Without prejudice to any other rights of the Landlord herein, the Landlord shall be entitled to charge interest on all monies due and payable by the Tenant to the Landlord pursuant to the terms and conditions herein at the rate of thirteen per cent (13%) per annum or such other rate as the Landlord may reasonably determine. The interest shall be simple interest calculated on daily basis from the due date of payment until the actual date of payment.

10.2 Increase in Rates

- (a) If at any time during the tenancy herein the electricity rates charged by Tenaga Nasional Berhad or such other relevant authority for the supply of electricity in respect of the Premises and/or the Buildings is increased, the Tenant shall upon being notified in writing by the Landlord pay to the Landlord the increase by way of additional rental on monthly basis and the Landlord's accountant's decision shall be final and conclusive.
- (b) If at any time during the tenancy herein the assessments, quit rents or any other rates, taxes or requisite payment in respect of the Premises and/or the Buildings and/or the Land shall be increased or if there is any new payment imposed on the Landlord in respect of the Premises and/or the Buildings and/or the Land, the Tenant shall upon being notified in writing by the Landlord pay to the Landlord the increase by way of additional rental on monthly basis provided always that the additional rental shall be such increase in relation to the Premises or if the increase relates to the Buildings and/or the Land in proportion to the area that the Premises shall bear to the total area of the Buildings or the Land, as the case may be and the Landlord's accountant's decision shall be final and conclusive.

10.3 Fire

- (a) If at any time during the tenancy herein, the Premises shall be destroyed or damaged by fire, flood, tempest or any other acts of god or force majeure event ("Event") and provided always that the Event shall not have been caused by any act, omission or negligence of the Tenant, the Tenant's Employee or any other occupier of any other part of the Buildings, the Rental shall for so long as the Premises shall not have been reinstated either:
- (i) ceased to be payable if the Premises is destroyed and thereby unfit for occupation and use; or
 - (ii) be proportionately reduced if the damage does not render the Premises unfit for occupation and use.

The Landlord's consultant's decision on the extent of destruction or damage and proportionate reduction in the Rental shall be final and conclusive.

- (b) The Landlord shall not be bound to rebuild or reinstate the Premises unless the Landlord in its discretion deems fit. If the Landlord shall decide not to rebuild or reinstate the Premises the Landlord shall notify the Tenant of such decision within six (6) months of the Event and the tenancy herein shall terminate forthwith and the Tenant shall peaceably and quietly surrender and yield up possession of the Premises to the Landlord, thereafter neither party shall have any claim one against the other save for any antecedent breach.

10.4 Costs

- (a) Each party shall bear its own solicitor clients' costs (if any) relating to all advisory work in relation to the fair tenancy agreement. The administrative fee in relation to the preparation of this Agreement and the requisite stamp duty payable shall be borne by the Tenant.
- (b) The Tenant shall bear all costs including the Landlord's solicitor client's costs in respect of any demand, claim, notice or legal proceedings made, taken or instituted against the Tenant to remedy any breach of any of the terms and conditions herein or for any non-compliance and non-observance by the Tenant of any of the terms and conditions herein.

10.5 Notice

Any notice required to be issued herein shall be in writing and sent to the relevant party by hand or certificate of posting to the address of the parties as herein stated or such other address as a party may from time to time notify to the other. Where a notice is sent by hand the notice shall be deemed served upon receipt by the recipient and if sent by certificate of posting shall be deemed served after five (5) days of such posting.

10.6 Applicable Tax

The Tenant shall pay all fees, charges, expenses and any applicable tax payable, whether currently in force or to be implemented and chargeable by law during the Tenancy Period, including but not limited to SST on such fees, charges and expenses in connection with the rental.

10.7 Time

Time wheresoever mentioned herein shall be of the essence of this Agreement.

10.8 Exclusion Clause

Without prejudice to any provisions herein, the Landlord shall not be liable for any loss, damage, injury or death which may be caused to or suffered by the Tenant, the Tenant's Employee or the Tenant's assignee or subtenant arising from or incidental to any reasonable cause beyond the control of the Landlord, force majeure event, acts of god, non-functioning or non-provision totally or partially of any systems, services, appliances, pipes, cables, lifts, air-conditioning plant or other

machinery and/or electrical systems in or under or passing through or connected with or used for the purpose of the Premises and/or the Buildings or any overflow of water from any part of the Buildings whether into the Premises or otherwise.

10.9 Special Conditions

It is expressly agreed by the parties hereto that the special conditions as stated in Part 13 of the Schedule "Special conditions" attached as Annexure C herein (if any) shall form part of this Tenancy Agreement and that should there be an inconsistent or repugnant term or terms, the term or terms contained and inserted in the "Special Conditions" herein referred shall prevail over the same contained in this Tenancy.

10.10 Successors

This Agreement shall be binding on the successor in title, representative and heir of the parties.

10.11 Schedule and Annexures and Appendixes

The Schedule, Annexures and Appendixes annexed shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement.

10.12 Laws of Malaysia

The parties agree that this Agreement shall be governed by, interpreted and construed in accordance with the laws of Malaysia and the parties agree to submit to the jurisdiction of the courts of Malaysia.

10.13 Definition

- (a) Words in the singular number shall include the plural number and vice versa.
- (b) Words importing the masculine gender only include the feminine and neuter gender and vice versa.
- (c) Words applicable to natural person shall be applicable to any person, company, body corporate or partnership and vice versa.

(The remainder of this page is intentionally left blank)

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have hereunto set their hands and/or affix their common seals the day and year as first abovewritten.

SIGNED by the duly authorised)
representative of the Landlord)
in the presence of:)



.....
Authorised signatory & rubber stamp

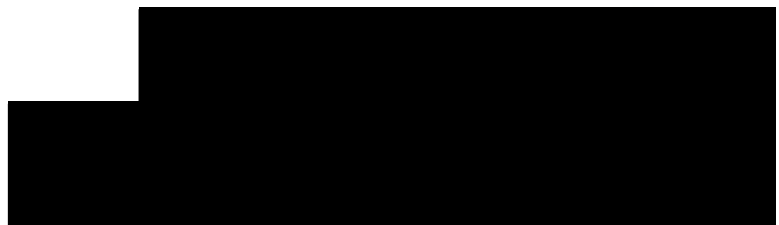
Name : [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Witnessed by,



Name: [Redacted]
[Redacted]

SIGNED by the duly authorised)
representative of the Tenant)
in the presence of:)



.....
Authorised signatory & rubber stamp

Name : *Rodolfo Pery Manríquez*
[Redacted]
Designation: *AMBASSADOR OF CHILE.*

Witnessed by,



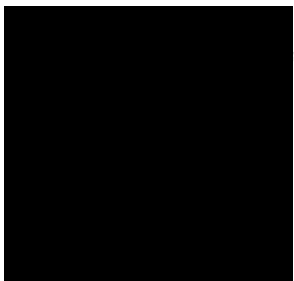
Name: *EDUARDO CALLES MESTRE*
[Redacted]

OR;
[If Tenant, a sole-proprietor]

SIGNED by the Tenant)
in the presence of:)

.....
Name :
Nric No.:
Designation:

Witnessed by,



SCHEDULE

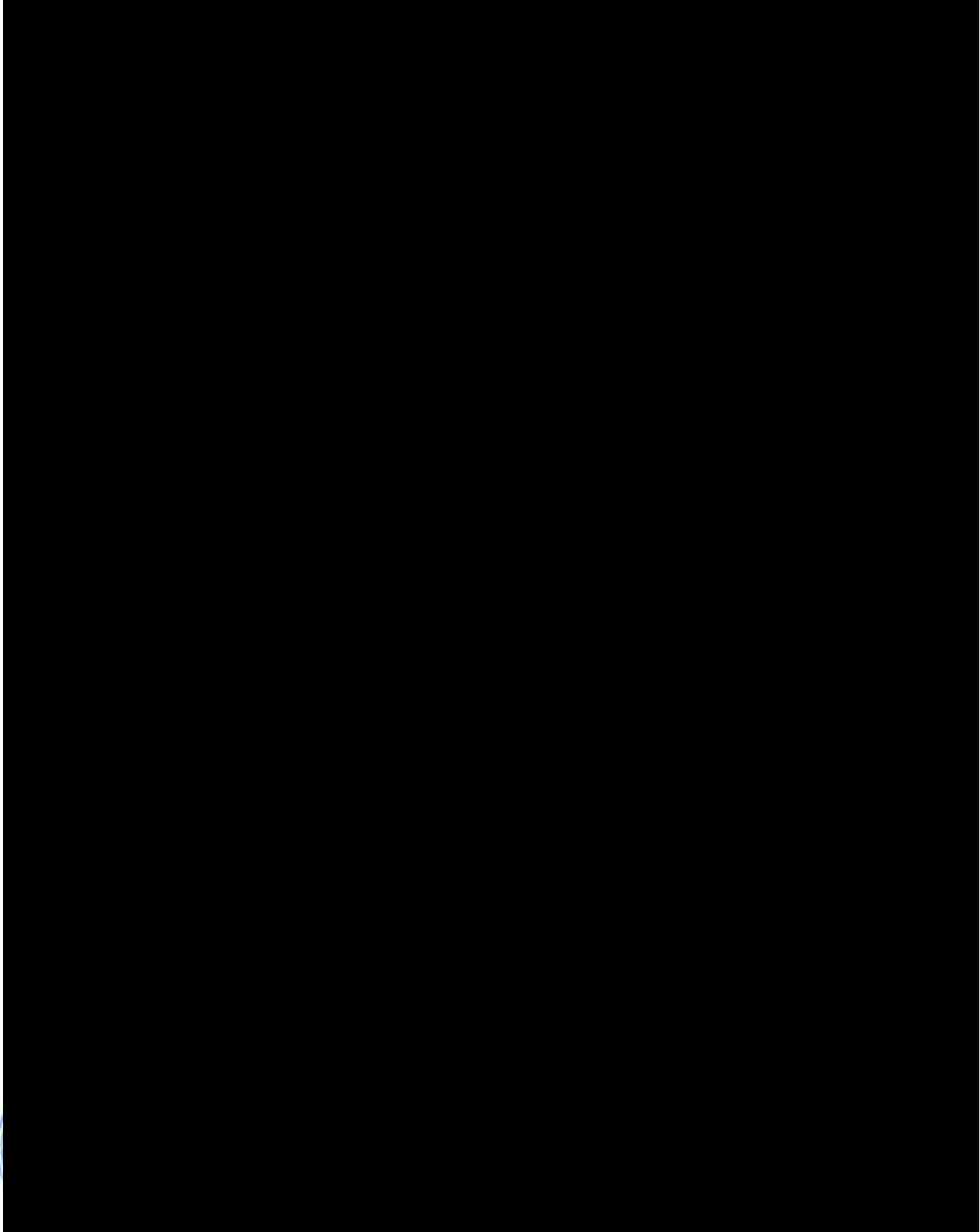
(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

PART	PARTICULARS
1. Date of Agreement	
2. Description of Tenant	Name : Embassy of Chile in Malaysia Address : Peti #27 W08A1, 8th Floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur
3. Premises	All that parcel of commercial space known as Lot W08A1, 8th Floor, West Block, Wisma Golden Eagle Realty, 142C, Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur with an area measuring approximately 2,699 square feet.
4. Fixed Term	Three (3) years commencing 1 April 2020 and expiring on 31 March 2023
5. Security Deposit	Ringgit Malaysia Fifty Seven Thousand Eight Hundred Ninety Three and Cents Fifty Five (RM57,893.55) only.
6. Utility Deposit	Ringgit Malaysia Nineteen Thousand Two Hundred Ninety Seven and Cents Eighty Five (RM19,297.85) only.
7. Rental (per month)	Ringgit Malaysia Nineteen Thousand Two Hundred Ninety Seven and Cents Eighty Five (RM19,297.85) only @ RM7.15 per square feet.
8. Commencement of Payment Date	1 April 2020
9. Tenant's Business	Embassy of Chile in Malaysia
10. Air- Conditioning Hours and Days	Mondays to Fridays : 8.30 a.m. to 5.30 p.m. Saturdays : 8.30 a.m. to 1.30 p.m. (excluding Sundays and Public holidays)
11. Floor Plan of Premises	Please refer to ANNEXURE A
12. Landlord's Fixtures and Fittings	Please refer to ANNEXURE B
13. Special Condition	Please refer to ANNEXURE C
14. Fit-out Renovation Rent Free Period	Nil
15. Maintenance Charges (per month)	Ringgit Malaysia Six Hundred and Seventy Six (RM676.00) Only

ANNEXURE A

(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

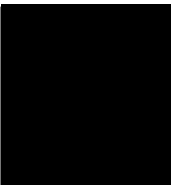
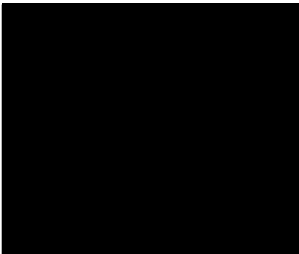
Floor Plans of Premises
(Premises marked "RED")



ANNEXURE B
(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

Landlord's Fixtures and Fittings

Nil



ANNEXURE C

(which shall be taken read and construed as an essential part of this Agreement)

Special Condition

Notwithstanding any provisions to the contrary herein this Agreement, the parties agree that the following special conditions shall apply:-

1. Renewal Term

- a) For the First (1st) renewal term (1 April 2023 to 31 March 2026) the rent would be RM7.87 per square feet, i.e. capped at 10% on the rental rate of RM7.15 per square feet;
- b) For the Second (2nd) renewal term (1 April 2026 to 31 March 2029) the rent would be RM8.65 per square feet, i.e. capped at 10% on the rental rate of RM7.87 per square feet; and
- c) Tenant to give three (3) months written notice in advance to the Landlord prior to the expiration of the above tenancy in (a) and (b).

2. Early Termination

In the event of severance of diplomatic relations between Malaysia and Chile and/or closure or transfer of the office from Kuala Lumpur and/or in the event the Embassy of Chile in Malaysia was to be closed for whatever reason, the Tenant may lawfully terminate the Tenancy at any time before the expiry of the normal term by giving thirty (30) days advance notice. In such an event the Landlord will reimburse the Tenant within fourteen (14) working days following the termination of this lease all advance payments such as security deposit of two (2) months' rent and the utility deposit subject to clause 2. The Tenant has to produce document as proof to exercise this Clause.

3. Resolving Dispute

Any matters or disputes arising between the Landlord and the Tenant either during the term of the Tenancy or after the expiry thereof or after the termination of Tenancy Agreement, the parties mutually agree to use these best endeavors to amicably resolve the dispute (if any).

4. Diplomatic Immunity

Notwithstanding item 3 above and any disputes the parties herein may have, the Tenant shall not by entering into this Tenancy Agreement, surrender or waive any or all of their privileges and immunities held as a Sovereign State recognized by the Government of Malaysia and/or any International Law.