

CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLE PARA NEGOCIOS

Los aquí mencionados arrendador” y “arrendatario” por el presente celebran un contrato de arriendo (“el arriendo”) en conformidad a los términos y condiciones establecidos en el programa de arriendo y en el anexo de condiciones generales anexo al programa de arriendo.

PROGRAMA DE ARRIENDO

1 Detalles del arrendador y domicilio elegido
domicilium citandi et executandi:

- 1.1 Nombre del arrendador **BLUE CREST HOLDINGS (PTY) LIMITED**
Número de Registro [REDACTED]
- 1.2 Dirección del arrendador Representado por: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 1.3 Número de IVA del arrendador [REDACTED]
- 1.4 Número de Teléfono del arrendador [REDACTED]
- 1.5 Número de Telefax del arrendador [REDACTED]
- 1.6 Correo Electrónico del arrendador [REDACTED]

2. Detalles del arrendatario y domicilio elegido
domicilium citandi et executandi:

- 2.1 Nombre del arrendatario **EMBAJADA DE CHILE**
- 2.2 Negocia como EMBAJADA DE CHILE
- 2.3 Representante del arrendatario Embajador Julio Fiol
- 2.4 Dirección del arrendatario **Calle Veale 361, Brooklyn, Pretoria**
- 2.5 Número de registro del arrendatario N/A
- 2.6 Número de IVA del arrendatario 4000122772
- 2.7 Número de Teléfono del arrendatario +27 12 4608090
- 2.8 Número de Telefax del arrendatario _____
- 2.9 Correo Electrónico del arrendatario esudafrica@minrelgob.cl
- 2.10 Tipo de Actividad del arrendatario Misión diplomática
- 2.11 Cierre de ejercicios del arrendatario 31 de diciembre
- 3 Nombres completos de los directores, miembros, socios o fideicomisarios del arrendatario **N/A**

- 4 Descripción del inmueble:
- 4.1 Nombre del Edificio Brooklyn Court
- 4.2 Descripción del Título de Propiedad Erf 417, Nieuw Muckleneuk
- 4.3 Dirección de la Calle Calle Veale 361, Brooklyn, Pretoria
- 4.4 Número de Oficina Oficina Piso 2 E1, Brooklyn Court
- 4.5 Tamaño aproximado 326m²
- 5 Impuesto al Valor Agregado (IVA) Todos los montos mencionados son exclusivos del IVA y otros impuestos de transacciones que puedan imponerse ocasionalmente. Tales impuestos se añadirán a los montos de la tasa prescrita, según corresponda.
- 6 Cargas municipales base acordadas ya mencionadas de las cuales se recuperarán los aumentos El arrendatario será responsable del porcentaje *pro rata* de 6,98% de los aumentos de las tasas recaudadas por el municipio, año base 2022/2023 más el IVA.

7	La contribución del arrendatario por encima del monto base	Porcentaje de aumento pro rata de 6,98%.
8	Horas Mínimas de Negociación	<u>n/a</u>
9	<u>Duración del arriendo:</u>	
10	Fecha de Inicio	<u>01.10.2022</u>
10.1	Fecha de Beneficio Ocupacional	<u>01.08.2022</u>
10.2	Período Inicial	<u>01.10.2022</u>
10.3	Período de Renovación	<u>01.08.2027</u>
11	<u>Arriendo Básico:</u>	<u>R42.830,00</u>
11.1	Período Inicial	<u>01.10.2022</u> @R42.380,00pm, cuya renta aumentará anualmente en el aniversario de la fecha de inicio en un 7 % (siete por ciento).
11.2		La contribución del arrendatario a los costos de operación <u>y/o marketing al mes, más el IVA</u> , también aumentará anualmente en el aniversario de la Fecha de Inicio según el porcentaje establecido en el <u>ítem 10.1 anterior.</u>
10.3	Período de Renovación	<u>5 años</u> El monto de renovación del arriendo se determinará por mutuo acuerdo confirmado por escrito por el arrendador y el arrendatario, tres (3) meses antes de la fecha de inicio del período de renovación, y sin dicho acuerdo, en conformidad con las <u>cláusulas 5.3 y 5.6</u> del anexo de condiciones generales.
11	Arriendo del inmueble	<u>n/a %</u> del arriendo (Véase la <u>cláusula 5</u> del anexo de condiciones generales.
12	Número de plazas de estacionamiento y renta	La renta de las plazas de estacionamiento de más abajo también aumentarán anualmente en el aniversario de la Fecha de Inicio según el porcentaje establecido en el <u>ítem 10.1</u> de más arriba.

	N° plaza:	Cant.	Cada pm	pm Total
Subterráneo		8	R 700,00	R5.600,00
Superficie		2	R 580,00	R1.160,00
			SUBTOTAL	R6.760,00 + VAT

13 Nombre del agente que es la causa efectiva de la celebración de este arriendo. (**el agente efectivo**) ██████████

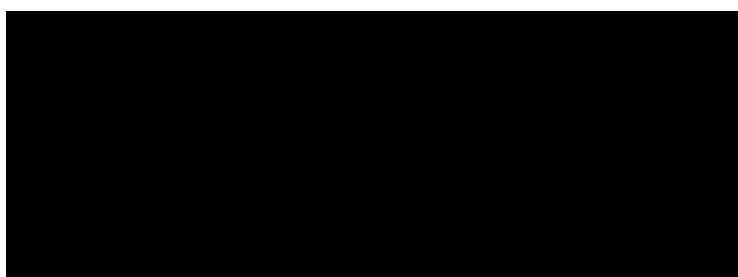
14 Depósito a pagar (Arriendo, Electricidad, Otros)

Arriendo	R 98.280,00 (requerido)
	R (en posesión)
	R 0,00 (adicional requerido)
Electricidad	Rnil
Otros	Rnil
Total	R98.280,00

15 Nombre, número de identificación y dirección del Fiador o Fiadores n/a

16 Costos Los costos de este contrato correrán a cargo del arrendatario. R1.750 + VAT

17 Pago del arriendo Las rentas deberán pagarse mediante Transferencia Electrónica de Fondos (EFT, por sus siglas en inglés) u orden de débito en la siguiente cuenta bancaria:



Las cargas bancarias por depósitos en efectivo/cheques y pagos rechazados serán cobradas al arrendatario.

18 Resumen de montos, sin IVA

Período	Arriendo (10.1)	Estacionamiento (12)	Basura	Recuperación de tasas fijas (de ser tasas fijas) (6 y 7)	Gravámenes de título seccional	Recuperación de costos de operación (de ser montos fijos) J12.2	Total (excl. recuperación de tasas fijas)
01/08/2022 - 30/09/2022	R0,00 Fecha de Beneficio Ocupacional	R0,00 Fecha de Beneficio Ocupacional	R N/A	El arrendatario será responsable de su parte que le corresponda de aumentos de las cargas e impuestos a la propiedad recaudados por el Municipio.	R N/A	Fecha de Beneficio Ocupacional	
01/10/2022 - 31/07/2023	R 42.380,00 +VAT	R 6.760,00 +VAT	R N/A		N/A	R N/A	R 49.140,00 + VAT
01/08/2023 - 31/07/2024	R 45.346,60 + VAT	R 7.233,20 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 52.579,80 + VAT
01/08/2024 - 31/07/2025	R 48.520,86 + VAT	R 7.739,52 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 56.260,39 + VAT
01/08/2025 - 31/07/2026	R 51.917,32 + VAT	R 8.281,29 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 60.198,61 + VAT
01/08/2026 - 31/07/2027	R 55.551,53 + VAT	R 8.860,98 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 64.412,52 + VAT

19 Condiciones especiales

DERECHO DE INSTALACIÓN DEL INQUILINO: R 88.020,00 más IVA será otorgado por el arrendador para cubrir las necesidades de instalación del arrendatario sujeto a los términos y condiciones del arrendador.

El arrendador siempre nombrará a un administrador de la propiedad para ayudar a la embajada en cualquier solicitud o problema que tengan en relación con el inmueble.

FIRMADO en Pretoria el 1 de agosto de 2022

Como testigos:



[Firma ilegible]

Del arrendatario:
EMBAJADA DE CHILE
Aquí representado por el Embajador Julio Fiol
(debidamente autorizado)

FIRMADO en Pretoria el 1 de agosto de 2022

Como testigos:

[Firma ilegible]

[Firma ilegible]

Del arrendador:
BLUE CREST HOLDINGS (PTY) LTD
Aquí representado por [Redacted]
[Redacted] (debidamente autorizado)

ANEXO DE CONDICIONES GENERALES APLICABLES AL ARRIENDO DEL INMUEBLE DE NEGOCIO

1 DEFINICIONES E INTERPRETACIONES

- 1.1. En el presente arriendo, salvo que se indique lo contrario, las siguientes palabras y frases tendrán los significados a continuación:
- 1.1.1. **"Agente"** y/o **"agente efectivo"** se refiere al agente descrito en el ítem 13 del programa.
- 1.1.2. **"Edificio"** se refiere al edificio descrito en el ítem 4 del programa.
- 1.1.3. **"Fecha de Beneficio Ocupacional"** se refiere a una fecha a partir de la cual, y hasta la Fecha de Inicio establecida en el ítem 9.2 del programa, el arrendatario podrá ocupar el inmueble sin pagar la renta mensual base establecida en el ítem 10.1 del programa.
- 1.1.4. **"Fecha de Inicio"** se refiere a la fecha establecida en el ítem 9.1 del programa.
- 1.1.5. "IPC" se refiere al promedio ponderada del Índice de Precios al Consumidor para cada período de 12 (doce) meses de calendario, suministrado por los Servicios Centrales de Estadística y publicado por el Boletín Trimestral del Banco de la Reserva de Sudáfrica (o su sucesor).
- 1.1.6. **"arrendatario"** se refiere a la parte descrita en el ítem 2 del programa.
- 1.1.7. **"arrendador"** se refiere a la parte descrita en el ítem 1 del programa.
- 1.1.8. **"Inmueble"** se refiere al inmueble descrito en el ítem 4 del programa tal como se identificó en el plano anexo en el presente denominado como "A".
- 1.1.9. **"Programa"** se refiere al programa de arriendo firmado por el arrendador y el arrendatario al que se le adjuntaron estas condiciones generales.
- 1.2. Las palabras que se refieran a un número singular deberán incluir el plural y viceversa, y las palabras que se refieran al género masculino incluirán el femenino y el neutro.
- 1.3. Las palabras y frases que denoten a personas naturales también se refieren a personas jurídicas y viceversa.
- 1.4. Los títulos de las cláusulas aparecen en el presente arriendo sólo como referencia y no influenciarán en la correcta interpretación de su contenido.
- 1.5. El presente arriendo se deberá interpretar y aplicar de acuerdo con la legislación sudafricana.

- 1.6 Las palabras y frases definidas o usadas en el programa tendrán el mismo significado en este anexo y viceversa.
- 1.7 El presente anexo se interpretará junto con el programa, pero en caso de conflicto, prevalecerá el programa.

2 INMUEBLE ARRENDADO

El arrendador por medio del presente otorga al arrendatario el arriendo del inmueble de su propiedad bajo los términos y condiciones aquí contenidos.

3 INICIO, DURACIÓN Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

- 3.1 Este arriendo comenzará en la fecha de inicio o en la fecha de beneficio ocupacional y durará el período establecido en el ítem 9.3 del programa ("el período inicial") objeto del derecho de renovación establecido en la cláusula 4 más abajo con el ítem 9.4 del programa.
- 3.2 Sin perjuicio de ninguna disposición del presente que indique lo contrario, el arrendatario no tendrá derecho de ocupar el inmueble arrendado hasta que el arrendatario entregue, a satisfacción del arrendador, lo siguiente:
- 3.2.1 el Contrato de arriendo con sus anexos debidamente completados y firmados por ambas partes;
- 3.2.2 un depósito según lo contemplado en el ítem 14 del programa de arriendo establecido en la cláusula 25 más abajo.
- 3.2.3 toda la documentación FICA pertinente aplicable al arrendatario, tal como lo exige la Ley FIC (Ley 38 de 2001); y
- 3.2.4 pagos de la renta del primer mes.
- 3.3 Si el arrendatario toma posesión del inmueble arrendado antes de la firma del arriendo o antes de que el arriendo sea presentado al arrendador, se considerará que el arrendatario ocupa el inmueble arrendado sobre la base de este documento, salvo que el arrendador tendrá derecho a terminar el arriendo del arrendatario mediante una notificación al arrendatario con 1 (un) mes de anticipación.

4 DERECHO DE RENOVACIÓN

- 4.1 El arrendatario tendrá, si corresponde, como se indica en el ítem 9.4 del programa, y siempre que el arrendatario no haya incumplido en ningún momento los términos de este arriendo, derecho a renovar el presente arriendo por el período establecido en el ítem 9.4 del programa ("**el Período de Renovación**") bajo los términos y condiciones contenidos aquí, salvo que la renta para el período de renovación sea como se estableció en el

ítem 10.3 del programa y que no exista otro derecho de renovación.

El presente contrato podrá ser renovado por períodos de 5 años. Para dichos propósitos, las partes deberán firmar un anexo que será parte integral del contrato. En el caso de que alguna de las partes no desee renovar el contrato, deberán comunicar dicha intención de forma escrita mediante una carta certificada enviada a la dirección de la contraparte y un correo electrónico enviado el mismo día que la carta certificada a la dirección de correo electrónico indicada por el arrendador en el contrato al menos 60 días antes de la expiración del término del contrato o de su renovación. De forma excepcional, al inquilino se le podrá efectuar la mencionada notificación en un período diferente al ya mencionado, cuando la razón de la no renovación sea debido a que la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda de la República de Chile no otorgó la autorización requerida en el artículo 14 de la Ley Nº 20.128 de la República de Chile, y deberá notificar al arrendador mediante la respectiva carta certificada y el correo electrónico, en un período de 10 días hábiles siguientes al día en que el arrendatario tuvo conocimiento de dicha decisión. La notificación se entenderá efectuada en la fecha en que el arrendador o el arrendatario, según corresponda, entregue la carta certificada en la empresa postal y envíe el correo electrónico.

5 ARRIENDO

- 5.1. La renta mensual que el arrendatario debe pagar al arrendador durante el período inicial será la suma establecida en el ítem 10.1 del programa, aumentando anualmente el porcentaje estipulado en el ítem 10.1 del programa: Siempre que, cuando el IPC exceda el porcentaje estipulado en el ítem 10.1 del programa, entonces la renta aumentará según el IPC.
- 5.2. Si el arrendatario y arrendador acordaron un porcentaje de arriendo del inmueble como se estableció en el ítem 11 del programa, el arrendatario pagará la renta básica mayor y la facturación de renta, como se establece más detalladamente en el anexo "E".
- 5.3. La renta mensual que el arrendatario pagará al arrendador durante el período de renovación, si corresponde, será la suma establecida en el ítem 10.3 del programa. Si la renta para período de renovación no está establecida en el ítem 10.3 del programa, y si el arrendador y el arrendatario no llegan a un acuerdo escrito sobre la renta para el período de renovación, entonces el contrato finalizará en la fecha establecida en el ítem 9.4 del programa.
- 5.4. Las partes deberán determinar la renta y/o el aumento, según sea el caso, basado en el valor de mercado actual del inmueble, cuya determinación se hará por escrito en un plazo de 30 (treinta) días de haber sido solicitado por una o ambas partes.
- 5.5. A la espera del acuerdo de ambas partes sobre el valor de la renta y/o aumento, el arrendatario continuará pagando la renta correspondiente, según el porcentaje prescrito en el ítem 10.1 del programa, que prevaleció durante el último mes del período Inicial.

- 5.6. Todos los arriendos pagados por el arrendatario bajo los términos mencionados se deberán pagar mensualmente por adelantado sin ninguna deducción o demanda y libre de cambio en el primer día de cada, mes en la forma descrita en el ítem 17 del programa o en cualquier otro lugar o de cualquier otra forma que el arrendador pueda notificar al arrendatario por escrito ocasionalmente.
- 5.7. Cada pago realizado por el arrendatario, sin importar la asignación por parte del arrendatario de dicho pago, será consignado por el arrendatario de la forma prescrita en la cláusula 17.3 más abajo y el saldo, si lo hubiese, de dicho pago se destinará a la renta adeudada.
- 5.8. Cualquier monto que deba ser pagado por el arrendatario en virtud de este arriendo, incluyendo cualquier monto que pueda ser pagado como daños, estará sujeto a interés sobre el primer sobregiro cotizado por [REDACTED] ocasionalmente más el 2% (dos por ciento) al año, calculado a mes vencido a partir de la fecha de vencimiento de su pago, o en el caso de cualquier monto pagado como daños, con efecto a partir de la fecha en la que se produzcan dichos daños. El arrendador podrá revertir los intereses si el arrendatario otorga una causa razonable del retraso del pago.

6 TASAS, IMPUESTOS, GRAVÁMENES E IMPOSICIONES

- 6.1. El arrendador deberá pagar todas las cargas impuestas por la autoridad al inmueble por servicios esenciales como el agua, la electricidad y otros de naturaleza similar, siempre que dichas cargas aumenten ocasionalmente durante el período inicial o el período de renovación de forma que superen el monto a pagar en la fecha de inicio como se señaló en el ítem 6 del programa, entonces el arrendatario reembolsará al arrendador el monto de dicho aumento en la proporción prescrita en el ítem 7 del programa. El arrendatario no será responsable de ningún impuesto territorial.
- 6.2. A pesar de lo dispuesto anteriormente, si en algún momento posterior se le cobra al arrendador una carga no vigente en la fecha de inicio en virtud de ser propietario del inmueble o del edificio, el pago de la renta por parte del arrendatario deberá aumentar de inmediato ocasionalmente a partir de la fecha en que se hagan efectivos dichos aumentos o la nueva carga sea pagable en una proporción determinada de acuerdo a la relación entre el aumento o la nueva carga. Cualquier monto pagado por el arrendatario bajo estos términos deberá ser pagado dentro de un plazo de 7 (siete) días a partir de la entrega de una notificación al arrendatario de dicho pago requerido.

7. USO DEL INMUEBLE

- 7.1. El arrendatario deberá usar el inmueble con el fin de llevar a cabo en él la actividad especificada en el ítem 2.10 del programa y sin otro fin alguno a menos que se obtenga el consentimiento previo por escrito del arrendador.
- 7.2. El arrendatario no utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble para fines ilegales o indebidos, ni el arrendatario hará o permitirá ningún acto o cosa que pueda ser o convertirse en una molestia o causar daño o perturbación a los ocupantes de los inmuebles colindantes.

- 7.3 El arrendatario revisará debidamente todas las Normas de la Casa y aquellas relacionadas aplicables al inmueble, incluidas aquellas Normas, si las hubiese, anexadas a este arriendo, y en todo momento mantendrá el inmueble en buenas condiciones de limpieza y sanitarias.

8 SUBARRIENDO Y CESIÓN

El arrendatario no deberá:

- 8.1 ceder, otorgar, hipotecar, comprometer o de ninguna forma negociar con cualquiera de sus derechos u obligaciones en virtud del presente arriendo;
- 8.2 subarrendar el inmueble o alguna parte del mismo sin el consentimiento previo por escrito del arrendador, dicho consentimiento no será denegado injustificadamente, o
- 8.3 colocar a otra persona, ya sea como licenciatario, agente, ocupante, guardián o de otra forma, en ocupación del inmueble o alguna parte del mismo bajo cualquier término o motivo, sin el consentimiento previo por escrito del arrendador, consentimiento que no se denegará injustificadamente.

9 ASIGNACIÓN

El presente arriendo se considerará otorgado por el arrendador a cualquier comprador del inmueble o de la propiedad en el que se encuentra el inmueble del arrendador cuya asignación se considerará efectiva a partir de la fecha de registro de la transferencia de la propiedad o del inmueble a nombre del comprador. El arrendatario reconoce que seguirá ligado a los sucesores en título del arrendador, bajo los términos y condiciones de este arriendo a pesar de que el inmueble o la propiedad pueda ser vendida por el arrendador. En el caso de una asignación o traspaso de derechos y obligaciones del arrendador en virtud del Contrato a una tercera parte, el arrendatario siempre tendrá el derecho de continuar arrendando la propiedad bajo las mismas condiciones estipuladas en el respectivo Contrato.

10 MANTENIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR

- 10.1 El arrendatario será responsable del mantenimiento del exterior del edificio del inmueble, excluyendo todas las puertas, cerraduras de puertas, ventanas, cierres de ventanas y vidrios de ventanas. El exterior deberá mantenerse en buen estado y en condiciones de estanqueidad por y a expensas del arrendador, con excepción de los daños que pueda causar el arrendatario, sus sirvientes, empleados, agente, clientes, subarrendadores y también por allanamiento al inmueble arrendado. El arrendador será responsable en caso de culpa grave o negligencia por cualquier daño sufrido por el arrendatario a causa de algún incumplimiento realizado por el arrendador en la reparación de dicho exterior.

- 10.2 En caso de que el arrendatario desee instalar cerraduras de puerta suplementarias, medidas de seguridad u otras mejoras, podrá hacerlo con el previo consentimiento por escrito del arrendador, y en ese caso la mantención de dichas cerraduras, medidas de seguridad y/o mejoras serán de responsabilidad del arrendatario. En el caso de la terminación del contrato el arrendatario deberá permitir separar y llevarse dichas cerraduras y llaves, medidas de seguridad y/o mejoras sin dañar el inmueble o dejarlos con reembolso previo por parte del arrendador. El valor que será acordado por las partes.

11 MANTENIMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO

- 11.1 El arrendatario por el presente reconoce que el interior del inmueble está en buen estado y condición y se compromete, a expensas del propio arrendatario, a conservar y mantener dicho interior en el mismo buen estado y condición y a entregar el inmueble al arrendador en la expiración o terminación anticipada de este arriendo en el mismo buen estado y condición, exceptuando el desgaste normal (del inmueble), desgaste severo en alfombras y techos.
- 11.2 En caso de que existan defectos en el inmueble, el arrendatario deberá aconsejarle al arrendatario un plazo de 30 (treinta) días antes de la Fecha de Inicio o la Fecha de Beneficio Ocupacional de este arriendo, si dicha notificación no es realizada por el arrendatario, entonces se considerará que el arrendatario ha aceptado el inmueble sin defectos y no tendrá derecho a responsabilizar al arrendador de cualquier defecto en el inmueble.
- 11.3 El arrendatario deberá, a expensas del propio arrendatario, conservar y mantener:
- 11.3.1 todas las puertas, cerraduras de puertas, ventanas, cerraduras de ventanas y vidrios de ventanas en buen estado y buenas condiciones de funcionamiento y los sustituirá a expensas del arrendatario cuando sea necesario;
- 11.3.2 todas las instalaciones eléctricas, incluyendo cables, interruptores de conducto, enchufes, fusibles, calentadores de agua instalados por el arrendatario, bombillas, tubos fluorescentes, arrancadores, balastos y todos los demás accesorios eléctricos de otra naturaleza, en buen estado y condición de funcionamiento y deberá reemplazarlos por cuenta del arrendatario cuando sea necesario;
- 11.3.3 todos y cualquier equipo de prevención de incendios, que pueda haber en el inmueble, que no sean unidades centralizadas que den servicio a varios inquilinos, durante el período de arriendo. Esto incluye el cumplimiento de la normativa de cualquier Autoridad competente con respecto a la frecuencia y el nivel de mantenimiento.
- 11.4 En el caso de que el inmueble no se devuelva al arrendador en el mismo buen estado y condición exceptuando el techo y la alfombra en baldosas en la fecha de ocupación, el arrendatario seguirá siendo responsable de la renta según los términos de este contrato hasta que el inmueble esté en buen estado y condición.

- 11.5 La entrega de las llaves del inmueble al arrendador no será obstáculo para una reclamación del arrendador según los términos del presente.
- 11.6 En caso de que el arrendatario incumpla dentro de un plazo razonable cualquiera de sus obligaciones de este contrato con respecto a cualquier mantenimiento, reparación o sustitución, el arrendador tendrá derecho, sin perjuicio de cualquiera de sus otros derechos o recursos, a intervenir el elemento requerido de mantenimiento, reparación o sustitución y a recuperar el coste del mismo del arrendatario a pedido de éste. Un certificado, emitido por el Administrador del arrendador responsable del edificio, que estipule el costo de dicho mantenimiento, reparación o sustitución, constituirá prueba *prima facie* que el arrendatario estaba obligado a efectuar dicho mantenimiento, reparación o sustitución, que el arrendatario no realizó según sus obligaciones mencionadas anteriormente y el costo realizado por el arrendador respecto a dicho mantenimiento, reparación o sustitución.
- 11.7 El arrendatario en todo momento deberá mantener el exterior de la propiedad en su altura completa (incluidos los vidrios) al igual que toda la acera colindante al inmueble en buenas condiciones de limpieza y orden.

12 EL ARRENDATARIO MANTENDRÁ EL INMUEBLE ORDENADO

- 12.1 El arrendatario mantendrá el inmueble y el área que rodea al inmueble en buenas condiciones de limpieza, sanitarias y ordenadas y no permitirá la acumulación de cualquier tipo de material objetable, incluyendo basura, desperdicios, escombros, papel, botellas vacías, cartones o cajas en o alrededor del inmueble. El arrendatario proporcionará todos los receptáculos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula.
- 12.2 El arrendatario instalará medidas adicionales de control de plagas en caso de que la naturaleza del negocio del arrendatario aumente la probabilidad de alimañas y/o plagas.

13 MANTENIMIENTO INTERIOR ESPECÍFICO PARA EL ARRENDATARIO

- 13.1 El arrendatario tendrá especial cuidado en asegurarse de que ninguna colilla de cigarrillo o cualquier otra quemadura o mancha o daño de cualquier naturaleza manche el suelo y/o la alfombra y/o el edificio.

Si el arrendatario tuviera que taladrar o clavar clavos, tornillos o fijaciones de cualquier naturaleza en alguna pared, puerta, suelo o techo del inmueble, cualquier tipo de daño causado por dicha acción deberá ser reparado a la terminación del arriendo, de forma que el inmueble sea devuelto al arrendador en las mismas condiciones en el que se encontraba al inicio del arriendo.

- 13.2 El arrendatario no permitirá introducir cajas fuertes u otros objetos pesados dentro del inmueble sin el previo consentimiento escrito del arrendador. El arrendador en todo momento tendrá el derecho de establecer el peso máximo, así como el lugar de las cajas fuertes y otros artículos pesados en o sobre el inmueble. Todo daño realizado al edificio del arrendador al añadir o remover dichos artículos y otros muebles o bienes, deberán ser

reparados sin demora y pagados por el arrendatario.

14 ALTERACIONES ESTRUCTURALES

- 14.1 El arrendatario en ningún momento tendrá derecho durante la vigencia de este arriendo a hacer ni permitir alteraciones estructurales o de otro tipo, adiciones o mejoras en el interior o exterior del inmueble sin tener el previo consentimiento por escrito del arrendador. Al momento de la terminación del contrato, el arrendador podrá separar y llevarse dichas adiciones y/o mejoras sin dañar el inmueble o dejarlas con previo reembolso por parte del arrendador. El valor que será acordado por las partes.
- 14.2 En caso de que alguna ley, ordenanza, reglamento, licencia o autoridad sanitaria u otra autoridad competente exija que se realicen alteraciones o adiciones en el inmueble o a los accesorios o instalaciones de los mismos, entonces:
- 14.2.1 dichas alteraciones o adiciones no se harán sin el previo consentimiento por escrito del arrendador, consentimiento que no será denegado injustificadamente;
- 14.2.2 en caso de que se conceda el consentimiento previo por escrito del arrendador, dichas alteraciones o adiciones serán realizadas por el arrendatario a sus expensas. Quedan excluidas las modificaciones o ampliaciones estructurales mayores que resulten excesivamente onerosas o la obtención de permisos municipales y administrativos.

15 MONTAJE DE INSTALACIONES Y ACCESORIOS DEL ARRENDATARIO

- 15.1 El arrendatario, a expensas del propio arrendatario, tendrá la libertad de instalar en el interior del inmueble todas las instalaciones o accesorios internos que sean de alto nivel, buena calidad y de acuerdo con el aspecto de las marcas del arrendatario. El arrendador podrá optar para que el arrendatario retire todas las instalaciones y accesorios a la expiración del presente arriendo, y el arrendatario deberá reparar cualquier daño causado a las paredes, techo, suelo o cualquier otra parte del inmueble, antes de entregar de nuevo el inmueble al arrendador cualquier daño causado al inmueble por dicha mudanza deberá ser reparado por el arrendatario a sus expensas.
- 15.2 El arrendador tendrá derecho a aprobar al constructor o contratista que vaya a ser empleado por el arrendatario con el fin de llevar a cabo las obras a las que se hace referencia en las disposiciones anteriormente mencionadas, antes del comienzo de dichas obras.

16 DAÑO O DESTRUCCIÓN

- 16.1 En el caso de que el inmueble quede completamente o en gran parte destruido por el fuego, tormenta, u otra causa inevitable o caso fortuito que prive al arrendatario de su uso durante la vigencia de este arriendo, cualquiera de las partes podrá optar por terminar el arriendo a partir de la fecha en que se produzca dicha destrucción, otorgando previa notificación a la otra parte dentro de los 14 (catorce) días siguientes a la fecha de dicha destrucción, en ese caso la renta terminará y se ajustará a partir de la fecha de dicha destrucción o daño.

- 16.2 En el caso de que el inmueble quede completamente o en gran parte destruido como se mencionó en la cláusula anterior, y ninguna de las partes notifique su intención de terminar el arriendo, o en el caso de que las partes acuerden mutuamente que el arriendo continúe, el arrendador reconstruirá y reparará el edificio dentro de un plazo razonable, reservándose el derecho, sin embargo, de cambiar y variar la forma o construcción del edificio pero garantizándole al arrendatario un lugar similar en cuanto a posición y espacio en dicha construcción modificada o variada. En ese caso, el arrendatario tendrá derecho a una rebaja total de la renta durante el período el cual pueda verse privado del uso total del inmueble.
- 16.3 En el caso de que el inmueble sufriera daños de menor grado que los contemplados en la cláusula anterior, entonces el presente arriendo no terminará por tal motivo, pero el arrendatario tendrá derecho a un reembolso parcial de la renta por el período durante el cual pueda verse privado del uso parcial del inmueble, y el arrendador reparará el edificio dentro de un plazo razonable.
- 16.4 En cualquier caso, el arrendador no será responsable frente al arrendatario de ningún daño que pueda sufrir el arrendatario como consecuencia de verse privado de la ocupación parcial o total del inmueble.

17 ELECTRICIDAD, ALCANTARILLADO Y BASURA

- 17.1 El arrendador pagará toda la electricidad, agua, alcantarillado, basura y otros servicios públicos consumidos y utilizados en el inmueble, incluida la renta de los medidores.
- 17.2 El arrendador tendrá derecho a recuperar el pago mencionado para servicios públicos del arrendatario, el monto de dicha recuperación será determinado por:
- 17.2.1 si se mide el consumo, la lectura del contador, que constituirá la prueba *prima facie* del consumo; o
- 17.2.2 si el consumo no se mide por separado, aplicando el porcentaje acordado por ambas partes.
- 17.3 Todos los montos recibidos del arrendatario se destinarán en primer lugar a la renta adeudada, después a intereses y gastos de cobro y, por último, al pago de los servicios públicos correspondientes bajo los términos de la presente cláusula 17.
- 17.4 El arrendatario reconoce que:
- 17.4.1 el arrendatario no está obligado a pagarle al proveedor de servicios en relación a los servicios públicos si el arrendatario se retrasa en pagarle dichos servicios al arrendador;
- 17.4.2 el arrendador tendrá el derecho de ordenarle al proveedor de servicios desconectar dichos servicios públicos en el caso de que el arrendatario no realice el pago de éstos; y
- 17.4.2.1 en ese caso, el arrendatario será responsable del costo de la reconexión de dichos

servicios públicos.

18 SEGURO

- 18.1 El arrendatario es responsable de contratar un seguro para sus equipos internos (computadores, impresoras, PABX y muebles) y proporcionará prueba de ello al arrendador. Las pólizas de seguro cubrirán:
- 18.1.1 el contenido del inmueble arrendado contra daños, destrucción y robo;
 - 18.1.2 otro tipo de elementos relacionados al inmueble arrendado con los cuales el arrendatario corre un riesgo.
- 18.2 El arrendatario no mantendrá ni permitirá que se haga o se mantenga en o sobre el inmueble arrendado nada que pueda anular o dejar sin efecto cualquier póliza de seguro contra incendios o de otro tipo sobre los edificios o que pueda dar lugar a un aumento de las primas sin el previo consentimiento por escrito del arrendador; y la totalidad de cualquier prima adicional a pagar debido a cualquier cosa que se haga o se mantenga o se permita hacer o mantener en o sobre el inmueble arrendado será pagada por el arrendatario a petición.
- 18.3 El arrendatario dentro de un período de 7 (siete) días desde el inicio del arriendo, facilitará al arrendador una lista de los materiales inflamables, explosivos o peligrosos que almacene o utilice en el inmueble.
- 18.4 El arrendatario no está obligado a contratar un seguro para el inmueble arrendado.

19 RECLAMACIONES CONTRA EL ARRENDADOR

El arrendatario tendrá derecho a reclamar daños u otros contra el arrendador en las siguientes circunstancias:

- 19.1 debido a que el inmueble no esté listo para el arrendatario al comienzo del arriendo. Habrá un período de gracia entre la firma del contrato y el inicio del arriendo para que se realicen las obras. Si hay un retraso y el inmueble no está listo para ser ocupado para el 1 de octubre de 2022, el arrendador descontará de la renta mensual los días en que el inmueble no fue usado, o
- 19.2 debido a que el inmueble o alguna parte del mismo o cualquier equipo, maquinaria, instalación asociada con el inmueble, que se encuentren en una condición defectuosa o en un estado de deterioro o debido a cualquier reparación particular que no haya sido llevada a cabo por el arrendador a tiempo o en absoluto; si se demuestra negligencia grave por parte del arrendador, o
- 19.3 debido a cualquier fallo, suspensión o interrupción en el suministro de agua, electricidad, gas, aire acondicionado, calefacción o cualquier otra instalación, servicio público o servicio al inmueble, el edificio o la Propiedad, cualquiera sea la causa; en el caso de que esta interrupción sea imputable al arrendador, o

El arrendatario será responsable de cualquier daño o pérdida causada o sufrida en cualquiera de sus bienes, incluidas las existencias, los muebles del inmueble, como consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito y deberá aportar prueba del seguro al arrendador.

20 INDEMNIZACIÓN AL INMUEBLE ARRENDADO

El arrendatario podrá indemnizar y responsabilizar al arrendador de todas o ciertas reclamaciones por cualquier persona, u organismo de daños, por cualquier daño, real o presunto, que pueda sufrir dicha persona, personas u organismo a causa de cualquier peligro existente en el inmueble arrendado o que formen parte de los mismos, o derivado de cualquier molestia o cosa que exista en cualquier momento o se alegue que existe en el inmueble o dentro del mismo, en caso de culpa grave o negligencia demostradas por parte del arrendador.

21 ÁREA DEL INMUEBLE

- 21.1 El arrendador garantiza que el área del inmueble será exactamente como la reflejada en el programa o en cualquier otra documentación o representación hecha al arrendatario con anterioridad a la celebración de este arriendo.
- 21.2 Cualquier variación en dicha área impactará en la renta bajo los términos del presente contrato.

22 DAÑOS AL INMUEBLE

En el caso de que el arrendatario o sirvientes, empleados o clientes del arrendatario causen daños al inmueble, o en caso de que se requiera mantención o decoración o reparación de las que el arrendatario es responsable según los términos de este arriendo, el arrendador tendrá derecho a pedirle al arrendador que realice dichas reparaciones, decoraciones o mantenimientos de forma inmediata, y a falta de que el arrendatario lo haga dentro de un plazo razonable después de la recepción de dicho aviso por el arrendatario, dichas reparaciones, decoración o mantenimiento podrán ser llevadas a cabo por el arrendador a costa y gasto del arrendatario y todos y cada uno de dichos montos gastados por el arrendador serán recuperables por el arrendador del arrendatario.

23 FIRMAS

Sujeto al consentimiento de las autoridades locales que tengan jurisdicción y también al consentimiento previo por escrito del arrendador, el arrendatario tendrá derecho, a expensas del propio arrendatario, a fijar y/o inscribir en el exterior o interior del inmueble carteles publicitarios, avisos y leyendas, siempre que la fijación de dichos carteles, avisos y leyendas se lleve a cabo de tal manera que no ocasionen daños permanentes al edificio, y siempre y cuando a la terminación de este arriendo, el arrendatario remueva todos los carteles, avisos o leyendas a expensas del propio arrendatario y repare

cualquier daño al inmueble ocasionado por la existencia y/o remoción de los mismos. El arrendatario mantendrá todas las carteles, avisos y leyendas en buena apariencia y en buen estado de funcionamiento a expensas del arrendatario.

24 CARTELES DE “SE VENDE” Y “SE ARRIENDA”

- 24.1 El arrendador tendrá derecho en cualquier momento de colocar y exponer en el inmueble un aviso de “Se Vende” y a partir de la fecha en la que el arrendador tenga conocimiento que el arriendo no tendrá un aviso de “Se Arrienda”, el arrendatario permitirá a los posibles compradores o arrendatarios a ver el inmueble durante horas razonables en cualquier momento durante los períodos en que dichos avisos estén expuestos.
- 24.2 El arrendador tendrá derecho, en nombre de cualquier arrendatario del inmueble nuevo, a partir de la fecha en la que el arrendador tenga conocimiento que el arriendo no será renovado, a mostrar cualquier aviso necesario en relación con cualquier solicitud de licencia para ejercer cualquier actividad en el inmueble.

25 DEPÓSITO

- 25.1 El arrendatario deberá, en el momento de la firma del presente documento, pagar el depósito o depósitos especificados en el ítem 14 del programa al arrendador. El arrendador sólo podrá recolectar el dinero del depósito de garantía por daños supuestamente realizados por el arrendatario cuando las partes acuerden quién es el responsable por los daños. En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, los Tribunales locales serán los que determinen si el arrendatario es responsable de los daños alegados.
- 25.2 El depósito o depósitos, o el saldo del mismo, se reembolsará al arrendatario, en un plazo de 90 (noventa) días:
- 25.2.1 después de que el arrendatario desaloje el inmueble arrendado;
- 25.2.2 después de que las obligaciones del arrendatario con el arrendador bajo los términos del presente hayan sido totalmente cumplidos;
- 25.2.3 Aumentado según la inflación local determinada por el Banco de la Reserva de Sudáfrica
- 25.2.4 El depósito de garantía se guardará en una cuenta bancaria o en una cuenta fiduciaria que produzca intereses.

26 ACCESO E INSPECCIÓN

Si el arrendador y/o o sus agentes u obreros debidamente autorizados, con todos los artefactos necesarios, necesitan entrar al inmueble requerirán una autorización previa por escrito del arrendatario teniendo en cuenta las disposiciones de la Convención de Viena

27 REPARACIONES/RENOVACIONES EN LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

En la terminación del arriendo, el arrendador sólo podrá recolectar el dinero del depósito de garantía de reparaciones y renovaciones por daños supuestamente producidos por el

arrendatario (excepto el desgaste normal) cuando las partes acuerden quién es el responsable por los daños. En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, los Tribunales locales serán los que determinen si el arrendatario es responsable de los daños alegados.

28 SEGURIDAD

28.1 No se podrán realizar duplicados de llaves sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. Cuando el arrendatario desaloje el inmueble arrendado después de la terminación del arriendo, las llaves y todos los duplicados serán entregados en buen estado y condición al arrendador. En el caso de la pérdida de una llave, el arrendatario correrá con los gastos de sustitución y/o modificación de la cerradura y las llaves correspondientes.

28.2 El arrendador no limitará el acceso al arrendatario al inmueble excepto en el caso de una catástrofe mayor como un incendio o terremoto que hacen peligroso el acceder al inmueble.

28.3 En el caso de que el arrendador instale un sistema de seguridad en el edificio, entonces el arrendatario será responsable de la mantención de dicho sistema en la medida que afecte al inmueble. El arrendatario sólo será responsable de pagar las tarifas mensuales de un sistema de seguridad que pertenezca al arrendador en relación al inmueble. El arrendador será el único responsable por otro tipo de gastos causados por su sistema de seguridad, como ejemplo y el mantenimiento estructural del inmueble.

29 LEY N°83 DE 1993 SOBRE EL CONTROL DE LOS PRODUCTOS DEL TABACO

El arrendatario gestionará y controlará dicho negocio y se asegurará de que no se haga nada, permitido u omitido en contra de las disposiciones legales de la Ley de Control de Productos del Tabaco N°83 de 1993, en su versión modificada y/o cualquier Ordenanza, Reglamento o Estatuto que se aplique en relación con el negocio antes mencionado y/o las actividades del arrendatario y la ocupación del inmueble, por lo que el arrendatario y/o el arrendador podrán ser condenados a una multa, pena y/o prisión según los términos de la Ley antes mencionada. En el caso de que el arrendador sea declarado culpable de cualquier delito y condenado a una multa o pena, el arrendador tendrá derecho a recuperar el monto de dicha multa o pena del arrendatario a petición. El arrendador sólo

será responsable de los daños alegados si así lo determinan los Tribunales en una sentencia judicial ejecutoria.

30 LEY NACIONAL DE GESTIÓN DEL MEDIO AMBIENTE N°107 DE 1998

El arrendatario se compromete a cumplir todas las condiciones estipuladas en la Ley Nacional de Gestión del Medio Ambiente N°107 de 1998 en relación con el inmueble y

Página | 20

particularmente prevenir la contaminación del inmueble y/o propiedad o áreas adyacentes. Si el arrendatario no cumple con dichas condiciones y se impongan sanciones al arrendador como consecuencia de ello, el arrendatario reembolsará el monto completo de dichas sanciones y cualquier tipo de costo incurrido o a incurrir por el arrendador, al arrendador dentro de 7 (días) desde la notificación por escrito al arrendatario a tal efecto. Además, el arrendatario será responsable de los daños causados al inmueble y/o a la propiedad como consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de las condiciones estipuladas en la Ley Nacional de Gestión Medioambiental N°107 de 1998. El arrendador sólo será responsable de los daños alegados si así lo determinan los Tribunales en una sentencia judicial ejecutoria.

31 ANEXOS

El arrendatario no tendrá derecho a colocar o instalar anexos, pantallas o persianas o accesorios similares en el exterior o interior de las ventanas del inmueble aquí arrendado, a menos que sean aprobados por escrito por el arrendador.

32 EXTENSIÓN DE USO POR EL ARRENDATARIO

Si el arrendador cancela este arriendo y el arrendatario disputa el derecho del arrendador a hacerlo y permanece ocupando el inmueble hasta que se resuelva dicha impugnación, entonces el arrendatario estará obligado a continuar pagándole al arrendador todos los montos adeudados al arrendador bajo los términos de este arriendo en la fecha de correspondiente al vencimiento, y el arrendador tendrá derecho de recuperar y aceptar dichos pagos. Dicha aceptación del arrendador se entenderá sin perjuicio y no afectará de ninguna forma la reclamación del arrendador hasta la cancelación de este arriendo. Si dicha disputa se resuelve a favor del arrendador, entonces todos los pagos realizados al arrendador se considerarán montos pagados por el arrendatario a cuenta de la pérdida sufrida por el arrendador como resultado de la retención del inmueble por parte del arrendatario.

33 AVISOS - DOMICILIO

- 33.1 Todos los avisos o procesos que podrán ser necesarios entregar o notificar al arrendatario bajo los términos del presente arriendo o de otro modo, se considerará válidamente notificados si se entregan presencialmente o se envían por correo certificado al arrendatario al *domicilium citandi et executandi* citado elegido por el arrendatario establecido en el ítem 2.4 del programa.

- 33.2 Todos los avisos o procesos que podrán ser necesarios entregar o notificar al arrendador bajo los términos del presente arriendo o de otro modo, se considerará válidamente notificada si se entrega presencialmente o se envía por correo certificado al arrendador a la dirección del arrendador especificada en el programa, cuya dirección el arrendador declara por la presente ser su *domicilium citandi et executandi* como se establece en el ítem 1.2 del programa.
- 33.3 Cualquier aviso o comunicación requerida o permitida en los términos de este contrato sólo serán válidos y eficaces por escrito, pero serán competentes para dar aviso por
Página | 21
telefax y correo electrónico.
- 33.4 Cualquier aviso a una de las partes se enviará por carta certificada prepagada (empresa postal privada) a su *domicilium citandi et executandi* y se considerará recibida el 7^{mo} día después del envío (a menos que se demuestre lo contrario) y se complementará con un correo electrónico enviado el mismo día que la carta.
- 33.5 Aparte de cualquier disposición contraria a lo aquí contenido, una notificación o comunicación por escrito efectivamente recibida por una de las partes será una notificación o comunicación por escrito adecuada sin importar que no haya sido enviada o entregada a su *domicilium citandi et executandi* citado.
- 33.6 Cualquiera de las partes podrá cambiar de vez en cuando su *domicilium citandi et executandi* al dar una notificación escrita mediante correo certificado y/o telefax y/o correo electrónico a la otra parte a tal efecto.

34 COMISIÓN DEL AGENTE

El arrendador pagará la comisión del agente en esta transacción al agente efectivo, como se estableció en el ítem 13 del programa, dicho monto será exigible en el momento del pago del depósito y del primer mes de renta por parte del arrendatario.

35 ESTACIONAMIENTO

- 35.1 Si corresponde, tal y como se indica en el ítem 12 del programa, el arrendador cede al arrendatario las plazas de estacionamiento especificadas en el ítem 12 del programa al precio de renta mensual establecido en el ítem 12 del programa, que se incluirá en el pago de la renta mensual del inmueble acordado por las partes.
- 35.2 La ubicación de las plazas de estacionamiento asignadas al arrendatario quedará a entera discreción del arrendador o del agente, y podrá modificarse de vez en cuando.
- 35.3 El arrendatario se asegurará de que sus empleados y/o clientes y/o visitantes utilicen únicamente aquellas plazas de estacionamiento asignadas.
- 35.4 Todos los vehículos conducidos o estacionados en el edificio o en el terreno, tanto si la propiedad es del arrendatario como si no lo es, se conducirán o estacionarán bajo la responsabilidad y riesgo exclusivo del arrendatario, el arrendador o el agente o cualquiera de sus empleados o sirvientes no tendrán responsabilidad alguna por cualquier pérdida, daño, lesión o muerte que puedan ocasionarse ya sea por negligencia

del arrendador, del agente, de sus sirvientes o empleados u otros, y el arrendatario por el presente indemniza al arrendador contra todas o cualesquiera reclamaciones de este tipo que puedan ser presentadas por cualquier persona que utilice dichas instalaciones con el consentimiento del arrendatario.

- 35.5 El arrendatario mantendrá en todo momento las plazas de estacionamiento especificadas en el ítem 12 del programa en un estado limpio y ordenado y lo utilizará únicamente con el fin de estacionar un automóvil o un vehículo de motor.
- 35.6 Se establece que el presente arriendo constituye un arriendo indivisible del inmueble y de las plazas de estacionamiento y que el incumplimiento del arriendo en relación con

Página | 22

cualquiera de dichas zonas constituirá un incumplimiento de la totalidad del arriendo.

36 EXPROPIACIÓN

- 36.1 En caso de expropiación de la totalidad del inmueble, el presente contrato terminará con efecto desde la fecha de dicha expropiación y el arrendatario no tendrá derecho a reclamar al arrendador indemnización alguna por daños derivados o relacionados con dicha expropiación.
- 36.2 En el caso de que alguna parte del inmueble sea expropiado:
- 36.2.1 el arrendador optará, en un plazo de 14 (catorce) días a partir de la fecha de recepción de la notificación de dicha expropiación, entregarle al arrendatario un aviso por escrito ya sea para
- 36.2.1.1 cancelar el presente contrato, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en la cláusula 36; o
- 36.2.1.2 mantener este contrato, en cuyo caso el resto del inmueble será parte del inmueble y la renta prevista en el presente contrato se reducirá *pro rata* de la proporción en la que el valor de la parte expropiada del inmueble sea igual al valor total del inmueble antes de la expropiación.
- 36.3 En caso de que el arrendador no opte por cancelar el presente contrato según los términos de la cláusula 36.2.1.1, el arrendatario tendrá derecho a cancelar el presente contrato en caso de que resulte, a criterio exclusivo del arrendatario, inviable llevar a cabo su negocio en la parte restante del inmueble. En ese caso, se aplicarán las disposiciones de la cláusula 36.1.

37 GENERAL

- 37.1 Este contrato incorpora la totalidad del contrato entre el arrendador y el arrendatario y ninguna alteración, cancelación o variación del mismo tendrá vigencia o efecto alguno a menos que sea por escrito y esté firmado tanto por el arrendador como por el arrendatario, quienes por el presente reconocen que ni el arrendador ni el arrendatario han realizado declaración o garantía alguna.

Sin perjuicio de ninguno de los derechos del arrendador, el arrendatario pagará al arrendador intereses sobre cualquier pago no realizado por el arrendatario según los términos de o conforme a este arriendo, incluido el monto pagado por daños, estará

sujeta a interés sobre el primer sobregiro cotizado por [REDACTED] ocasionalmente más el 2% (dos por ciento) al año calculado a mes vencido a partir de la fecha de vencimiento de su pago, o en el caso de cualquier monto pagado como daños, con efecto a partir de la fecha en la que se produzcan dichos daños. El mismo interés se aplicará a cualquier monto que el arrendatario adeude al arrendador por cualquier motivo.

- 37.3 En caso de que una o varias de las disposiciones del presente contrato no sean aplicables, las disposiciones restantes tendrán plena vigencia y efecto.
- 37.4 Con el fin de que todos o cualesquiera procedimientos legales que surjan o relacionados al presente arriendo, el arrendatario por el presente se somete a la jurisdicción del tribunal de Primera Instancia, aparte de dichos procedimientos u otros fuera de la jurisdicción de dicho tribunal, y se considerará que la presente cláusula constituye el

Página | 23

consentimiento escrito requerido que confiere jurisdicción a dicho tribunal de conformidad con la Sección 45 de la Ley de Tribunales de Primera Instancia de 1944, en su versión modificada. A pesar de lo anterior, el arrendador tendrá derecho, a sola opción y discreción del arrendador, a iniciar procedimientos en cualquier otro tribunal competente que pudiera tener jurisdicción.

38 CONTRATO SÓLO EJECUTABLE SI LO FIRMA EL ARRENDADOR

Este contrato sólo será vinculante al arrendador a partir de la firma efectiva del arrendador, sin que hasta ese momento el arrendatario pueda alegar la existencia de un arriendo verbal o escrito, por razones o negociaciones que se hayan llevado a cabo o concluido al respecto o por el hecho de que el contrato haya sido redactado y firmado únicamente por el arrendatario.

39 SEVERABILIDAD:

Si alguna de las disposiciones de este arriendo es inaplicable, el arrendador tendrá derecho a elegir en cualquier momento cuál de dichas disposiciones se separará de las restantes disposiciones del presente arriendo, las que no se verán afectadas y seguirán teniendo plena vigencia y efecto.

40 RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

La restitución del inmueble, cuando llegue el momento, se llevará a cabo en un día y hora hábil para verificar su estado, y se deberán mostrar los últimos comprobantes de pago de los servicios básicos, al igual que fijar el plazo y las condiciones de devolución de los pagos en exceso, si los hubiese.

41 CLAÚSULA DIPLOMÁTICA

El arrendatario tendrá permitido terminar este arriendo antes, por medio de un comunicado por escrito enviado al arrendador con ese propósito y con un mínimo de treinta días de anticipación a la fecha en que entrará en vigor, cuando por razones institucionales del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o debido al término de las relaciones diplomáticas entre la República de Sudáfrica y la República de Chile, la Embajada de Chile en Sudáfrica deberá cerrar. En ese caso, el arrendatario sólo pagará la renta acumulada hasta el último día de uso efectivo de la propiedad respectiva, sin que el arrendador tenga derecho a una compensación por la terminación anticipada del contrato. Si existen rentas pagadas por adelantado, el arrendador deberá devolver las que correspondan a mensualidades posteriores a la fecha en la que opere dicho plazo anticipado”.

A parte de cualquier disposición que señale lo contrario, expresa o implícita en este arriendo, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este arriendo con el arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades que goza como Estado Soberano reconocido como tal por la República de Sudáfrica, de acuerdo con el derecho internacional y las leyes del país anfitrión.

FIRMADO en Pretoria el 1 de agosto de 2022

Como testigos:

[Firma ilegible]

[Magdalena Godoy (firmado)]

[Mariana Koffmann (firmado)]

Del arrendatario:

EMBAJADA DE CHILE

Aquí representado por el Embajador Julio Fiol (debidamente autorizado)

FIRMADO en Pretoria el 1 de agosto de 2022

Como testigos:

[Firma ilegible]

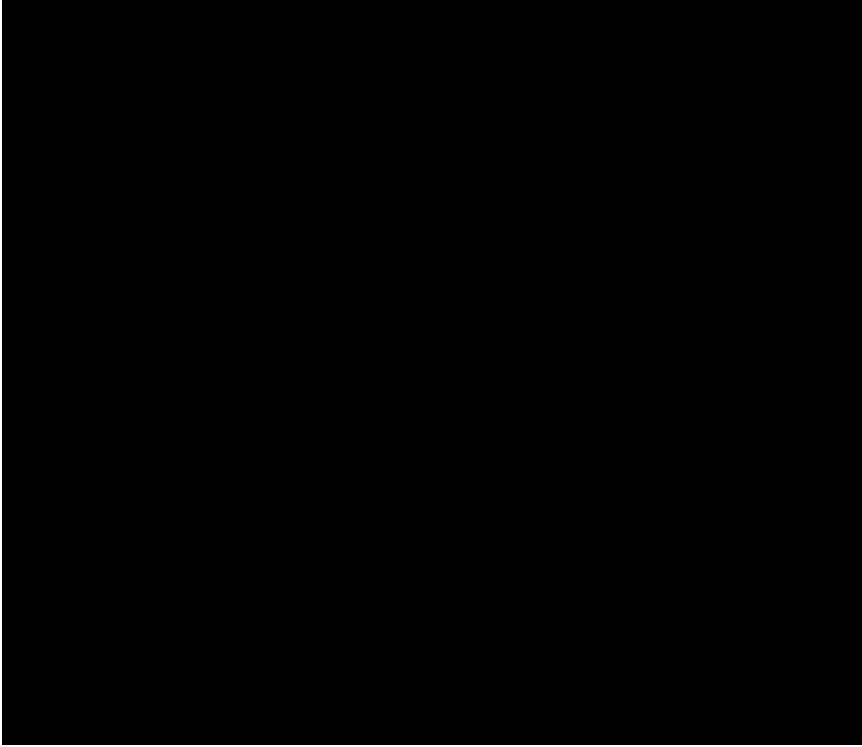
[Firma ilegible]

Del arrendador:

BLUE CREST HOLDINGS (PTY) LTD

Aquí representado por [REDACTED]
[REDACTED] (debidamente autorizado)

PLANO DE PLANTA:

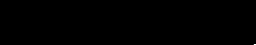
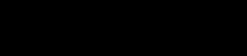
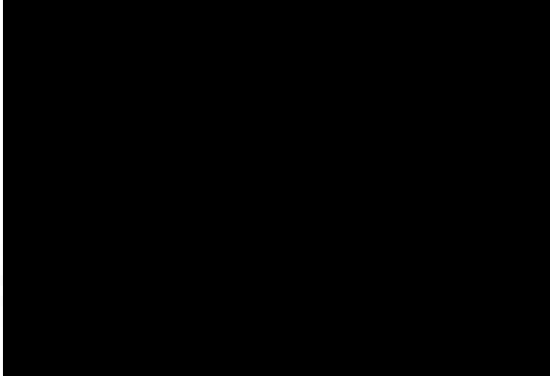
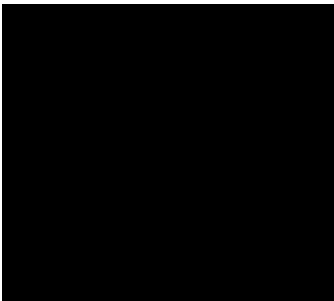


“A”

AGREEMENT OF LEASE OF BUSINESS PREMISES

The hereinafter mentioned Lessor and Lessee hereby enter into an Agreement of Lease ("the Lease") on the terms and conditions set out in the Lease Schedule and in the Annexure of General Conditions annexed to the Lease Schedule.

LEASE SCHEDULE

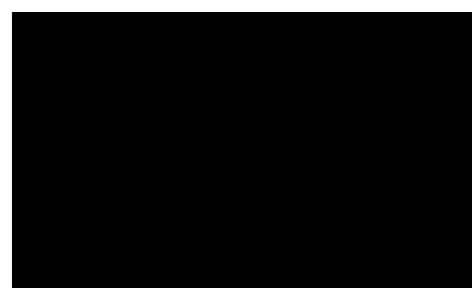
1. Lessor's Details and chosen *domicilium citandi et executandi*:
 - 1.1 Name of Lessor **BLUE CREST HOLDINGS (PTY) LIMITED**
Registration No. 
 - 1.2 Address of Lessor Herein represented by: 

 - 1.3 Lessor's VAT Registration No
 - 1.4 Lessor's Telephone No
 - 1.5 Lessor's Telefax No.
 - 1.6 Lessor's Email Address
2. Lessee's Details and chosen *domicilium et executandi*:
 - 2.1 Name of Lessee **EMBASSY OF CHILE**
 - 2.2 Trading as EMBASSY OF CHILE
 - 2.3 Lessee Represented by Ambassador Julio Fiol
 - 2.4 Address of Lessee **361 Veale Street, Brooklyn, Pretoria,**
 - 2.5 Lessee's Registration No. N/A
 - 2.6 Lessee's VAT Registration No. 4000122772
 - 2.7 Lessee's Telephone No. +27 12 4608090
 - 2.8 Lessee's Telefax No.
 - 2.9 Lessee's Email Address esudafrica@minrel.gob.cl
 - 2.10 Lessee's Nature of business Diplomatic Mission
 - 2.11 Lessee's Financial Year End 31st December
3. Full names of Directors, Members, Partners or Trustees of Lessee **N/A**


4 Description of Premises:**4.1 Name of Building** Brooklyn Court**4.2 Title Deed Description** Erf 417, Nieuw Muckleneuk**4.3 Street Address** 361 Veale Street, Brooklyn, Pretoria,**4.4 Office No.** Office Floor 2 E1, Brooklyn Court**4.5 Approximate size** 326m²**5 Value Added Tax (VAT)**

All amounts mentioned herein are exclusive of VAT and other similar transaction taxes that may be imposed from time to time. Such taxes will be added to the amounts at the prescribed rate from time to time, as applicable

6 Agreed base municipal charges above which increases will be recovered

The Lessee will be liable for its pro-rata share of 6.98% increases to the charges levied by the municipality, 2022/2023 base year plus VAT



7	Lessee's contribution above base amount	Pro rata share of increase of 6.98%
8	Minimum Trading Hours	<u>n/a</u>
9	<u>Duration of Lease:</u>	
9.1	Commencement Date	<u>01.10.2022</u>
9.2	Beneficial Occupation Date	<u>01.08.2022</u>
9.3	Initial Period	<u>01.10.2022</u>
9.4	Renewal Period	<u>01.08.2027</u>
10	<u>Basic Rental:</u>	R42 830.00
10.1	Initial Period	<u>01.10.2022</u> @R42.380.00pm, which rent will escalate annually on the anniversary of the commencement date by 7 % (seven percent)
10.2		Lessee's contribution to operating costs and/or marketing <u>per month plus VAT</u> , which also escalate annually on the anniversary of the commencement date by the percentage set out in <u>item 10.1 above</u> .
10.3	Renewal period	<u>5 years</u> Renewal rental amount to be determined by mutual agreement confirmed in writing by the Lessor and the Lessee, three (3) months prior to the date of commencement of the Renewal Period, and failing such agreement, in accordance with <u>clauses 5.3 and 5.6</u> of Annexure of General Conditions.
11	Turnover Rental	<u>n/a %</u> of the turnover (refer <u>clause 5</u> of Annexure of General Conditions)
12	Number of parking bays and rental	The below parking bay rentals will also escalate annually on the anniversary of the commencement date by the percentage set out in <u>item 10.1 above</u>

	Bay no:	Qty	Each pm	Total pm
Basement		8	R 700.00	R 5,600.00
Open		2	R 580.00	R 1,160.00
			SUBTOTAL	R 6,760.00 + VAT

- 13 Name of Agent which is the effective cause of the conclusion of this lease ("the Effective Agent")

[REDACTED]

- 14 Deposit payable (Rental, Electricity, Other)

Rental	R 98.280.00 (required) R _____ (currently held) R 0.00 (additional required)
Electricity	Rnil
Other	Rnil
Toral	R98.280.00

- 15 Name, Identification number and address of Surety or Sureties

n/a _____

- 16 Costs

The costs of this agreement shall be borne by the Lessee. R 1750 + VAT

- 17 Rental Payment

Rentals must be paid by way of Electronic Funds Transfer (EFT) or debit order into the following bank account:

[REDACTED]

Bank charges for cash/cheque deposits and dishonoured payments will be recovered from the Lessee.

[REDACTED]

Period	Rent (10.1)	Parking (12)	Refuse	Fixed rates recovery (if fixed amount) (6 and 7)	Sectional title levies	Operating cost recoveries (if fixed amount) (12.2)	Total (excl fixed rates recovery)
01/08/2022 – 30/09/2022	R0.00 Beneficial Occupation	R0.00 Beneficial Occupation	R N/A	The Lessee will be liable for its pro-rata share of increases to the rates and property taxes levied by the municipality.	R N/A	Beneficial Occupation	
01/10/2022 – 31/07/2023	R 42,380.00 +VAT	R 6,760.00 +VAT	R N/A		N/A	R N/A	R 49,140.00 + VAT
01/08/2023 – 31/07/2024	R 45,346.60 + VAT	R 7,233.20 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 52,579.80 + VAT
01/08/2024 – 31/07/2025	R 48,520.86 + VAT	R7,739.52 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 56,260.39 + VAT
01/08/2025 – 31/07/2026	R 51,917.32 + VAT	R 8,281.29 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 60,198.61 + VAT
01/08/2026 – 31/07/2027	R 55,551.53 + VAT	R 8,860.98 + VAT	R N/A		R N/A	R N/A	R 64,412.52 + VAT

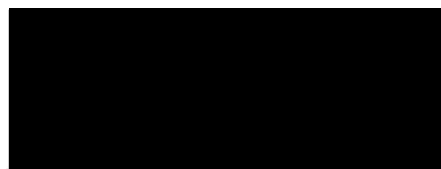
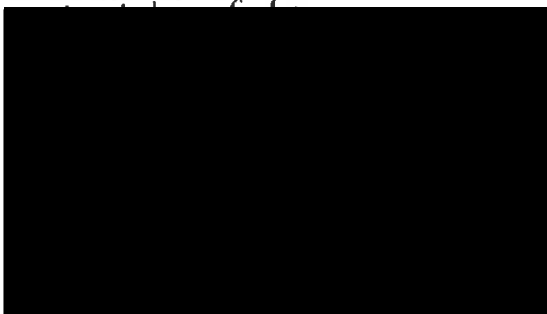
19 Special conditions

TENANT INSTALLATION ALLOWANCE: R 88,020.00 plus VAT shall be awarded by the Lessor towards the Lessee's installation requirements subject to the Lessor's terms and conditions.

The Lessor will always appoint a property manager to assist the Embassy in any requests or issues they have regarding the Premises.

SIGNED at Pretoria on the 1st of August 2022

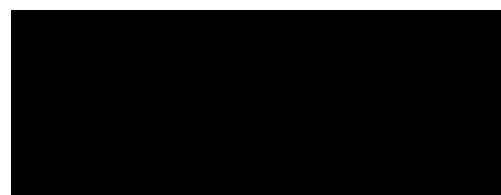
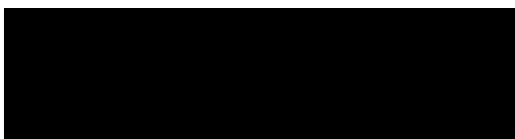
As witnesses:



For LESSEE:
EMBASSY OF CHILE
Herein represented by Ambassador Julio Fiol
(duly authorised)

SIGNED at Pretoria on the 1st of August 2022

As witnesses:

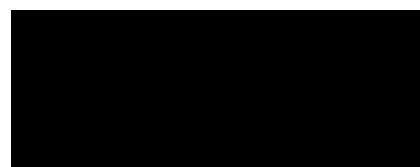


For LESSOR:
BLUE CREST HOLDINGS (PTY) LTD.
Herein represented by [redacted]
[redacted] (duly authorised)

**ANNEXURE OF GENERAL CONDITIONS APPLICABLE TO THE
LEASE OF BUSINESS PREMISES**

1 DEFINITIONS AND INTERPRETATION

- 1.1. In this Lease unless the contrary intention shall clearly appear, the following words and phrases shall have the meanings set out hereunder:
- 1.1.1. **"Agent"** and/or **"Effective Agent"** means the agent described in item 13 of the Schedule.
- 1.1.2. **"Building"** means the building described in item 4.1 of the Schedule.
- 1.1.3. **"Beneficial Occupation Date"** means a date from which, and up until the Commencement Date as set out in item 9.2 of the Schedule, the Lessee may occupy the Premises without paying the basic rental as set out in item 10.1 of the Schedule.
- 1.1.4. **"Commencement date"** means the date set out in item 9.1 of the Schedule.
- 1.1.5. **"CPI"** means the weighted average of the Consumer Price Index for each immediately preceding 12 (twelve) calendar month period as supplied by the Central Statistics Services and published by the South African Reserve Bank (or its successor) Quarterly Bulletin.
- 1.1.6. **"Lessee"** means the party described in item 2 of the Schedule.
- 1.1.7. **"Lessor"** means the party described in item 1 of the Schedule.
- 1.1.8. **"Premises"** means the Premises described in item 4 of the Schedule as identified on the plan annexed hereto marked **"A"**.
- 1.1.9. **"Schedule"** means the Lease Schedule signed by the Lessor and Lessee to which these General Conditions are attached.
- 1.2. Words signifying the singular number shall include the plural and *vice versa* and words importing the masculine gender shall include the feminine and the neuter.
- 1.3. Words and phrases denoting natural persons refer also to juristic persons, and *vice versa*.
- 1.4. Clause headings appear in this Lease for purposes of reference only and shall not influence the proper interpretation of the subject matter.
- 1.5. This Lease shall be interpreted and applied in accordance with South African law.
- 1.6. Words and phrases defined or used in the Schedule shall have the same meaning in this annexure and *vice versa*
- 1.7. This annexure shall be interpreted in conjunction with the Schedule, but in the case of conflict the Schedule shall prevail.



2 LEASED PREMISES

The Lessor hereby lets to the Lessee who hereby hires the Premises from the Lessor on the terms and conditions herein contained.

3 COMMENCEMENT, DURATION AND OCCUPATION OF THE LEASED PREMISES

3.1 This Lease shall commence on the earlier of the Commencement Date or Beneficial Occupation Date and shall endure for the period set out in item 9.3 of the Schedule ("the Initial Period") subject to the right of renewal set out in clause 4 below read with item 9.4 of the Schedule.

3.2 Notwithstanding anything to the contrary herein, the Lessee shall not be entitled to take occupation of the Leased Premises unless and until the Lessee delivers, to the satisfaction of the Lessor, the following:

3.2.1 Agreement of Lease with Annexures thereto, duly completed and signed by both parties;

3.2.2 a deposit as contemplated in item 14 of the Schedule to the Lease read with clause 25 below.

3.2.3 all relevant FICA documentation applicable to the Lessee as required by the FIC Act (Act 38 of 2001); and

3.2.4 payment of rental for the first month.

3.3 Should the Lessee take occupation of the Leased Premises prior to signature of the Lease or prior to the Lease being presented to the Lessor, then the Lessee will be deemed to be occupying the Leased Premises on the basis of this document, save that the Lessor will have the right to terminate the Lessee's tenancy by giving 1 (one) months' notice to the Lessee.

4 RIGHT OF RENEWAL

4.1. The Lessee shall, if applicable, as indicated in item 9.4 of the Schedule, and provided the Lessee has not at any time been in breach of the terms of this Lease, be entitled to renew this Lease for the period set out in item 9.4 of the Schedule ("the Renewal Period") on the terms and conditions as herein contained, save that the rental for the Renewal Period shall be as set out in item 10.3 of the Schedule and that there shall be no further right of renewal.

4.2. This contract may be renewed for periods of 5 years. For such purposes, the parties must sign an addendum that will become an integral part of the contract. In the event that any of the parties does not wish to renew the contract, they must communicate said intention in writing by means of a certified letter sent to the address of the counterparty and a e-mail sent the same day of the certified letter to the e-mail address stated by the Lessor in the contract at least 60 days before the expiration of the original term of the contract or its renewal. Exceptionally, the tenant may give the aforementioned notice within a period other



than that stipulated therein, when the reason for non-renewal is due to the fact that the Budgets Directorate of the Ministry of Finance of the Republic of Chile did not grant the authorization required in article 14 of Law No. 20,128, of the Republic of Chile, and must notify the lessor of this by means of the respective certified letter and e-mail, within 10 business days following the day on which the lessee became aware of such decision. The notice shall be understood as given on the date on which the lessor or the lessee, as appropriate, delivers the certified letter at the postal company and sends the e-mail.

5 RENTAL

- 5.1. The monthly rental payable by the Lessee to the Lessor during the Initial Period shall be the sum set out in item 10.1 of the Schedule, escalating annually by the percentage stipulated in item 10.1 of the Schedule: Provided that, should the CPI exceed the percentage stipulated in item 10.1 of the Schedule, then the rental will escalate annually by the CPI.
- 5.2. If the Lessee and Lessor have agreed to a Turnover Rental Percentage as set out in item 11 of the Schedule, the Lessee shall pay the greater of the basic rental and the turnover rental, as more fully set out in Annexure "E".
- 5.3. The monthly rental payable by the Lessee to the Lessor during the Renewal Period, if applicable, shall be the sum set out in item 10.3 of the Schedule. If the rental for the Renewal Period is not set out in item 10.3 of the Schedule, and if the Lessor and the Lessee fail to agree in writing on the rental for the Renewal Period 3 (three) months prior to the date of commencement of the Renewal Period, then contract will end in that date set out in item 9.4 of the Schedule.
- 5.4. The parties shall determine the rental and/or the escalation, as the case may be, based on the then current market value of the Premises, which determination shall be made in writing within 30 (thirty) days of being requested to do so by either or both of the parties.
- 5.5. Pending the agreement of both parties regarding the value of rental and/or escalation, the Lessee shall continue to pay a rental equivalent to the rental, as escalated at the rate prescribed in item 10.1 of the Schedule, which prevailed during the final month of the Initial Period.
- 5.6. All rentals payable by the Lessee in terms hereof shall be paid monthly in advance without any deduction or demand and free of exchange on the first day of each and every month in the manner prescribed in item 17 of the Schedule or at such other place or in such other manner as the Lessor may notify the Lessee in writing from time to time.
- 5.7. Each payment made by the Lessee shall, notwithstanding any allocation by the Lessee of such payment, be appropriated by the Lessor in the manner prescribed in clause 17.3 below and the balance, if any, of such payment shall be appropriated to rental due.
- 5.8. Any amount falling due for payment by the Lessee in terms of or pursuant to this Lease, including any amount which may be payable as damages, shall bear interest at the prime overdraft rate quoted by [REDACTED] from time to time plus 2% (two percent) per annum calculated monthly in arrear from the due date for payment thereof, or in the case of any amount payable by way of damages, with effect from and as from the date upon which those damages are sustained. The Lessor may reverse the interest if the Lessee provides a reasonable cause for the delay in the payment

6 RATES, TAXES, LEVIES AND IMPOSTS

- 6.1. The Lessor shall pay all charges levied by the local authority in respect of the Premises for essential services like water, electricity and others of similar nature, provided that if such charges are increased from time to time during the Initial Period or the Renewal Period so as to exceed the amount payable therefore on the Commencement Date as recorded in item 6 of the Schedule, then the Lessee shall reimburse the Lessor the amount of such increase in the proportion prescribed in item 7 of the Schedule. The Lessee will not be responsible for territorial taxes whatsoever.
- 6.2. Notwithstanding the previous provisions, should a charge not in force at the Commencement Date be imposed upon the Lessor at any time thereafter by virtue of its ownership of the Premises or the Building the rental payable by the Lessee shall ipso facto be increased from time to time with effect from the date upon which such increases become effective or such new charge becomes payable by a proportion determined in accordance with the ratio of the increase or new charge . Any amounts payable by the Lessee in terms hereof shall be paid within 7 (seven) days of delivery to the Lessee of a notice requiring such payment.

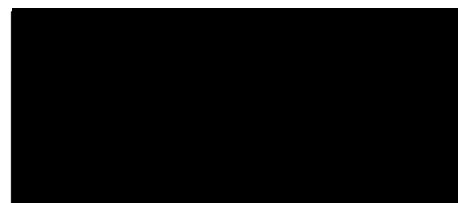
7 USE OF PREMISES

- 7.1 The Lessee shall use the Premises for the purpose of conducting therein the business specified in item 2.10 of the Schedule and for no other purpose whatsoever unless the prior written consent of the Lessor is obtained.
- 7.2 The Lessee shall not use or permit the Premises to be used for illegal or improper purposes, nor shall the Lessee do or permit any acts or things which may be or become an annoyance or cause damage or disturbance to the occupiers of adjoining Premises.
- 7.3 The Lessee shall duly observe all House and related Rules applicable to the Premises, including such Rules, if any, as are annexed to this Lease, and shall maintain the Premises in a clean and sanitary condition at all times.

8 SUB-LETTING AND CESSION

The Lessee shall not:

- 8.1 cede, assign, mortgage, pledge or in any manner deal with any of his rights or obligations under this Lease;
- 8.2 sub-let the Premises or any portion thereof without the Lessor's prior written consent, which consent shall not be unreasonably withheld, or
- 8.3 place anyone else, whether as licensee, agent, occupier, custodian or otherwise, in occupation of the Premises or any part thereof on any terms whatsoever or for any reason whatsoever, without the Lessor's prior written consent, which consent shall not be unreasonably withheld.



9

ASSIGNMENT

This Lease shall be deemed to have been assigned by the Lessor to any purchaser of the Premises or the property on which the Premises are situate from the Lessor which assignment shall be deemed to be effective from the date of registration of the transfer of the property or the Premises into the name of the purchaser. The Lessee acknowledges that he shall continue to be bound to the successors in title of the Lessor, on the terms and conditions of this Lease notwithstanding that the Premises or the property may be sold by the Lessor. In the event of an assignment or transfer of rights and obligations of the Lessor under the Contract to a third party, the Lessee will always have the right to continue leasing the property under the same conditions stipulated in the respective Contract.

10

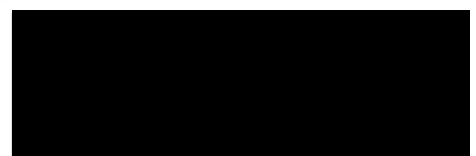
LESSOR'S MAINTENANCE

- 10.1 The Lessor shall be responsible for the maintenance of the exterior of the Building upon the Premises, excluding all doors, door locks, windows, window fasteners and window glass. The exterior shall be kept in good order and repair and in water-tight condition by and at the expense of the Lessor, save and except in respect of such damage as may be caused by the Lessee, its servants, employees, Agent, customers, Sub-Lessees and also by burglary entry to the Leased Premises. The Lessor shall be responsible in case of proven gross fault or negligence for any damage suffered by the Lessee by reasons of any failure on the part of the Lessor to repair the said exterior.
- 10.2 Should the Lessee wish to fit supplementary door locks, security measures or other improvements, it may do so with the prior written consent of the Lessor, and in such event the maintenance of such locks, security measures and/or improvements shall be the responsibility of the Lessee. In the event of the termination of the contract the Lessee shall be allowed to separate and take with such locks and keys, security measures and/or improvements without damaging the Premises or leave them behind prior reimbursement by the Lessor. The value that will be agreed by the parties.

11

LESSEE'S MAINTENANCE

- 11.1 The Lessee hereby acknowledges that the interior of the Premises is in good order and condition and undertakes, at the Lessee's own expense, to keep and maintain the said interior in like good order and condition and to deliver up the Premises to the Lessor at the expiration or sooner termination of this Lease in the same good order and condition, fair wear and tear excepted – premises - severe wear and tear on carpets as well as ceilings.
- 11.2 Should there be any defects in the Premises, the Lessee shall advise the Lessor thereof within 30 (thirty) days of the earlier of the Commencement Date or Beneficial Occupation Date of this Lease, and if no such notice is given by the Lessee, then the Lessee shall be deemed to have accepted the Premises without any defect and shall not be entitled to hold the Lessor liable for any defect in the Premises.
- 11.6 The Lessee shall at the Lessee's own cost, keep and maintain :



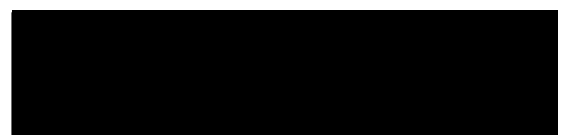
- 11.3.1 all doors, door locks, windows, window fasteners and window glass in good order and working condition and shall replace the same at the Lessee's cost as and when necessary;
- 11.3.2 all electrical installations, including wires, ducting switches, plugs, fuses, geysers installed by the Lessee, globes, fluorescent tubes, starters, ballasts and all other electrical fittings of whatsoever nature, in good order and working condition and shall replace the same at the Lessee's own cost as and when necessary;
- 11.3.3 all and any fire-prevention equipment, which may be within the Leased Premises, other than centralized units servicing multiple tenants, during the period of tenancy. This includes meeting any competent Authority's regulations in respect of the frequency and standard of servicing.
- 11.4 In the event of the Premises not being returned to the Lessor in the same good order and condition excluding the roof and carpet tiles as on date of occupation, the Lessee shall remain liable for the rental in terms of this agreement until such time as the Premises have been placed in good order and condition. The delivery of the keys of the Premises to the Lessor shall not be a bar to a claim by the Lessor in terms hereof.
- 11.5 Should the Lessee fail within a reasonable time to carry out any of its obligations under this agreement with regard to any maintenance, repair or replacement, the Lessor shall be entitled, without prejudice to any of its other rights or remedies, to effect the required item of maintenance, repair or replacement and to recover the cost thereof from the Lessee on demand. A certificate, issued by the Manager of the Lessor responsible for the Building, stipulating the cost of such maintenance, repair or replacement shall constitute *prima facie* proof of the fact that the Lessee was obliged to effect such maintenance, repair or replacement, that the Lessee had failed to adhere to its obligation aforementioned and the cost incurred by the Lessor with respect to such maintenance, repair or replacement.
- 11.6 The Lessee shall at all reasonable times keep the exterior of its shop fronts to the full height thereof (including the glass) as well as the whole of the pavement abutting the Premises in a clean and tidy condition.

12 LESSEE TO KEEP PREMISES TIDY

- 12.1 The Lessee shall keep the Premises and also the area surrounding the Premises in a clean, sanitary and tidy condition and shall not permit the accumulation of any objectionable matter, including litter, rubbish, debris, paper, empty bottles, cartons or boxes in or about the Premises or the area surrounding the Premises. The Lessee shall provide all necessary receptacles for the purpose of complying with the provisions of this clause.
- 12.2 The Lessee shall be required, to install additional pest control measures should the nature of the Lessee's business increase the likelihood of vermin and/or pests.

13 SPECIFIC INTERIOR MAINTENANCE FOR LESSEE

- 13.1 The Lessee will take special care to ensure that no cigarette burns or any other burns or stains or damage of any nature will blemish the flooring and/or carpet and/or Building.



13.2 Should the Lessee be required to drill or drive nails, screws or fasteners of any nature into any wall, door, floor or ceiling of the Leased Premises, any damage caused by such action shall be made good on termination of the Lease, so that the Premises are returned to the Lessor in the same conditions as they were at the commencement of the Lease.

13.3 The Lessee shall not be permitted to bring any safe or any other heavy articles into the Leased Premises without the written consent of the Lessor. The Lessor shall at all times be entitled to prescribe the maximum weight as well as the positions of the safes and other heavy articles in or on the Leased Premises. All damage done to the Lessor's Building by taking in or removing such articles and other furniture or goods, shall be made good without delay and paid for by the Lessee.

14 STRUCTURAL ALTERATIONS

14.1 The Lessee shall not have the right at any time during the currency of this Lease to make, and shall not permit to be made, any structural or other alterations, additions or improvements to the interior or the exterior of the Premises without first obtaining the written consent of the Lessor thereto. In the event of the termination of the contract the Lessee shall be allowed to separate and take with such additions and/or improvements without damaging the Premises or leave them behind prior reimbursement by the Lessor. The value that will be agreed by the parties."

14.2 Should any law, ordinance, bye-law, regulation or licencing or health or other competent authority require alterations or additions to be made to the Premises or to the fixtures or installations therein, then:

14.2.1 such alterations or additions shall not be made without the Lessor's prior written consent, which consent will not be unreasonably withheld;

14.2.2 should the Lessor's prior written consent be granted, such alternations or additions shall be made by the Lessee at its own expense. This excludes mayor structural alterations or additions that are excessively onerous or the obtention of municipal and administrative permits.

15 ERECTION OF FIXTURES AND FITTINGS BY LESSEE

15.1 The Lessee shall, at the Lessee's own expense, be at liberty to erect in the interior of the Premises all such internal fixtures or fittings as may be requisite or necessary for the conduct of the Lessee's business, provided that such fixtures and fittings are of a high standard, good quality and in keeping with the Lessee's brands latest look and feel. The Lessor may elect whether the Lessee shall remove all such fixtures and fittings at the expiration of this Lease, and the Lessee shall repair and make good any damage whatsoever caused to the walls, roof, floor or any other portion of the Premises, before delivering the Premises back to the Lessor any damage caused to the Premises by such removal shall be made good by the Lessee at its own cost..

15.2 The Lessor shall have the right to approve the builder or contractor to be employed by the Lessee for the purpose of carrying out the works referred to in the aforementioned provisions hereof, prior to the commencement of such works.

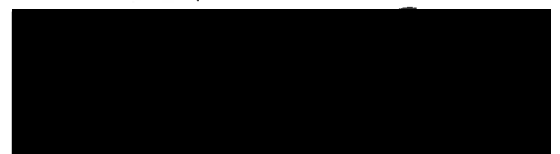


16 DAMAGE OR DESTRUCTION

- 16.1 In the event of the Premises being completely destroyed or extensively damaged by fire, storm, or other unavoidable cause or act of God as to deprive the Lessee of the use thereof during the currency of this Lease, either party may elect to terminate the Lease as from the date of such destruction, upon giving the other party notice within 14 (fourteen) days after such destruction or damage, in which event the rental shall terminate and be adjusted as from the date of such destruction or damage.
- 16.2 In the event of the Premises being completely destroyed or damaged as in the abovementioned clause, and neither party giving notice of their intention to terminate the Lease, or in the event of the parties mutually agreeing that the Lease shall continue, the Lessor shall rebuild or repair the Building within a reasonable time, reserving the right, however, to change or vary the form or construction of the Building but granting to the Lessee similar accommodation as regards position and space in such altered or varied construction. In such event, the Lessee shall be entitled to a total rebate of rental for the period during which it may be deprived of the whole use of the Premises.
- 16.3 In the event of the Premises being damaged to a lesser degree than contemplated in the abovementioned clause, then this Lease shall not on that account cease but the Lessee shall be entitled to a partial rebate of rental for the period during which it may be deprived of the partial use of the Premises, and the Lessor shall repair the Building within a reasonable time.
- 16.4 In any event, the Lessor shall not be liable to the Lessee for any loss or damage that may be sustained by the Lessee as a result of being deprived of partial or total occupation of the Premises.

17 ELECTRICITY, WATER, SEWERAGE AND REFUSE

- 17.1 The Lessor shall pay for all electricity, water, sewerage, refuse and other utilities consumed and used in or on the Premises, including any meter rental.
- 17.2 The Lessor shall be entitled to recover the aforesaid payments for utilities from the Lessee, with the amount of such recovery to be determined by:
- 17.2.1 if the consumption is metered, the meter reading, which will be *prima facie* proof of the consumption; or
- 17.2.2 if the consumption is not separately metered, by applying the percentage agreed by the parties.
- 17.3 All amounts received from the Lessee will be allocated firstly to any rental due, then to interest and collection costs and lastly to payment of the utilities due in terms of this clause 17.
- 17.4 The Lessee acknowledges that:
- 17.4.1 the Lessor will not be obliged to pay the service provider in respect of utilities if the Lessee is in arrears with its payment to the Lessor for such utilities;



17.4.2 the Lessor will have the right to instruct the service provider to disconnect such utilities in the event that payment for such utilities is not made by the Lessee; and

17.4.3 in such event, the Lessee will be liable for the cost of reconnecting such utilities.

18 INSURANCE

18.1 The Lessee is responsible to take insurance for their internal equipment (computers, printers, PABX and furniture) and will provide proof of it to the Lessor. The insurance policies will cover:

18.1.1 the contents of the Leased Premises against damage, destruction and theft;

18.1.2 any other items related to the Leased Premises in respect of which the Lessee is at risk.

18.2 The Lessee shall not keep or permit to be done or kept in or on the Leased Premises anything which may render void or voidable any fire or other insurance policies on the Buildings or which may give rise to any increase in the premiums without the prior written consent of the Lessor; and the whole of any additional premiums payable by reason of anything done or kept or permitted to be done or kept in or on the Leased Premises shall be paid by the Lessee on demand.

18.3 The Lessee shall, within 7 (seven) days of commencement of the Lease, furnish the Lessor with a Schedule of inflammable, explosive or hazardous materials stored or used by it on the Premises.

18.4 The Lessee is not obliged to take insurance over the Leased Premises.

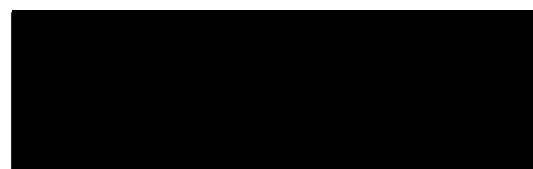
19 CLAIMS AGAINST THE LESSOR

The Lessee shall have claims for damages or otherwise against the Lessor under the following circumstances:

19.1 by reason of the Premises not being ready for the Lessee at the commencement of the Lease. There will be a grace period between the signing of the contract and the commencement of the Lease for the works to be done. If there is a delay the Premises are not ready for being occupied by the 1st of October 2022, the Lessor will discount from the monthly rent the days that the Premises were not usable. or

19.2 by reason of the Premises or any part thereof or any equipment, machinery, installation associated with the Premises, being in a defective condition or a state of disrepair or by reason of any particular repair not being carried out by the Lessor timeously or at all; if it is proven gross negligent from the Lessor's part, or

19.3 by reason of any failure, suspension or any interruption in the supply of water, electricity, gas, air-conditioning, heating or any other amenity, utility or service to the Premises, the Building or the Property, whatever the cause; in the case this interruption is attributable to the Lessor, or



The Lessor will be responsible for any damage or loss caused to or sustained to any of its assets, including stock-in-trade, furniture in the Premises, as a result of vis major or casus fortuitous and will need to provide proof of insurance to the Lessor.

20 INDEMNITY TO THE LEASED PREMISES

The Lessee may indemnify and hold liable the Lessor against all or any claims by any person, persons, or body whatsoever for any damages, real or alleged, which may be sustained by any such person, persons, or body by reason of any danger whatsoever upon or forming part of, the Leased Premises, or from or arising out of any nuisance matter or thing at any time existing or alleged to exist on or in the Premises in case of proven gross fault or negligence from the Lessor's part

21 AREA OF THE PREMISES

21.1 The Lessor warrant that the area of the Premises will be exactly as reflected in the Schedule or in any other documentation or representation made to the Lessee prior to the conclusion of this Lease.

21.2 Any variation in such area will impact on the rental payable in terms of this agreement.

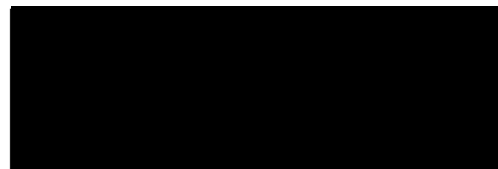
22 DAMAGE TO PREMISES

In the event of any damage having been caused to the Premises by the Lessee or the Lessee's servants, employees or customers, or in the event of their being necessary maintenance or decorating or repair for which the Lessee is responsible in terms of this Lease, the Lessor shall be entitled to call upon the Lessee to effect such repairs, decorating or maintenance forthwith, and in default of the Lessee doing so within a reasonable time after the receipt of such notice by the Lessee, such repairs, decorating or maintenance may be carried out by the Lessor at the cost and expense of the Lessee and any and all such amounts so expended by the Lessor shall be recoverable by the Lessor from the Lessee.

23 SIGNS

Subject to the consent of the local authorities having jurisdiction and also the prior written consent of the Lessor, the Lessee shall have the right at the Lessee's own expense to affix to and/or inscribe on the exterior or interior of the Premises advertising signs, notices and legend, provided that the affixing of such signs, notices and legends shall be carried out in such a manner that no permanent damage to the Building is occasioned thereby, and provided further that on the termination of this Lease, the Lessee shall remove every such sign, notice or legend at the Lessee's own expense and make good any damage to the Premises occasioned by the existence and/or the removal thereof. The Lessee shall maintain all such signs, notices and legends in good appearance and in good and proper working order at the Lessee's expense.

24 "FOR SALE" AND "TO LET" SIGNS



24.1 The Lessor shall have the right at any time of affixing and exhibiting on the Premises a "For Sale" notice, and from the date that the Lessor takes knowledge that the Lease won't be a "To Let" notice and the Lessee shall permit prospective buyers or Lessees to view the Premises during reasonable hours at any time during such periods that such notices are displayed.

24.2 The Lessor shall also be entitled, on behalf of any new Lessee of the Premises, from the date on which the Lessor becomes aware that the Lease will not be renewed, to display any notice required to be displayed in connection with any license application for carry out any business in the Premises.

25 DEPOSIT

25.1 The Lessee shall, on the signing hereof, pay the deposit/s specified in item 14 of the Schedule to the Lessor. The Lessor can only collect money from the security deposit for damages allegedly produced by the Lessee when the parties agree who is responsible for the damages. In the case the parties do not reach an agreement, local Courts will be the one to determine if the Lessee is responsible for the alleged damages.

25.2 The deposit/s, or the balance thereof, shall be refunded to the Lessee, within 90 (ninety) days:

25.2.1 after the Lessee shall have vacated the Leased Premises;

25.2.2 after the Lessee's obligations to the Lessor in terms hereof shall have been fully discharged;

25.2.3 Incremented by the local inflation determined by the Reserve Bank of South Africa

25.2.4 The security deposit will be kept in a bank account or Trust account that produces interest.

26 ACCESS AND INSPECTION

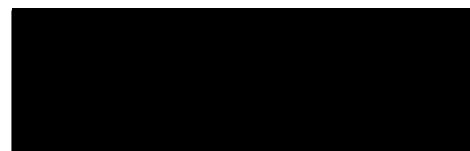
If the Lessor and/or his duly authorized agents or workmen, with all necessary appliances, need to enter upon the Premises will require a prior written authorization from the Lessee considering the provisions of the Vienna Convention of Diplomatic Relations,

27 REPAIRS/RENOVATIONS ON TERMINATION

On termination of this Lease, the Lessor can only collect money from the security deposit for repairs and renovations for damages allegedly produced by the Lessee (fair wear and tear excepted) when the parties agree who is responsible for the damages. In the case the parties do not reach an agreement, local Courts will be the one to determine if the Lessee is responsible for the alleged damages.

28 SECURITY

28.1 No duplicates of keys may be made without the prior written consent of the Lessor. When



the Lessee vacates the Leased Premises after termination of the Lease, the keys and all duplicates thereof shall be delivered in good order and condition to the Lessor. In the event of a loss of a key, the Lessee shall bear the cost of replacement and/or alteration of the lock and keys concerned.

28.2 The Lessor shall not limit the access of the Lessee to the Premises except in case of mayor catastrophes like fire or earthquakes that make it dangerous to access the premises.

28.3 In the event of the Lessor installing a security system in the Building, then the Lessee shall be responsible for the maintenance of such system insofar as it affects the Premises. Lessee will only be responsible to pay monthly fees of a security system that belongs to the Lessor regarding the Premises. The Lessor will be the only one responsible for any other expenses caused by his security system, for example and structural maintenance of the Premises.

29 **TOBACCO PRODUCTS CONTROL ACT NO 83 OF 1993**

The Lessee shall manage and control the said business and shall ensure that nothing shall be done, permitted or omitted contrary to the statutory provisions of the Tobacco Products Control Act No. 83 of 1993 as amended and/or any Ordinance or Regulation or By-law as applies thereto relating to the business aforesaid and/or the Lessee's activities and occupation of the Premises whereby the Lessee and/or the Lessor may be liable on conviction to a fine, penalty and/or imprisonment in terms of the Act aforesaid In the event that the Lessor is found guilty of any offence and liable on conviction to a fine or penalty, the Lessor shall be entitled to recover the amount of such fine or penalty from the Lessee on demand. The Lessor will only be liable for the alleged damages if it's determined by Courts in a executory judicial ruling.

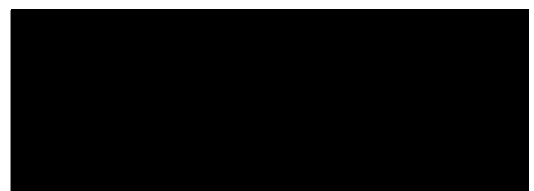
30 **NATIONAL ENVIRONMENT MANAGEMENT ACT NO 107 OF 1998**

The Lessee undertakes to comply with all the conditions stipulated in the National Environment Management Act No 107 of 1998 insofar as it relates to the Premises and in particular prevent the contamination of the Premises and/or property or adjacent areas. Should the Lessee fail to comply with any such conditions and penalties are imposed on the Lessor as a result thereof, the Lessee will refund the full amount of such penalties and any costs incurred or to be incurred by the Lessor, to the Lessor within 7 (seven) days after written notice to that effect has been made to the Lessee. Furthermore, the Lessee shall be responsible for any damages caused to the Premises and/or property as a result of the Lessee failing to comply with the conditions as stipulated in the National Environment Management Act No 107 of 1998. The Lessor will only be liable for the alleged damages if it's determined by Courts in a executory judicial ruling.

31 **APPENDAGES**

The Lessee shall not be entitled to place or erect any appendages, screens or sun-blinds or like fixtures on the exterior or interior of the windows of the Premises hereby leased, unless these are approved in writing by the Lessor.

32 **HOLDING OVER BY LESSEE**



Should the Lessor cancel this Lease and the Lessee disputes the Lessor's right to do so and remain in occupation of the Premises pending the determination of such dispute, then the Lessee shall be obliged to continue to pay to the Lessor all amounts due to the Lessor in terms of this Lease on the due date thereof, and the Lessor shall be entitled to recover and accept such payments. Such acceptance by the Lessor shall be without prejudice and shall not in any manner whatsoever affect the Lessor's claim to the cancellation of this Lease. Should such dispute be determined in favour of the Lessor, then all such payments made to the Lessor shall be regarded as amounts paid by the Lessee on account of the loss sustained by the Lessor as a result of the holding-over of the Premises by the Lessee.

33 NOTICES & DOMICILIA

- 33.1 All notices or processes which it may be necessary to give or serve upon the Lessee in terms of this Lease or otherwise, shall be deemed to be validly served if delivered by hand or sent by registered post to the Lessee at the Lessee's chosen *domicilium citandi et executandi* set out in item 2.4 of the Schedule.
- 33.2 All notices or processes which it may be necessary to give or to serve upon the Lessor in terms of this Lease or otherwise, shall be deemed to be validly served if delivered by hand or sent by registered post addressed to the Lessor at the Lessor's address specified in the Schedule, which address the Lessor hereby declares to be its *domicilium citandi et executandi* as set out in item 1.2 of the Schedule.
- 33.3 Any notice or communication required or permitted to be given in terms of this agreement shall be valid and effective only in writing but it shall be competent to give notice by telefax and email.
- 33.4 Any notice to a party shall be sent by pre-paid certified letter (private postal company) to its *domicilium citandi et executandi* shall be deemed to have been received on the 7th day after posting (unless the contrary is proved) and complemented by an e-mail sent the same day of the letter
- 33.5 Notwithstanding anything to the contrary herein contained, a written notice or communication actually received by a party shall be adequate written notice or communication to it notwithstanding that it was not sent to or delivered at its chosen *domicilium citandi et executandi*.
- 33.6 Either party may from time to time change the party's *domicilium citandi et executandi* by giving written notice by registered post and/or telefax and/or email to the other party to that effect.

34 LETTING AGENT'S COMMISSION

The Lessor shall pay the Agent's commission on this transaction to the Effective Agent, as defined in item 13 of the Schedule, which amount shall be due and payable on payment of the deposit and first month's rental by the Lessee.

35 PARKING

- 35.1 If applicable, as indicated in item 12 of the Schedule, the Lessor hereby lets to the Lessee who hires the parking bays specified in item 12 of the Schedule at the monthly rental set out in item 12 of the Schedule, which will be included in the payment of monthly rental of the premises agreed by the parties.
- 35.2 The position of the parking bays allocated to the Lessee shall be in the sole discretion of the Lessor or the Agent, and may be changed from time to time.



35.3 The Lessee shall ensure that its employees and/or customers and/or visitors use only those parking bays which are allocated to it.

35.4 All vehicles driven or parked in the Building or on the land whether the property of the Lessee or not shall be driven or parked at the Lessee's sole risk and responsibility and no liability of any nature whatsoever will attach to the Lessor or the Agent or any of the employees or servants thereof for any loss or damage which may be sustained by or in respect of such vehicles or for an injury to or death of any occupant of such vehicle, howsoever such loss, damage, injury or death may be occasioned and whether by reason of negligence of the Lessor, the Agent, their servants or employees or otherwise, and the Lessee hereby indemnifies the Lessor against all or any such claims which may be made by any person using the said facilities with the consent of the Lessee.

35.5 The Lessee shall at all times keep the parking bays specified in item 12 of the Schedule in a clean and tidy condition and shall use the same only for the purpose of parking a motor car or motor vehicle therein.

35.6 It is recorded that this Lease constitutes an indivisible lease of the Premises and the parking bays and a breach of the Lease in respect of either of those areas shall constitute a breach of the whole Lease.

36 EXPROPRIATION

36.1 Should the whole of the Premises be expropriated, this agreement shall terminate with effect from the date of such expropriation and the Lessee shall not be entitled to recover any compensation or damage from the Lessor arising out of or in connection with such expropriation.

36.2 Should any portion of the Premises be expropriated:

36.2.1 the Lessor shall elect within 14 (fourteen) days from the date of receipt of notification of such expropriation to give the Lessee written notice to either:

36.2.1.1 cancel this agreement in which event the provisions of clause 36.1 shall apply;
or

36.2.1.2 uphold this agreement in which event the remainder of the Premises shall constitute the Premises and the rental provided for in this agreement shall be reduced *pro rata* in the ratio which the value of the portion of the Premises expropriated bears to the total value of the Premises prior to expropriation.

36.3 Should the Lessor not elect to cancel this agreement in terms of clause 36.2.1.1, the Lessee shall be entitled to cancel this agreement in the event of it becoming, in the sole discretion of the Lessee, non-viable to conduct its business on the remaining portion of the Premises. In such event the provisions of clause 36.1 shall apply.

37 GENERAL

37.1 This agreement incorporates the entire agreement between the Lessor and the Lessee and no alteration, cancellation or variation hereof shall be of any force or effect unless it is in writing and signed by both the Lessor and the Lessee who hereby both acknowledge that no representations or warranties have been made by either the Lessor or the Lessee.

37.2 Without prejudice to any of the Lessor's rights, the Lessee shall pay the Lessor interest on any amount falling due for payment by the Lessee in terms of or pursuant to this Lease,

including any amount which may be payable as damages, shall bear interest at the prime overdraft rate quoted by [REDACTED] from time to time plus 2% (two percent) per annum calculated monthly in arrear from the due date for payment thereof, or in the case of any amount payable by way of damages, with effect from and as from the date upon which those damages are sustained. The same interest will be applied to any amount due to the Lessee from the Lessor for any cause whatsoever.

37.3 Should any one or more of the provisions of this agreement be unenforceable then the remaining provisions shall be of full force and effect.

37.4 For the purpose of all and any legal proceedings arising out of or relating to this Lease, the Lessee hereby consents to the jurisdiction of the Magistrate's court, notwithstanding that such proceedings are otherwise beyond the jurisdiction of such court, and this clause shall be deemed to constitute the required written consent conferring jurisdiction upon the said court pursuant to Section 45 of the Magistrate's court Act of 1944, as amended. Notwithstanding the foregoing, the Lessor shall have the right at the Lessor's sole option and discretion to institute proceedings in any other competent court which might otherwise have jurisdiction.

38 **AGREEMENT ONLY ENFORCEABLE WHEN SIGNED BY LESSOR**

This agreement shall only become binding on the Lessor as and when it is actually signed by the Lessor, until which time the Lessee shall have no claim to the existence of a tenancy, either verbal or written, by reason of negotiations having been conducted or concluded in regard thereto or by reason of the agreement having been drafted and signed by the Lessee only.

39 **SEVERABILITY:**

If any provision of this Lease is unenforceable, the Lessor shall be entitled to elect, at any time which such provision shall be severed from the remaining provisions of this Lease which shall not be affected and shall remain of full force and effect

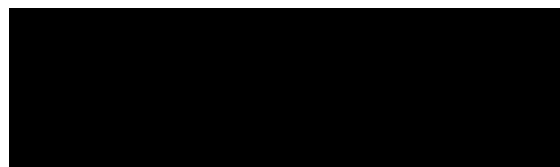
40 **RESTITUTION OF THE PREMISES**

The restitution of the property, when the time comes, will be carried out on a business day and hour to verify its status, and the last payment receipts for basic services must be shown, as well as setting the term and conditions for the return of excess payments, If they are any

41 **DIPLOMATIC CLAUSE**

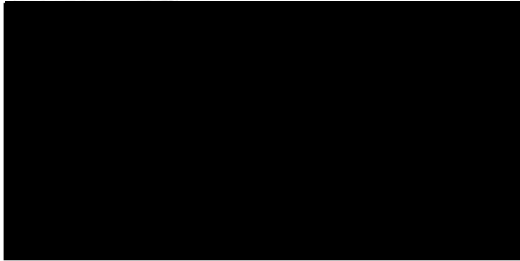
The Lessee will be allowed to terminate this Lease in advance, by means of a written communication sent to the Lessor for that purpose and with, at least thirty days in advance of the date that it will take effect, when for institutional reasons of the accrediting country, reasons of security or force majeure, or due to the termination of diplomatic relations between the Republic of South Africa and the Republic of Chile, the Embassy of Chile in South Africa should be closed. In this event, the Lessee must only pay the rental income that accrues until the last day of effective use of the respective property, without the Lessor having the right to any compensation for this early termination of the contract. If there are rents paid in advance, the lessor must return those that correspond to monthly installments after the date on which said anticipated term will operate."

Notwithstanding any provision to the contrary, express or implied in this lease, the lessee, by entering into this lease with the lessor, shall not be deemed to waive the privileges and immunities enjoyed by it as a Sovereign State recognized as such by the Republic of South Africa, in accordance with international law and the laws of the host country.



SIGNED at Pretoria on 1st of August 2022

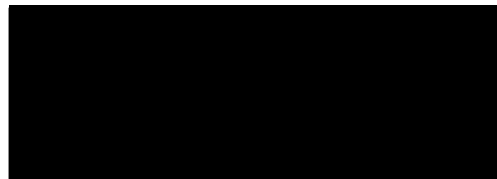
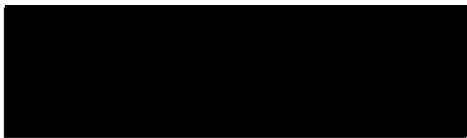
As witnesses:



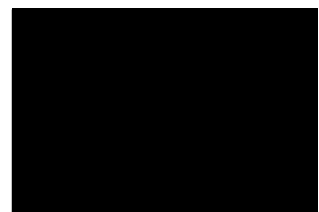
For LESSEE:
EMBASSY OF CHILE
Herein represented by Ambassador Julio Fiol
(duly authorised)

SIGNED at Pretoria on 1st of August 2022

As witnesses:



For LESSOR:
BLUE CREST HOLDINGS (PTY) LTD
Herein represented by [REDACTED]
[REDACTED] (duly authorised)



"A"

FLOOR PLAN:

