



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN CHICAGO Y JHTC HOLDINGS LLC, A DELAWARE LIMITED LIABILITY COMPANY.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1027

SANTIAGO, 08 MAY 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto de ingresos y gastos del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.
5. Que, con fecha 09 de septiembre de 2016 se suscribió el contrato de arrendamiento entre el Consulado General de Chile en Chicago y JHTC Holdings LLC, a Delaware Limited Liability Company, por el inmueble ubicado en el 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois 60611, Estados Unidos; que alberga las Oficinas, cuya vigencia se extiende; a través de Certificado de Acuerdo, de 01 de febrero de 2017; desde 01 de febrero de 2017 y hasta el 31 de enero de 2027.

6. Que, teniendo en consideración lo anterior, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo del instrumento contractual individualizado en el numeral quinto de la presente parte considerativa.
7. Que, por la antigüedad del contrato, además, de su vigencia de diez (10) años, cuando fue suscrito, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.
8. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando quinto debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

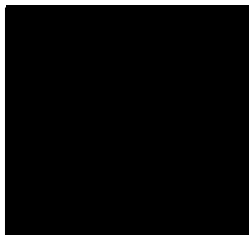
1.- **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 09 de septiembre de 2016, entre el Consulado General de Chile en Chicago y JHTC Holdings LLC, a Delaware Limited Liability Company, y sus anexos, cuyos ejemplares se adjuntan al presente acto administrativo y se entienden formar parte del mismo.

2.- **IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3.- **PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”


IVAN FAVEREAU URQUIZA
Director General Administrativo (S)





OFFICE LEASE AGREEMENT

THE STATE OF CHILE

875 NORTH MICHIGAN AVENUE BUILDING OFFICE LEASE AGREEMENT SCHEDULE

- A. Agent for Landlord: [REDACTED]
- B. Building: A portion of the building located on certain parcel(s) of land at 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois 60611 (the "Land"). As used herein, the term "Building" shall refer to the portion(s) of the building in which the Premises, as specified below, are located and portion(s) of the Land that are owned by Landlord.
- C. Landlord: JHTC Holdings LLC,
a Delaware limited liability company
- D. Tenant and Building Address: The State of Chile
875 North Michigan Avenue, Suite 1562
Chicago, Illinois 60611
- E. Guarantor(s) and Address: N/A.
- F. Premises: Suite 1562, as depicted on Exhibit C
- G. Place of Payment of Rent: If sent by U.S. Postal Service:

JHTC Holdings, LLC
[REDACTED]
- If by overnight/courier:

JP Morgan Chase:
Attention: [REDACTED]
[REDACTED]
- If sent via wire transfer:

Bank Name: [REDACTED]
ABA Routing Number: [REDACTED]
Swift Code: [REDACTED]
Location: New York, NY
Credit to Account of: [REDACTED]
[REDACTED]
Account Number: [REDACTED]
- If sent via Automated Clearing House (ACH):

Bank Name: [REDACTED]
ABA Routing Number: [REDACTED]
Swift Code: [REDACTED]

Location: New York, NY

Credit to the Account of: [REDACTED]

Account Number: [REDACTED]

- H. Permitted Use: General office
- I. Broker(s): Cushman & Wakefield
- J. Commencement Date: Later of (i) August 1, 2016 and (ii) the Completion Date as defined in the attached rider labeled "Work Letter", and confirmed by execution of the attached rider labeled "Form Commencement Date Certificate"
- K. Termination Date: July 31, 2026. Notwithstanding the foregoing, in the event that the Commencement Date is after August 1, 2016 for reasons other than Tenant Delays, the Termination Date and all dates in the Base Rent schedule shall shift forward one day for each day beyond August 1, 2016 for the amount of days that Landlord reasonably attributes are not due to Tenant Delays. In any case, Landlord and Tenant agree to execute a Commencement Date Certificate to memorialize the Commencement Date, Termination Date, and all dates in the Base Rent schedule. In such case that the Commencement Date is on a day other than the first of a calendar month, Landlord reserves the right to prorate the first partial month in the Base Rent schedule and rent shall commence on the 1st of the following month.
- L. Base Rent:
- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| August 1, 2016 - July 31, 2017 | \$4,507.75 / month* |
| August 1, 2017 - July 31, 2018 | \$4,623.33 / month* |
| August 1, 2018 - July 31, 2019 | \$4,738.92 / month* |
| August 1, 2019 - July 31, 2020 | \$4,854.50 / month* |
| August 1, 2020 - July 31, 2021 | \$4,970.08 / month* |
| August 1, 2021 - July 31, 2022 | \$5,085.67 / month* |
| August 1, 2022 - July 31, 2023 | \$5,201.25 / month* |
| August 1, 2023 - July 31, 2024 | \$5,316.83 / month |
| August 1, 2024 - July 31, 2025 | \$5,432.42 / month |
| August 1, 2025 - July 31, 2026 | \$5,548.00 / month |

* The Rent for (i) the period from the Commencement Date until the date which is twelve (12) months following the Commencement Date (which period may, for the avoidance of doubt, begin on a day other than the 1st day of a month and end on a day other than the last day of a

month) and (ii) for the 13th, 25th, 37th, 49th, 61st, and 73rd full calendar months following the Commencement Date, is calculated pursuant to the Rent Abatement Period as defined in Section 1.B. hereof

- M. Rentable Area of the Premises: Deemed to be 2,774 rentable square feet
- N. Tenant's Proportionate Share: 0 and 310/1000 Percent (0.310%)
- O. Security Deposit: None

Table of Contents

	Page
1. Rent; Rent Abatement	1
2. Additional Rent	2
3. Late Charges	5
4. Service	5
5. Early Possession	7
6. Landlord's Title	7
7. Certain Rights Reserved to Landlord	7
8. Waiver of Claims	8
9. Risk Allocation	9
10. Holding Over	9
11. Assignment and Subletting	10
12. Condition of Premises	11
13. Alterations	12
14. Use of Premises	13
15. Repairs	16
16. Untenantability	16
17. Eminent Domain	18
18. Hazardous Substances	18
19. Landlord's Remedies	20
20. Surrender of Possession	23
21. Insurance	24
22. Subordination of Lease	27
23. Sale of Building by Landlord	27
24. Estoppel Certificate	28
25. Notices	28
26. Brokers	29
27. Intentionally omitted	29
28. Intentionally omitted	29
29. Limitation on Landlord's Liability	29
30. Rights to Shift Location of Premises	29
31. Allocation Agreement	30
32. OFAC	30
33. Signage	31
34. Miscellaneous	31
35. Tenant Improvements	34
36. Renewal Option	35
37. Early Termination Option - Diplomatic Ties	35
38. Early Termination Option - End of Seventh Year	36
39. Parking	36
40. Sovereign Immunity	37

OFFICE LEASE AGREEMENT

This Office Lease Agreement (the "Lease") is made and entered into as of the ____ day of _____, 2016, by and between Landlord and Tenant set forth in the Lease Schedule on the terms set forth below whereby Landlord hereby leases to Tenant and Tenant hereby leases from Landlord the Premises for the term beginning on the Commencement Date and ending on the Termination Date, as set forth on the Lease Schedule (the "Term"), unless sooner terminated as provided herein, to be used for the Permitted Use set forth in the Lease Schedule and none other. The Lease Schedule attached hereto is hereby incorporated herein by reference (and hereinbefore and hereinafter referred to as the "Lease Schedule") and the terms set forth in the Lease Schedule, whenever used in this Lease, shall have the same meanings as set forth in the Lease Schedule.

1. **Rent; Rent Abatement.**

- A. **Rent.** Tenant shall pay to Landlord, in lawful money of the United States, at the Place of Payment of Rent or at such other place as Landlord or the Agent for Landlord may designate, the Base Rent as shown on the Lease Schedule in equal monthly installments, each without any set-off or deduction whatsoever, in advance on the first day of each and every calendar month during the Term commencing on the Commencement Date and prorated for fractions of a month if the Commencement Date shall commence on any day other than the first day of any month or the Term shall be terminated on any day other than the last day of any month. Unpaid Rent shall bear interest at the greater of (i) five percent (5%) per annum plus the then current prime rate of interest established by JP Morgan/Chase Bank, or its successor, or (ii) One Hundred Fifty Dollars (\$150.00) per month for all or any portion of the month, but in no event greater than the maximum rate permitted by law, from five (5) days after the date due until paid.
- B. **Rent Abatement.** Notwithstanding the terms of Section 1 hereof, as long as Tenant is not in default beyond any notice or cure period, Tenant shall be entitled to an abatement (the "Rent Abatement") of (i) fifty percent (50%) of Base Rent and Additional Rent (as defined in Section 2) for the period from the Commencement Date until the date which is twelve (12) months following the Commencement Date (which period may, for the avoidance of doubt, begin on a day other than the 1st day of a month and end on a day other than the last day of a month), and (ii) one hundred percent (100%) of Base Rent and Additional Rent for the 13th, 25th, 37th, 49th, 61st, and 73rd full calendar months following the Commencement Date (collectively, the "Rent Abatement Period"). As an example only, if the Commencement Date was August 15, 2016, Tenant would be entitled to Rent Abatement of (i) fifty percent (50%) of Base Rent and Additional Rent for the period

from August 15, 2016 until August 14, 2017, and (ii) one hundred percent (100%) of Base Rent and Additional Rent for the full calendar months of September 2017, September 2018, September 2019, September 2020, September 2021, and September 2022. The total amount of Base Rent abated during the Rent Abatement Period shall be referred to as the "Abated Rent". In the event Tenant defaults at any time during the Term and fails to cure such default within any grace or cure periods set forth in this Lease, at Landlord's option, all Abated Rent shall immediately become due and payable. The payment by Tenant of the Abated Rent in the event of a default shall not limit or affect any of Landlord's other rights, pursuant to this Lease or at law or in equity. During the Rent Abatement Period, only Base Rent and Additional Rent shall be abated, as described above, and all other costs and charges expressly set forth in this Lease shall remain due and payable as provided herein. Landlord and Tenant agree that no portion of the Base Rent or Additional Rent paid by Tenant during the portion of the Term of this Lease occurring after the expiration of the Rent Abatement Period shall be allocated, for income tax purposes, nor is such Base Rent or Additional Rent intended by the parties to be allocable, for income tax purposes, to the Rent Abatement Period (or any other period of abatement under this Lease). In the event of a sale or refinance of the Building and if at the time of such sale or refinance the Rent Abatement Period has not expired, Landlord shall have the option, upon not less than fourteen (14) business days' prior notice to Tenant, to pay to Tenant an amount equal to the "Net Present Value of the Rent Abatement" for the remainder of the Rent Abatement Period. Simultaneously with payment of the Net Present Value of the Rent Abatement to Tenant, Landlord and Tenant shall execute an amendment to this Lease to delete the Rent Abatement. As used herein, the term "Net Present Value of the Rent Abatement" shall mean the present value as of the date of the payment of the unused Rent Abatement for the remainder of the Rent Abatement Period discounted at six percent (6%) per annum to the date of payment to Tenant.

2. **Additional Rent.** In addition to paying the Base Rent specified in Section 1 hereof, Tenant shall pay as additional rent (the "Additional Rent") from and after the Commencement Date, the amount determined under this Section 2. The Base Rent and the Additional Rent are herein collectively referred to as the "Rent" and the payment thereof is an independent covenant of this Lease. All amounts due under this section as Additional Rent shall be payable for the same periods and in the same manner, time and place as the Base Rent. Without limitation on other obligations of Tenant which shall survive the expiration of the Term, the obligations of Tenant to pay the Additional Rent provided for in this Section 2 shall survive the expiration of the Term. For any partial Calendar Year (hereinafter defined), Tenant shall be obligated to pay only a pro rata share of the Additional Rent, based on the number of days of the Term falling within such Calendar Year.

- A. **Definitions.** In addition to the terms defined in the Lease Schedule and elsewhere in this Lease, the following terms shall have the meanings ascribed to them:

- (i) **"Calendar Year"** shall mean each calendar year (i.e., January 1 through December 31) in which any part of the Term falls, through and including the year in which the Term expires;

- (ii) **“Taxes”** means all federal, state and local governmental taxes, assessments, fees and charges (including, without limitation, transit or transit district taxes and assessments) of any kind or nature, whether general, special, ordinary or extraordinary, which Landlord or its beneficiaries or principals, or the Agent for Landlord shall pay or become obligated to pay because of or in connection with the ownership, management, control or operation of the Building (which term shall include the parcel or parcels of land used in connection with the Building). The amount of real estate taxes included in Taxes for any Calendar Year shall be the amount indicated by the tax bills paid during said Calendar Year notwithstanding that same may be applicable to another year. There shall be included in Taxes for any Calendar Year the amount of all fees, costs and expenses (including, without limitation, reasonable attorneys’ fees) paid by Landlord or its beneficiaries during such year in seeking or obtaining any refund or reduction of Taxes. If a special assessment payable in installments is levied against the Building, or any part thereof, Taxes for any Calendar Year shall include only the installments of such assessment, and any interest, payable in such Calendar Year, assuming the payment of said special assessment over the longest period legally permissible. Taxes shall not include any federal or state franchise, capital stock, inheritance, income or estate taxes, except that if a change occurs in the method of taxation resulting in the substitution or addition of any such taxes, assessments, fees or other charges for any Taxes or increases in Taxes, as hereinabove defined, such substituted or additional taxes, assessments, fees or other charges shall be included in Taxes, including, without limitation, any commercial lease tax or tax, assessment, fee or charge imposed upon Landlord, its beneficiaries or principals, or the Agent for Landlord measured in whole or in part upon the rents or other income of the Building or with respect to the use of sewers, water or other utilities serving the Building. Taxes shall not include any interest or penalties incurred by Landlord due to Landlord’s late payment of the Taxes;
- (iii) **“Operating Expenses”** means (1) all costs, charges and expenses paid or incurred by Landlord, its beneficiaries or principals, or Agent for Landlord in connection with the management, ownership, operation, maintenance and repair of the Building, including, without limiting the generality of the foregoing, all insurance costs (including, without limitation, fire and extended coverage, public liability, workmen’s compensation, rent and business interruption insurance costs), utility charges, management fees, window cleaning, Building janitorial service, all costs of independent contractors and wages and salaries of employees engaged in the operation, maintenance and repair of the Building (including, without limitation, fringe benefits), legal and accounting expenses, market Rent (including their Proportionate Share of Taxes and Operating Expenses) for the management office, fitness facility and conference facility and (2) amortization, with interest at the rate of ten percent (10%) per year, over its useful life according to generally accepted accounting principles consistently applied, of that portion of the cost of any capital improvements and replacements made to or installed in the Building intended by Landlord to reduce Operating Expenses or made or installed pursuant to governmental or insurance requirement. Operating

Expenses shall not include: real estate brokers' leasing commissions or compensation; depreciation; interest and principal payments on mortgages, and other debt costs, if any; cost of work done in the Building to the extent any tenant has paid the cost thereof to Landlord other than as an Operating Expense reimbursement. If the Building is less than one hundred percent (100%) leased and occupied during all or any portion of any Calendar Year, or if certain tenants do not pay their proportionate share of certain Building Operating Expenses because same are paid directly by the Tenant, Landlord may make an adjustment to the actual amount of Operating Expenses for such Calendar Year to reflect the amount of Operating Expenses which would have been paid or incurred by Landlord or Agent for Landlord if the Building had been fully leased and occupied, or if certain tenants did not pay certain Building Operating Expenses directly. Such adjusted amount shall be deemed to be the amount of Operating Expenses for such Calendar Year. Such adjustment will be determined in accordance with Landlord's customary accounting and management principles consistently applied. If any expense so paid in one (1) year relates to more than one (1) Calendar Year, such expense may be proportionately allocated among such related Calendar Years.

- B. **Expense Adjustment.** Tenant shall pay, as Additional Rent to Landlord, commencing on the Commencement Date and on the first day of each and every calendar month thereafter during each Calendar Year, an amount equal to one-twelfth (1/12th) of the Tenant's Proportionate Share of the amount of Operating Expenses for such Calendar Year plus an amount equal to one-twelfth (1/12th) of the Tenant's Proportionate Share of the amount of Taxes for such Calendar Year; provided however, if the lease year does not commence on January 1, additional rent for the first and last lease years shall be prorated.

For purposes of calculating such Additional Rent for any Calendar Year, Landlord may make reasonable estimates or projections (collectively, the "Projections") of Taxes and Operating Expenses for such Calendar Year. As soon as practicable after the beginning of each Calendar Year, Landlord shall deliver to Tenant a written statement (the "Projection Statement") (a) setting forth the Projections of Taxes and Operating Expenses for that Calendar Year, and (b) setting forth the Additional Rent payable in such Calendar Year based on the Projections; provided however, that the failure by Landlord to provide a Projection Statement shall not relieve Tenant from its obligation to continue to pay Base Rent or Additional Rent at the rate then in effect under this Lease, and if and when Tenant receives a Projection Statement from Landlord, Tenant shall pay the full amount of any increases in Additional Rent reflected thereby, effective retroactively to the beginning of the Calendar Year and pay the Additional Rent required by the Projection Statement beginning on the first day of the following calendar month. Notwithstanding the foregoing, Landlord reserves the right to adjust the Projections from time to time.

As soon as practicable after each Calendar Year, Landlord shall notify Tenant, in writing, of the actual amount of Taxes and Operating Expenses for such Calendar Year (the "Adjustment Statement"). If such actual amounts exceed the Projections for such Calendar Year, then Tenant shall, within thirty (30) days after the date of the Adjustment Statement, pay to Landlord an amount equal to the difference between the amount of the

Additional Rent based on the Projection Statement and the amount of the Additional Rent based on the Adjustment Statement. The obligation to make such payment shall survive the expiration or earlier termination of the Term. If the amount paid by Tenant pursuant to the Projection Statement during such Calendar Year exceeds the amount thereon payable for such year based upon actual Taxes and Operating Expenses for such Calendar Year, and if Tenant is not then in default (or would but for the giving of notice or passage of time be in default) under any term or condition of this Lease, then Landlord shall credit such excess to Additional Rent payable after the date of Landlord's notice until such excess has been exhausted, or if this Lease shall expire prior to full application of such excess, Landlord shall pay to Tenant, within thirty (30) days after determination of the actual amount due, the balance thereof not theretofore applied against Rent. No interest or penalties shall accrue on any amounts which Landlord is obligated to credit or pay to Tenant by reason of this paragraph. Upon written request from Tenant, Landlord shall provide Tenant with reasonable detail supporting the Operating Expenses and Taxes shown on the Adjustment Statement. Tenant or its representative shall have the right to examine Landlord's books and records showing Operating Expenses and Taxes upon reasonable prior notice and during normal business hours at any time within thirty (30) days after the furnishing of the Adjustment Statement containing said item. If Tenant fails to conduct said examination within said thirty (30) day period, such Adjustment Statement shall be considered as final and accepted by Tenant. If Tenant takes exception to any item in the Adjustment Statement within the applicable time period and if Landlord and Tenant are unable to agree on the correctness of said item, then either party may refer the decision of said issue to a reputable firm of independent certified public accountants mutually acceptable to Tenant and Landlord and the decision of said accountants shall be conclusively binding on the parties. If Landlord and Tenant cannot agree on the accounting firm within thirty (30) days, said firm shall be designated by the highest ranking officer of the local chapter of BOMA who does not have a direct or indirect financial or business interest in or in common with Landlord or Tenant. Tenant shall pay all fees and expenses involved in such decision unless the determination results in a payment by Landlord to Tenant in excess of five per cent (5%) of the Taxes and Operating Expenses due from Tenant, in which event Landlord shall pay said fees and expenses. Notwithstanding the foregoing, Tenant shall only have the right to examine Landlord's books and records in the event that Tenant has previously paid any and all amounts of Additional Rent which were calculated and billed pursuant to the Projection Statement(s) and/or Adjustment Statement(s). Any overpayment by Tenant shall be refunded to Tenant in a manner as described herein. This provision shall survive the termination of this Lease.

3. **Late Charges.** Base Rent and Additional Rent are due on the first day of each month. In addition to interest due for late payment of Rent set forth in Section 1 above, any Base Rent, Additional Rent, or additional charges received by Landlord after the fifth (5th) day of the month shall include a late fee equal to five percent (5%) of the monthly Rent past due.
4. **Service.** During the Term, so long as Tenant is not in default (or would but for the giving of notice of passage of time be in default) under any covenant or condition of this Lease, Landlord shall provide the following services (comparable to services generally furnished to tenants in other similar office buildings):

- A. **Janitorial Service** daily in and about the Premises, Saturdays, Sundays and holidays excepted. Tenant shall not provide any janitorial service without Landlord's written consent. If Landlord's consent be given, such janitorial service shall be subject to Landlord's supervision but at Tenant's sole responsibility. Tenant shall not provide any janitorial service in the Premises except through a janitorial contractor or employees who are, and shall continuously be, in each and every instance satisfactory to Landlord.
- B. **Heat and Air Conditioning** (except for any lower level space included in the Premises) daily from 8:00 a.m. to 6:00 p.m., Saturdays from 8:00 a.m. to 1:00 p.m., Sundays and holidays excepted ("Normal Building Hours"), whenever heat or air conditioning shall, in Landlord's judgment, be required for the comfortable occupation and use of the Premises. Tenant may request additional heat and air conditioning upon the written to Landlord in accordance with the Building Rules and Regulations and if consented to by Landlord, Tenant shall pay to Landlord as Additional Rent Landlord's regular charges for such heat and air conditioning. If the use of heat generating equipment in the Premises affects the temperatures otherwise maintained by the air conditioning system for normal business operations, and thereby requires, in the judgment of Landlord, the modification of the air conditioning system (including installation of supplementary air conditioning units for the Premises) or the air conditioning units supplementary to the existing Building systems are installed, Landlord reserves the right to perform such modification, and the cost thereof shall be paid by Tenant to Landlord at the time of completion of such modification. Any increased expenses in maintaining the system resulting, in Landlord's opinion, from such modification and any increased expenses in operating the system resulting from such modification shall be paid by Tenant. In addition, Tenant shall, at Tenant's expense, perform all maintenance on any supplementary air conditioning units installed in accordance with this paragraph unless, in the exercise of its right hereby expressly reserved, Landlord elects to perform part or all of such maintenance at Tenant's expense.
- C. **Cold Water** for drinking, lavatory and toilet purposes, drawn through fixtures installed by Landlord or by Tenant with Landlord's written consent.
- D. **Passenger Elevator Service** in common with other tenants daily 24 hours including Saturdays, Sundays and holidays, and freight elevator service in common with other tenants; provided however, such freight elevator use shall be subject to prior approval, and conditions established, by Landlord.
- E. **Electricity** Tenant shall pay all charges for electricity consumed on the Premises directly to the current public utility provider furnishing electric service to the Building ("Electric Service Provider"). Notwithstanding the foregoing, if permitted by law, Landlord will have the right at any time and from time to time during the Term to either contract for service from a different company or companies providing electricity service (each such company hereinafter being referred to as an ("Alternate Service Provider") or continue to contract service from the Electric Service Provider. Tenant will cooperate with Landlord, the Electric Service Provider and any Alternate Service Provider at all times and, as reasonably necessary, will allow Landlord, Electric Service Provider, and any Alternate Service Provider reasonable access to the Building's electric lines, feeders, risers, wiring,

and any other machinery within the Premises. Landlord will not be liable or responsible for any loss, damage, or expense that Tenant sustains or incurs by reason of any change, failure, interference, disruption, or defect in the supply or character of the electric energy furnished to the Premises, or if the supply or character of the electrical energy supplied by the Electric Service Provider or any Alternate Service Provider is no longer available or suitable for Tenant's requirements, and no such change, failure, defect, unavailability, or unsuitability will constitute an actual or constructive eviction, in whole or in part, or entitle Tenant to any abatement or diminution of rent, or relieve Tenant from any of its obligations under this Lease.

5. **Early Possession.** Landlord authorizes Tenant to take possession of all or any part of the Premises ten (10) days prior to the Commencement Date. If Tenant does take possession pursuant to authority so given, all the covenants and conditions of this Lease shall apply to and shall control such pre-Term occupancy.
6. **Landlord's Title.** Landlord's title is and always shall be paramount to the title of Tenant, and nothing herein contained shall empower Tenant to do any act which can, shall or may encumber the title of Landlord. This Lease does not grant any rights to light or air over property, except over public streets kept open by public authority. If the term of any lease, other than this Lease, made by Tenant for any premises in the Building shall be terminated or terminable after the making of this Lease because of any default by Tenant under such other lease, then Landlord shall have the option to declare Tenant in default under this Lease and Landlord shall be entitled to exercise all its rights as otherwise provided in this Lease upon Tenant's default.
7. **Certain Rights Reserved to Landlord.** Landlord reserves the following rights: (a) to name the Building or change the name or street address of the Building without notice or liability of Landlord to Tenant; (b) to install and maintain a sign or signs on the interior and exterior of the Building; (c) to have access for Landlord and the other tenants of the Building to any mail chutes located on the Premises according to the rules of the United States Postal Service; (d) to designate all sources furnishing sign painting and lettering, ice, drinking water, towels and toilet supplies used on the Premises; (e) intentionally omitted; (f) to constantly have pass keys to the Premises (no locks shall be changed without Landlord's consent); (g) to adjust Tenant's Proportionate Share as a result of and according to changes in the size of the Premises in relation to the size of the Building and resulting from alterations or additions to the Building or measurement of the Premises or Building; (h) to designate and approve prior to installation, all types of carpeting, paint, wall hanging devices, window shades, blinds, drapes, and other similar equipment, and to control all internal lighting that may be visible from the exterior of the Building; (i) in the event that Landlord believes the suppliers of services or goods to Tenant or other tenants located in the Building are impeding access to the Building, interfering with the security of the Building or significantly increasing the amount of traffic in the Building, Landlord shall have the right to establish reasonable rules and regulations designating, restricting or controlling the suppliers of services or goods to Tenant and other tenants in the Building; (j) to decorate or make repairs, alterations, additions, or improvements, whether structural or otherwise, in and about the Building, or any part thereof, and for such purposes to enter upon the Premises and, during the continuance of any of said work, to temporarily close doors, entryways, public space and corridors in the Building and to interrupt or temporarily suspend Building services and facilities, so long as the Premises are reasonably accessible; (k) to grant to anyone the exclusive right to

conduct any business or render any service in or to the Building, provided such exclusive right shall not operate to exclude Tenant from the Permitted Use; (l) to approve the weight, size and location of safes and other heavy equipment and bulky articles in and about the Premises and the Building (so as not to overload the floors of the Premises), and to require all such items and furniture and similar items to be moved into and out of the Building and Premises only at such times and in such manner as Landlord shall direct in writing, with any damages done to the Building or Premises or to other tenants in the Building by taking in or putting out safes, furniture and other items, or from overloading the floor in any way, to be paid by Tenant; (m) to prohibit the placing of vending or dispensing machines of any kind in or about the Premises without the prior written permission of Landlord; (n) to change the arrangement or location of entrances, passageways, doors and doorways, corridors, stairs, toilets and other public service portions of the Building not contained within the Premises or any part thereof; (o) to close the Building after regular working hours and on Saturdays, Sundays and national legal holidays subject, however, to Tenant's right to admittance, under such reasonable regulations as Landlord may prescribe from time to time, which may include by way of example but not of limitation, that persons entering or leaving the Building identify themselves to Building personnel by registration or otherwise and that said persons establish their rights to enter or leave the Building; (p) with reasonable notice to Tenant, to exhibit the Premises to others; (q) to take any and all measures, including inspections, repairs, alterations, additions and improvements to the Premises or to the Building, as may be necessary or desirable for the safety, protection or preservation of the Premises or the Building or Landlord's interests, or as may be necessary or desirable in the operation of the Building.

Provided that Landlord gives reasonable advance notice to Tenant (except in cases of emergency, when no notice shall be required), Landlord may enter upon the Premises and may exercise any or all of the foregoing rights hereby reserved or other rights and duties provided in this Lease without being deemed guilty of an eviction or disturbance of Tenant's use or possession and without being liable in any manner to Tenant.

8. **Waiver of Claims.** To the extent permitted by Law, and except as provided in Section 9 below, Tenant releases Landlord, Agent for Landlord and their agents and employees from and waives all claims for damage to person or property sustained by Tenant or any occupant of the Building or Premises or by any other person, resulting from the Building or Premises or any part of either or any equipment or appurtenance becoming out of repair, or resulting from any accident in or about the Building or resulting directly or indirectly from any act or neglect of any tenant or occupant of the Building or of any other person. This Section 8 shall apply especially, but not exclusively, to the flooding of basements or other sub-surface areas, and to damage caused by refrigerators, sprinkling devices, air conditioning apparatus, water, snow, frost, steam, excessive heat or cold, falling plaster, broken glass, sewage, gas, odors or noise, or the bursting or leaking of pipes or plumbing fixtures, and shall apply equally whether any such damage results from the act or neglect of other tenants, occupants and servants in the Building or of any person, and whether such damage be caused or result from anything or circumstance above mentioned or referred to or any other thing or circumstance whether of a like nature or of a wholly different nature. If any such damage whether to the Premises or to the Building or whether to Landlord or to other tenants in the Building, results from any negligent act or willful misconduct of Tenant, Landlord may, at Landlord's option, repair such damage and Tenant shall, upon demand by Landlord, reimburse Landlord forthwith for the total cost of such repairs. Tenant shall not be liable for any damages caused by its act or negligence to the extent that Landlord or a tenant has

recovered the full amount of the damages from insurance and the insurance company has waived in writing its right of subrogation against Tenant. All property belonging to Tenant or any occupant of the Premises that is in the Building or the Premises shall be there at the risk of Tenant or such other person only, and Landlord shall not be liable for damage thereto or theft or misappropriation thereof.

9. **Risk Allocation.** The parties desire, to the extent permitted by law, to allocate certain risks of personal injury, bodily injury or property damage, and risks of loss of real or personal property by reason of fire, explosion or other casualty, and to provide for the responsibility for insuring those risks. It is the intent of the parties that, to the extent any event is required herein to be insured for, any loss, cost, damage or expense arising from such event, including, without limitation, the expense of defense against claims or suits, be covered by insurance, without regard to the fault of Tenant, its officers, employees or agents ("Tenant Protected Parties"), and without regard to the fault of Landlord, its beneficiaries, Agent for Landlord, their respective partners, shareholders, members, agents, directors, officers and employees ("Landlord Protected Parties"). As between Landlord Protected Parties and Tenant Protected Parties, such risks are allocated to Landlord and Tenant as follows:
- (i) Tenant shall bear the risk of bodily injury, personal injury or death, or damage to the property, of third persons, occasioned by events occurring on or about the Premises, regardless of the party at fault. Said risks shall be insured as provided in Section 21B.
 - (ii) Tenant shall bear the risk of damage to Tenant's contents, personal property, trade fixtures, machinery, equipment, furniture and furnishings in or about the Building arising out of loss by the events required to be insured against pursuant to Section 21B.
 - (iii) Landlord shall bear the risk of damage to the Building arising out of loss by events required to be insured against pursuant to Section 21C.
 - (iv) Landlord shall bear the risk of bodily injury, personal injury or death, or damage to the property, of third persons, occasioned by events occurring on or about the Building (other than premises leased to tenants including the Premises), provided such event is occasioned by the wrongful act or omission of any of Landlord Protected Parties. Said risks shall be insured against as provided in Section 21C.

Notwithstanding the foregoing, provided the party required to carry insurance under Section 21 hereof does not default in its obligation to do so, if and to the extent that any loss occasioned by any event of the type described in this Section 9 exceeds the coverage or the amount of insurance required to be carried under said sections, or such greater coverage or amount of insurance as is actually carried, or results from an event not required to be insured against or not actually insured against, the party at fault shall pay the amount not actually covered.

10. **Holding Over.** If Tenant retains possession of the Premises or any part thereof after the termination of the Term by lapse of time or otherwise, Tenant shall pay Landlord Rent at (i) for the first holdover month, one hundred and fifty percent (150%), and (ii) for any holdover month thereafter, two hundred percent (200%), of the Base Rent and Additional Rent due for the month immediately prior to the first holdover month as specified in Sections 1 and 2 for each month (or

any part of a month in which event Base Rent and Additional Rent for the entire month shall be paid) Tenant thus remains in possession ("Holdover Rent"), and in addition thereto, shall pay Landlord all damages sustained by reason of Tenant's retention of possession. Such holding over shall constitute a month-to-month tenancy at the Holdover Rent stated hereinabove and in accordance with all the other terms and conditions (with the exception of those stated in this Section 10) as stated in this Lease. The provisions of this section shall not operate as a waiver of Landlord's rights of reentry or any other right hereunder.

11. **Assignment and Subletting.** Unless Tenant shall have first procured Landlord's written consent, which consent shall not be unreasonably withheld, Tenant shall not (a) assign or convey this Lease or any interest under it; (b) allow any transfer hereof or any lien upon Tenant's interest by operation of law; (c) sublet the Premises or any part thereof; or (d) permit the use or occupancy of the Premises or any part thereof by anyone other than Tenant. The consent by Landlord to any transfer, assignment or subletting shall not constitute a waiver of the necessity of Landlord's consent to any subsequent attempted transfer, assignment or subletting. Unless otherwise approved in written by Landlord, Tenant shall pay a processing fee in the amount of Five Hundred and 00/100 Dollars (\$500.00) to Landlord in connection therewith and shall also pay Landlord's reasonable costs and expenses, including reasonable attorneys' fees, incurred in connection with the processing of any request for Landlord's consent to an assignment or subletting.

Tenant shall pay to Landlord, as Additional Rent, immediately upon receipt thereof, a sum equal to fifty percent (50%) of any rent or other consideration paid to Tenant by any subtenant or assignee in excess of the sum of Base Rent plus Additional Rent then payable to Landlord pursuant to the provisions of this Lease (plus any reasonable and customary out of pocket transaction costs incurred by Tenant in connection with such transfer including attorneys' fees, brokerage commissions, cash inducements and alteration costs, furniture costs, which transaction costs shall be amortized on a straight line basis over the term of the transfer), plus any other profit or gain realized by Tenant from such subleasing or assigning. Tenant shall and hereby agrees that it will furnish to Landlord, upon request from Landlord, a complete statement, certified by a financial officer of Tenant, setting forth in detail the computation of all profit derived and to be derived from such assignment or subletting, such computation to be made in accordance with generally accepted accounting principles. Tenant agrees that Landlord, Agent for Landlord or any other authorized representative of Landlord shall be given access at all reasonable times to the books, records and papers of Tenant relating to any such assignment or subletting, and Landlord shall have the right to make copies thereof. The Tenant's profit due Landlord hereunder shall be paid to Landlord within ten (10) days of receipt by Tenant of payments made from time to time by such assignee or sublessee to Tenant.

If Tenant is a partnership or limited liability company, a withdrawal or change, whether voluntary, involuntary or by operation of law, of partners or members owning a controlling interest in Tenant shall be deemed a voluntary assignment of this Lease and subject to the provisions of this paragraph. If Tenant is a corporation, any dissolution, merger, consolidation or other reorganization of Tenant, or the sale or transfer of or issuance of stock constituting a controlling interest of the capital stock of Tenant shall be deemed a voluntary assignment of this Lease and subject to the provisions of this paragraph. However, the preceding sentence shall not

apply to corporations, the stock of which is publicly traded through a national or regional exchange or over-the-counter.

If Tenant shall desire to assign its interest in this Lease or to sublet all or any part of the Premises and such action would not constitute a mortgage, lien or other encumbrance on this Lease, the Premises or Tenant's interest therein, then Tenant shall, by notice in writing, advise Landlord of its intention from, on and after a stated date (which shall not be less than thirty (30) days after the date of Tenant's notice) to effect such assignment or sublet. If Tenant is not in default under the terms of this Lease, Landlord will not unreasonably withhold its consent to Tenant's assignment of this Lease or subletting such space to the party identified in Tenant's notice.

Any subletting or assignment hereunder shall not release or discharge Tenant of or from any liability, whether past, present or future, under this Lease, and Tenant shall remain fully liable thereunder. Any subtenant or assignee shall agree in a form satisfactory to Landlord to comply with and be bound by all of the terms, covenants, conditions, provisions and agreements of this Lease to the extent of the space sublet or assigned, and Tenant shall deliver to Landlord promptly after execution, an executed copy of each such sublease or assignment and an agreement of compliance by each such subtenant or assignee. Any sale, assignment, mortgage, transfer or subletting of this Lease which is not in compliance with the provisions of this Section 11 shall be of no effect and void.

12. **Condition of Premises.** Tenant's taking possession of the Premises shall be conclusive evidence as against Tenant that the Premises was in good order and satisfactory condition when Tenant took possession subject to punchlist items, if any and latent defects.

No promise of Landlord to alter, remodel or improve the Premises or the Building and no representation respecting the condition of the Premises or the Building have been made by Landlord to Tenant, unless the same is contained herein, or made a part hereof.

Except as stated in Rider B attached hereto, in the event that Landlord alters, remodels or improves the Premises or Building to conform with Tenants requirements, Landlord specifically disclaims all warranties, including but not limited to any implied warranty, that the Premises or Building is suitable for a particular purpose, and remedies are restricted to a pass through of any express warranties provided by Landlord's contractors, material and equipment suppliers.

Tenant shall, at its expense, comply with and cause the Premises to comply with all existing or hereafter adopted governmental statutes, laws, rules, orders, regulations and ordinances and covenants, conditions and restrictions of record, affecting the Premises.

Landlord shall (which shall be an Operating Expense), keep, repair and replace the foundation and the structural elements of the exterior walls of the Building, the elevators, the exterior windows and frames, the Building lobby and common areas from time to time designated by Landlord, and the utility lines outside the Premises and serving the Building in good order and repair and in accordance with all applicable governmental codes and regulations, except that Landlord shall not be required to make, unless required pursuant to Section 9 above, any repairs occasioned by the act or neglect of Tenant, its assignees, sublessees, servants, agents, employees, invitees, licensees, customers or concessionaires, or any damage caused by or as a result of

Tenant's occupancy of the Premises, or any damage caused by break-in, burglary, or other similar acts in or to the Premises unless due to Landlord's gross negligence or willful misconduct. Except as provided in Section 9 above, in the event that maintenance, repairs or replacements to any part of the Building (including exterior walls and roof of Building) are necessitated in whole or in part by the act, neglect, fault or omission of any duty by Tenant, its agents, servants, employees, invitees, concessionaires or customers, and such maintenance, repair or replacements are not reimbursed by insurance, Tenant shall pay to Landlord the cost of such maintenance, repairs and replacements. At any time or times, Landlord, either voluntarily or pursuant to government requirement, may, at Landlord's own expense, make repairs, alterations or improvements in or to the Building or any part thereof, including the Premises, and during operations, may close entrances, doors, corridors, elevators or other facilities, all without liability to Tenant by reason of interference, inconvenience or annoyance. Landlord shall not be liable to Tenant for any expense, injury, loss or damage resulting from work done in or upon, or the use of, any adjacent or nearby building, land, street or alley. Tenant shall pay Landlord for overtime and for any other expenses incurred in the event repairs, alterations, decorating or other work in the Premises are not made during ordinary business hours at Tenant's request.

Tenant shall, at its sole cost and expense, make all needed maintenance, repairs and replacements to the Premises not specifically the responsibility of Landlord to maintain hereunder in a prompt, good and workmanlike manner and according to all applicable governmental regulations. If Tenant shall fail to make any maintenance, repairs or replacements in and to the Premises as required in this Lease, Landlord shall have the right, but not the obligation, to enter the Premises and to make the same for and on behalf of Tenant, and all sums so expended by Landlord shall be deemed to be Additional Rent hereunder and payable to Landlord upon demand. Landlord shall not be liable to Tenant for any interruption of Tenant's business or inconvenience caused Tenant or Tenant's assigns, sublessees, customers, invitees, employees, licensees or concessionaires in the Building on account of Landlord's performance of any repair, maintenance or replacement in the Building, pursuant to Landlord's rights or obligations under this Lease. There shall be no abatement of or set-off against Rent and no liability of Landlord by reason of any injury to or interference with Tenant's business arising from the making of any repairs, alterations or improvements in or to any portion of the Building in accordance herewith.

13. **Alterations.** Tenant shall not make any alterations in, or additions to, the Premises or the HVAC, mechanical, electrical, plumbing or sewer systems or leasehold improvements, or perform any material repairs or replacements pursuant to Section 12 of this Lease, without Landlord's advance written consent, which consent shall not be unreasonably withheld, conditioned or delayed in each and every instance. If Landlord consents to such alterations or additions, before commencement of the work or delivery of any materials onto the Building, Tenant shall furnish Landlord with plans and specifications, names and addresses of contractors, copies of contracts, necessary permits and indemnification in form and amount satisfactory to Landlord and waivers of lien against any and all claims, costs, damages, liabilities and expenses which may arise in connection with the alterations or additions. All such work shall be done at Tenant's expense by employees of or contractors hired by Landlord unless Landlord gives its prior written consent to Tenant's hiring its own contractors. Tenant shall promptly pay to Landlord or to Tenant's contractors, as the case may be, when due, the cost of all such work and of all decorating required by reason thereof. Tenant shall also pay to Landlord its actual cost plus eight percent (8%) of the cost of such work to reimburse Landlord for all overhead, fees and other costs and expenses

arising from Landlord's involvement with such work. If Landlord does not perform the contracting work in connection with the foregoing, Tenant shall pay to Landlord a supervision fee equal to four percent (4%) of the cost to perform said work. All additions and alterations shall be installed in a good, workmanlike manner and only new, high-grade materials shall be used. Whether Tenant furnishes Landlord the foregoing or not, Tenant hereby agrees to defend and hold Landlord harmless from any and all liabilities of every kind and description which may arise out of or be connected in any way with said alterations or additions. Before commencing any work in connection with alterations or additions, Tenant shall furnish Landlord with certificates of insurance from all contractors performing labor or furnishing materials, insuring Landlord against any and all liabilities which may arise out of or be connected in any way with said additions or alterations. Tenant shall pay the cost of all such alterations and additions and also the cost of decorating the Building occasioned by such alterations and additions. Upon completing any alterations or additions, Tenant shall furnish Landlord with contractors' affidavits and full and final waivers of lien and receipted bills covering all labor and materials expended and used. All alterations and additions shall comply with all insurance requirements and with all ordinances and regulations of the local government having jurisdiction over the Building or any department or agency thereof and with the requirements of all statutes and regulations of applicable governmental authorities and any department or agency thereof. All additions, hardware, non-trade fixtures, built-in fixtures (including but not limited to sinks and industrial (non-architectural) light fixtures, whether or not same are built-in), wall coverings, carpeting and other floor coverings, built-in or attached shelving, cabinetry and mirrors, and all improvements, temporary or permanent, in or upon the Building, whether placed there by Tenant or by Landlord, shall, unless Landlord requests their removal at the time of approving their installation, become Landlord's property and shall remain upon the Building at the termination of this Lease by lapse of time or otherwise without compensation or allowance or credit to Tenant. If upon Landlord's request, Tenant does not remove said additions, hardware, non-trade fixtures, built-in fixtures and improvements, Landlord may remove the same and Tenant shall pay the cost of such removal to Landlord upon demand. Tenant will not permit any mechanics lien or liens to be placed on the Building or on any improvement during the term of this Lease and, in case of the filing of such lien, Tenant will promptly pay same, or provide Landlord with a bond or title indemnity therefor, in form, amount and substance reasonably acceptable to Landlord. If default in payment thereof shall continue for thirty (30) days after written notice thereof from Landlord to Tenant, Landlord shall have the right and privilege, at Landlord's option, of paying the same or any portion thereof without inquiry as to the validity thereof, and any amounts so paid, including expenses and interest, shall be so much Additional Rent due hereunder from Tenant to Landlord and shall be repaid to Landlord immediately on rendition of a bill therefor.

14. **Use of Premises.**

- A. Tenant shall occupy and use the Premises during the term for the Permitted Use above specified and for no other purposes. Tenant shall not sell alcoholic beverages in, at or from the Premises. Tenant agrees not to use or permit the use of the Premises for any purpose which is illegal, or which, in Landlord's sole opinion, creates a nuisance or which would increase the cost of insurance coverage with respect to the Project. Landlord reserves the right to grant to anyone the exclusive right to conduct any business or render any service in the Building; such exclusive right will not operate to exclude Tenant from

using the Premises for the conduct of the type and manner of business being conducted by Tenant from the Premises at the time Landlord grants such exclusive use.

- B. Tenant shall not exhibit, sell or offer for sale, on the Premises or in the Building, any article or thing except those articles and things essentially connected with the Permitted Use of the Premises without the advance written consent of Landlord.
- C. Tenant will not make or permit to be made any use of the Premises which, directly or indirectly, is forbidden by public law, ordinance or governmental regulation or which may be dangerous to life, limb or property, or which may invalidate or increase the premium cost of any policy of insurance carried on the Building or covering its operations.
- D. Tenant shall not paint, display, inscribe, maintain or affix on any place in or about the Building any sign, placard, picture, name, notice, legend, lettering, direction, figure or advertisement, except as designated by Landlord and on the directory boards and then only such name or names and matter, and in such color, size, style, place and material, as shall first have been approved by Landlord in writing.
- E. Tenant shall not advertise the business, profession or activities of Tenant conducted in the Building in any manner which violates the letter or spirit of any code of ethics adopted by any recognized association or organization pertaining to such business, profession or activities, and shall not use the name of the Building for any purpose other than that of the business address of Tenant, and shall never use any picture or likeness of the Building in any circulars, notices, advertisements or correspondence without Landlord's expressed consent in writing.
- F. Tenant shall not obstruct, or use for storage, or any purpose other than ingress and egress, the sidewalks, elevators, passages, courts, corridors, vestibules, halls, elevators and stairways of the Building.
- G. No dog or other animal (other than for handicapped assistance) or bird shall be brought or permitted to be in the Building or any part thereof.
- H. Tenant shall not make or permit any noise or odor that is objectionable to other occupants of the Building to emanate from the Premises, and shall not create or maintain a nuisance therein, and shall not disturb, solicit or canvass any occupant of the Building, and shall not do any act tending to injure the reputation of the Building
- I. Tenant shall not install any piano, phonograph, or musical instrument in the Building, or any antennae, aerial wires or other equipment inside or outside the Building, without, in each and every instance, prior approval, in writing by Landlord. The use thereof shall be subject to control by Landlord to the end that others shall not be disturbed or annoyed.
- J. Tenant shall not place or permit to be placed any article of any kind on the window ledges or on the exterior walls, and shall not throw or permit to be thrown or dropped any article from any window of the Building.

- K. Tenant shall not undertake to regulate the thermostat and shall not waste water by tying, wedging or otherwise fastening open any faucet.
- L. No additional locks or similar devices shall be attached to any door or window. No keys for any door other than those provided by Landlord shall be made. If more than two keys for one lock are desired by Tenant, Landlord may provide the same upon payment by Tenant. Upon Termination of this Lease or of Tenant's possession, Tenant shall surrender all keys of the Premises and shall make known to Landlord the explanation of all combination locks on safes, cabinets and vaults.
- M. Tenant shall be responsible for the locking of doors and the closing of transoms and windows in and to the Premises.
- N. If Tenant desires telegraphic, telephonic, burglar alarm or signal service, Landlord will, upon request, direct where and how connections and all wiring for such services shall be introduced and run. Without such directions, no wiring, cutting or installation of wires or cables is permitted.
- O. If Tenant desires, and if Landlord permits, blinds, shades, awnings, or other form of inside or outside window covering, or window ventilators or similar devices, shall be furnished, installed and maintained at the expense of Tenant and must be of such shape, color, material and make as approved by Landlord.
- P. All persons entering or leaving the Building between the hours of 6:00 p.m. and 7:00a.m., Monday through Friday, or at any time on Saturdays, Sundays or holidays, may be required to identify themselves to a watchman by registration or otherwise and to establish their rights to enter or leave the Building. All persons entering or leaving the Building during such times shall also be required to present Building access cards. Landlord may exclude or expel any peddler, solicitor or beggar at any time.
- Q. Tenant shall not overload any floor. Landlord may direct the routing and location of safes and other heavy articles. Safes, furniture and all large articles shall be brought through the Building and into the Premises at such times and in such manner as Landlord may direct and at Tenant's sole risk and responsibility. Tenant shall list all furniture, equipment and similar articles to be removed from the Building, and the list must be approved by Landlord before Building employees will permit any article to be removed.
- R. Unless Landlord gives advance written consent in each and every instance, Tenant shall not install or operate any steam or internal combustion engine, boiler, machinery, refrigerating (except a kitchen refrigerator) or heating device or air conditioning apparatus in or about the Premises, or carry on any mechanical business therein, or use the Premises for housing accommodation or lodging or sleeping purposes, or do any cooking therein except for microwave cooking, or use any illumination other than electric light, or use or permit to be brought into the Building any hazardous materials, inflammable oils or fluids such as gasoline, kerosene, naphtha and benzine, or any explosives or other articles deemed extra hazardous to life, limb or property.

- S. Tenant shall not place or allow anything to be against or near the glass or partitions or doors of the Premises which may diminish the light in, or be unsightly from, halls or corridors.
 - T. Tenant shall not install in the Premises any equipment which uses a substantial amount of electricity without the advance written consent of Landlord. Tenant shall ascertain from Landlord the maximum amount of electrical current which can safely be used in the Premises, taking into account the capacity of the electric wiring in the Building and the Premises and the needs of other tenants in the Building and shall not use more than such safe capacity. Landlord's consent to the installation of electric equipment shall not relieve Tenant from the obligation not to use more electricity than such safe capacity.
 - U. Tenant shall not lay vinyl tile or other similar floor covering so that such floor covering shall come in direct contact with the floor of the Premises, and if linoleum or other similar floor covering is used, an interliner of builder's deadening felt shall first be affixed to the floor by paste or other material soluble in water. The use of cement or other similar materials is prohibited.
 - V. Tenant shall pay to Landlord an amount equal to any increase in premium or premiums caused by the conduct of Tenant's business at the Premises. In addition to all other liabilities for breach of any covenant of this Section 14, Tenant shall pay to Landlord all damages directly caused by such breach and shall also pay to Landlord an amount equal to any increase in insurance premium or premiums caused by such breach.
 - W. Tenant shall be liable and responsible for installing and maintaining any and all telephone and computer lines in the Building serving the Premises. Such lines shall be installed in areas designated by the Landlord, and Tenant shall be liable for and hereby agrees to indemnify and hold Landlord harmless from any liability or damage to any other telephone or computer lines or Building systems damaged or interfered with as a result of Tenant's installation or maintenance of its telephone or computer lines.
 - X. The violation of any covenant of this Section 14 or Section 12, in addition to any other remedies available to Landlord for default of a covenant of this Lease, may be restrained by injunction.
 - Y. Tenant agrees to obtain certificates of insurance for all monthly contracted vendors listing Landlord as an additional insured.
15. **Repairs.** Subject to the provisions of Section 12, Tenant shall, at Tenant's own expense, keep the Premises in good order, condition and repair during the Term and in compliance with all governmental codes and regulations. If Tenant does not make repairs promptly and adequately, Landlord may, but need not, make the repairs and Tenant shall pay promptly the cost thereof.
16. **Untenantability.**
- A. Tenant shall give prompt notice to Landlord in case of any fire or other damage to the Premises. If (a) the Premises shall be damaged to the extent of thirty per cent (30%) or

more of the cost of replacement thereof or (b) the Building shall be damaged to the extent of thirty percent (30%) or more of the cost of replacement thereof whether or not the Premises shall be damaged, then in either of such events, Landlord shall have the right and option to cancel this Lease by written notice to Tenant within ninety (90) days after the date of notice of such occurrence, and thereupon this Lease shall cease and terminate with the same force and effect as though such date were the date fixed for the expiration of the Term. In such case, Tenant shall vacate and surrender the Premises to Landlord and, in such event, Tenant's liability for the Rent and other charges reserved hereunder, excluding indemnity obligations of Tenant, shall cease as of the date of such occurrence of untenantability and Landlord shall make an equitable refund of any Rent or other charges paid by Tenant in advance and not earned or accrued. Tenant covenants and agrees to pay to Landlord any insurance proceeds payable to Tenant with respect to leasehold improvements under the insurance policies mentioned under Section 20, which obligation shall survive the expiration of the Term. Unless this Lease is terminated by Landlord as aforesaid, this Lease shall remain in full force and effect and the parties waive the provision of any law to the contrary, and Landlord and Tenant agree that the Premises shall be repaired and restored with due diligence to substantially the condition thereof immediately prior to such damage or destruction. Landlord's obligation to repair and restore shall be limited to the amount of insurance proceeds received by Landlord. In no event shall Landlord be required to replace or restore additions, improvements or alterations to the Premises made by or at the expense of Tenant (including construction work in excess of the established standards for the Building) unless Landlord shall have received the proceeds of the insurance policies mentioned under Section 20. Landlord shall have no obligation to replace or restore office furniture or equipment, trade fixtures, merchandise, samples, supplies or any other items of Tenant's property in the Building. If by reason of such fire or other casualty the Premises is rendered wholly untenantable, and such fire or casualty was not caused by Tenant, its agents, servants, employees, guests, licensees or invitees, the Rent shall be abated, or if only partially damaged, the Rent shall be abated proportionately as to that portion of the Premises rendered untenantable; in either event, until the Premises has been substantially repaired and restored or until Tenant's operations are substantially restored in the entire Premises, whichever shall occur sooner.

- B. If such damage renders the Premises untenantable, in whole or in part, and if in Landlord's judgment, such damage cannot reasonably be repaired and restored within one hundred eighty (180) days (plus any additional time during which Landlord may be prevented from completing the repairs for causes described in Section 36T and for insurance adjustments), either party shall have the right to cancel and terminate this Lease as of the date of such damage, by written notice to the other within thirty (30) days after Landlord gives Tenant the notice containing such estimate (it being understood that Landlord may, if it elects to do so, also give such notice of termination together with notice containing said estimate); provided however, that Tenant may not elect to terminate this Lease if such damage was caused by the act or neglect of Tenant, its agents, servants, employees, guests, licensees or invitees.

- C. In no event shall Landlord be liable to Tenant for loss of profits, or indirect, special or consequential damages arising out of the partial or total destruction or damage to the Premises or the Building by fire or other casualty.
17. **Eminent Domain.** If the Building, or any portion thereof which includes a substantial part of the Premises, or which prevents the operation of the Building, shall be taken or condemned by any competent authority for any public use or purpose or sold in lieu thereof, the Term shall end upon, and not before, the date when the possession of the part so taken shall be acquired for such use or purpose, and without apportionment of the condemnation award. Current Rent shall be apportioned as of the date of such termination. If any condemnation proceeding shall be instituted in which it is sought to take or damage any part of the Building, or the land under it or used in its operation, or if the grade of any street or alley adjacent to the Building is changed by any competent authority and such change of grade makes it necessary or desirable to remodel the Building to conform to the changed grade, Landlord shall have the right to cancel this Lease upon not less than ninety (90) days notice prior to the date of cancellation designated in the notice. No money or other consideration shall be payable by Landlord to Tenant for the right of cancellation and Tenant shall have no right to share in the condemnation award or in any judgment for damages caused by the condemnation, including but not limited to any claim for the value of its leasehold interest. Nothing contained in this Section 17 shall be deemed to preclude Tenant's right to pursue any claim it may have against the condemning authority for damages or an award in the amount of relocation or other expenses or any other right afforded Tenant by the condemning authority. In the event that the Landlord does not decide to terminate the Term as provided above, this Lease shall continue and Landlord will restore the Premises or Building. During the period of restoration of the Premises, Rent under this Lease shall abate on a per diem basis, such abatement to be an amount bearing the same ratio to the total amount of Rent for such period as the untenable portion of the Premises bears to the entire Premises.
18. **Hazardous Substances.**
- A. **Compliance with Laws and Regulations.** Tenant hereby represents, warrants, covenants and agrees to and with Landlord that all operations or activities upon, or any use or occupancy of the Premises, or any portion thereof, by Tenant, and any tenant, subtenant or occupant of the Premises, or any portion thereof, shall throughout the term of this Lease be in all respects in compliance with all state, federal and local laws and regulations governing or in any way relating to the generation, handling, manufacturing, treatment, storage, use, transportation, spillage, leakage, dumping, discharge or disposal (whether legal or illegal, accidental or intentional) of any hazardous or toxic substances, materials or wastes, including but not limited to those substances, materials or wastes listed in the United States Department of Transportation Table (49 CFR 172.101) or by the Environmental Protection Agency as hazardous substances (40CFR Part 302) and amendments thereto, or such substances, materials or wastes otherwise regulated under any applicable local, state or federal law ("Hazardous Substances"); and that neither Tenant nor any other tenant, subtenant or occupant of the Premises, or any portion thereof, at any time shall be engaged in or permitted any dumping, discharge, disposal, spillage or leakage (whether legal or illegal, accidental or intentional) of such Hazardous Substances at, on, in or about the Premises, or any portion thereof.

- B. **PCB's Removal.** For the purpose of this section, "PCB" shall mean any oil or other substance containing polychlorinated biphenyl (as defined in 40 CFR § 761.3). Tenant hereby covenants and agrees to and with Landlord that Tenant shall, through the term of this Lease, not permit to be present upon the Premises, or any portion thereof, or contained in any transformers or other equipment thereon, any PCB's.
- C. **Asbestos Removal or Containment.** Tenant hereby covenants and agrees to and with Landlord that Tenant shall, through the term of this Lease, not permit to be present upon the Premises, or any portion thereof, any asbestos, or any structures, fixtures, equipment or other objects or materials containing asbestos.
- D. **Indemnification; Remedial Work.**
- (i) Tenant agrees to indemnify, protect, defend (with counsel reasonably approved by Landlord) and hold Landlord, and the directors, officers, shareholders, employees and agents of Landlord, harmless from any claims (including without limitation third party claims for personal injury or real or personal property damage), actions, administrative proceedings (including informal proceedings), judgments, damages, punitive damages, penalties, fines, costs, liabilities (including sums paid in settlement of claims), interest or losses, including reasonable attorneys' and paralegals' fees and expenses (including any such fees and expenses incurred in enforcing this Lease or collecting any sums due hereunder), consultant fees, and expert fees, together with all other costs and expenses of any kind or nature (collectively, the "Costs") that arise directly or indirectly from or in connection with the presence or release by Tenant, its officers, agents, contractors, employees, subtenants or assigns, of any Hazardous Substance in or into the air, soil, surface water, groundwater or soil vapor at, on, about, under or within the Building, or any portion thereof. In the event Landlord shall suffer or incur any such Costs, Tenant shall pay to Landlord the total of all such Costs suffered or incurred by Landlord upon demand therefor by Landlord. Without limiting the generality of the foregoing, the indemnification provided by this Section 18D(i) shall specifically cover Costs, including capital, operating and maintenance costs, incurred in connection with any investigation or monitoring of site conditions, any clean-up, containment, remedial, removal or restoration work required or performed by any federal, state or local governmental agency or political subdivision or performed by any non-governmental entity or person because of the presence or release by Tenant of any Hazardous Substance in or into the air, soil, groundwater, surface water or soil vapor at, on, about, under or within the Building (or any portion thereof), and claims of third parties for loss or damage due to such Hazardous Substance.
- (ii) In the event any investigation or monitoring or site conditions of any clean-up, containment, restoration, removal or other remedial work (collectively the "Remedial Work") is required by any applicable federal, state or local law or regulation, by any judicial order, or by any governmental entity, or in order to comply with any agreements because of, or in connection with, any occurrence or event described in Section 18D(i) above, Tenant shall perform or cause to be

performed the Remedial Work in compliance with such law, regulation, order or agreement; provided, that Tenant may withhold such compliance pursuant to a good faith dispute regarding the application, interpretation or validity of the law, regulation, order or agreement. All Remedial Work shall be performed by one or more contractors, selected by Tenant and approved in advance in writing by Landlord, and under the supervision of a consulting engineer, selected by Tenant and approved in advance in writing by Landlord. All costs and expenses of such Remedial Work shall be paid by Tenant, including without limitation, the charges of such contractor(s) and/or the consulting engineer, and Landlord's reasonable attorneys' and paralegals' fees and costs incurred in connection with monitoring or review of such Remedial Work. In the event Tenant shall fail to timely commence, or cause to be commenced, or fail to diligently prosecute to completion, such Remedial Work, Landlord may, but shall not be required to, cause such Remedial Work to be performed, and all costs and expenses thereof, or incurred in connection therewith, shall be Costs within the meaning of Section 18D(i) above. All such Costs shall be due and payable upon demand therefor by Landlord.

- E. **Survival.** Each of the covenants, agreements, obligations, representations and warranties of Tenant set forth in this Section 18 shall survive the expiration or earlier termination of this Lease.
 - F. **Landlord Environmental Obligation.** In the event Landlord, or anyone claiming by, through or under Landlord conducts any activity in the Building involving a Hazardous Substance that affects the Premises or Tenant's use thereof, Landlord agrees: (i) to use its best efforts to cause such activity to be conducted in accordance with all environmental laws and regulations; (ii) if such activity was conducted by Landlord, Landlord agrees to perform all Remedial Work required.
19. **Landlord's Remedies.** All rights and remedies of Landlord herein enumerated shall be cumulative, and none shall exclude any other right or remedy allowed by law.
- A. If a petition in a bankruptcy or insolvency, or for the reorganization, or for the appointment of a receiver or trustee of all or a portion of the property of Tenant or any Guarantor shall be filed against Tenant or any Guarantor in any court, pursuant to any statute, either of the United States or of any State, and if, within thirty (30) days thereafter, Tenant fails to secure a discharge thereof, or if Tenant shall voluntarily file any such petition or make an assignment for the benefit of creditors or petition for or enter into an arrangement, or if this Lease is taken under writ of execution (herein called "Act of Bankruptcy"), then Tenant shall be deemed in breach and default of this Lease and Landlord, in its discretion and at its election, may, to the extent permitted by law, elect to cancel and terminate this Lease. Upon the cancellation and termination of this Lease pursuant to the provisions of this Section 19(A), Landlord, in addition to all the remedies provided by law, shall be entitled to the remedies provided in this Section 19. If this Lease is assumed or assigned by a trustee pursuant to the provisions of the Bankruptcy Reform Act of 1978 ("Bankruptcy Act") (11 U.S.C. Section 101 et. seq.), then the trustee shall cure any default under this Lease and shall provide such adequate

assurances of future performance of this Lease as are required by the Bankruptcy Act (including, but not limited to, the requirements of Section 365(b)(1)). If the trustee does not cure such defaults and provide such adequate assurances under the Bankruptcy Act, then this Lease shall be deemed rejected and Landlord shall have the right to immediate possession of the Premises and shall be entitled to all remedies provided by the Bankruptcy Act for damages for breach and/or termination of this Lease.

- B. If (1) Tenant defaults in the payment of Rent or any other sums as the same shall become due and said default is not cured within five (5) days after notice; (2) the leasehold interest of Tenant be levied upon under execution or be attached by law; (3) Tenant or any Guarantor suffers or commits an Act of Bankruptcy; (4) a receiver be appointed for any property of Tenant; (5) Tenant fails to observe or perform any of the covenants in respect of assignment and subletting set forth in Section 11; (6) intentionally omitted; or (7) Tenant defaults in the prompt and full performance of any other provision of this Lease, and Tenant does not cure the default under this sub-section (7) within thirty (30) days (forthwith if the default involves a hazardous or emergency condition) after written demand by Landlord that the default be cured (unless the default involves a hazardous or emergency condition, which shall be cured forthwith upon Landlord's demand); provided however, said thirty (30) day period shall be extended for such time but not to exceed sixty (60) days in the aggregate as Tenant is diligently and continuously pursuing the cure thereof; then and in any such event, Landlord may, if Landlord so elects but not otherwise, and with or without notice of such election and with or without any demand whatsoever, forthwith terminate this Lease or Tenant's right to possession of the Premises. In addition to the foregoing and any other remedy it may have, in the event of a default pursuant to subsection (7) above, Landlord may perform any act or contract for the performing thereof and incur any expense reasonably related thereto, and thereafter Tenant shall pay same to Landlord no later than the date the next installment of Rent is due.
- C. Upon any termination of this Lease, whether by lapse of time or otherwise, or upon any termination of Tenant's right to possession without termination of this Lease, Tenant shall surrender possession and vacate the Premises immediately, and deliver possession thereof to Landlord. Tenant hereby grants to Landlord full and free license to enter into and upon the Premises in the event of such termination, with or without process of law, and to take possession of the Premises. Landlord may expel or remove Tenant and any others who may be occupying the Premises. Landlord may remove any and all property from the Premises, using such force as may be necessary, without being deemed in any manner guilty of trespass, eviction or forcible entry or detainer. The exercise by Landlord of any of the remedies reserved under this sub-section 19(C) shall not constitute a waiver or election by Landlord with respect to Landlord's rights to Rent or any other right given to Landlord elsewhere in this Lease or by operation of law.
- D. If Tenant abandons the Premises and is not paying Rent or otherwise entitles Landlord so to elect, and Landlord elects to terminate Tenant's right to possession only, without terminating this Lease, Landlord may, at Landlord's option, enter into the Premises, remove Tenant's signs or other evidence of tenancy, and take and hold possession thereof as in subsection (C) of this Section 19 provided, without such entry and possession

terminating this Lease or releasing Tenant, in whole or in part, from Tenant's obligation to pay the Rent and other charges due hereunder for the full Term. Upon and after entry into possession without termination of this Lease, Landlord may, but need not, relet the Premises or any part thereof for the account of Tenant to any person, firm or corporation other than Tenant for such rent, for such time and upon such terms as Landlord, in Landlord's sole discretion, shall determine, and Landlord shall not be required to accept any tenant offered by Tenant or to observe any instructions given by Tenant about such re-letting; provided however, Landlord shall use its reasonable best efforts to mitigate damages. In any case, Landlord may make repairs, alterations, decorations and additions in or to the Premises, and redecorate the same to the extent deemed by Landlord necessary or desirable, and Tenant shall, upon demand, pay the cost thereof, together with Landlord's expenses of the re-letting, including but not limited to leasing commissions. If the consideration collected by Landlord upon any such re-letting for Tenant's account is not sufficient to pay monthly the full amount of the Rent and other charges reserved in this Lease, together with the costs of repairs, alterations, additions, redecorating and Landlord's expenses, Tenant shall pay to Landlord the amount of each monthly deficiency upon demand; and if the consideration so collected from any such re-letting is more than sufficient to pay the full amount of the Rent reserved herein, together with the costs and expenses of Landlord, Landlord shall retain same and Tenant shall have no right, title or interest in or to such excess or residue and any such excess or residue shall belong to Landlord.

- E. Any and all property which may be removed from the Premises by Landlord pursuant to the authority of this Lease or of law, to which Tenant is or may be entitled, may be handled, removed or stored by Landlord at the risk, cost and expense of Tenant, and Landlord shall in no event be responsible for the value, preservation or safekeeping thereof. Tenant shall pay to Landlord, upon demand, any and all expenses incurred in such removal and all storage charges against such property so long as the same shall be in Landlord's possession or under Landlord's control. Any such property of Tenant not removed from the Premises, not otherwise transferred to Landlord hereunder, or retaken from storage by Tenant within ten (10) days after the end of Tenant's right to possession of the Premises, however terminated, shall be presumed to have been conveyed by Tenant to Landlord under this Lease as a bill of sale without further payment or credit by Landlord to Tenant.
- F. No re-entry or repossession, repairs, alterations and additions, or re-letting by Landlord shall be construed as an eviction or ouster of the Tenant or as an election on Landlord's part to terminate this Lease, unless a written notice of such intention is given to Tenant, or shall operate to release the Tenant in whole or in part from any of the Tenant's obligations hereunder. Landlord may, at any time and from time to time, sue and recover judgment for any deficiencies from time to time remaining after the application from time to time of the proceeds of any such re-letting.
- G. In the event of the termination of the Term by Landlord as provided for by this Section 19, Landlord shall be entitled to recover from Tenant all the fixed dollar amounts of Rent accrued and unpaid for the period up to and including such termination date, as well as all other additional sums payable by the Tenant, or for which Tenant is liable or in respect of

which Tenant has agreed to indemnify Landlord under any of the provisions of this Lease, which may be owing and unpaid as of the termination date. In addition, Landlord shall be entitled to recover as damages for loss of the bargain and not as a penalty (a) the unamortized portion of Landlord's contribution to the cost of the Tenant improvements and alterations, if any, installed by Landlord; (b) the aggregate sum at the time of such termination of all unpaid Base Rent and Additional Rent owing hereunder for the duration of the term of this Lease (including the aggregate value of any Rent abatement issued to Tenant in this Lease to the extent same has been realized by Tenant at the time of such termination) due and payable as of the date of such termination and subject to late payment interest as set forth; and (c) any damages in addition thereto, including reasonable attorneys' fees and court costs, which Landlord shall have sustained by reason of the breach of any of the covenants of this Lease other than for the payment of Rent.

- H. Tenant shall pay upon demand all Landlord's reasonable costs, charges and expenses, including the fees of counsel, agents and others retained by Landlord, incurred in enforcing Tenant's obligations hereunder or incurred by Landlord in any litigation, negotiation or transaction in which Tenant causes Landlord, without Landlord's fault, to become involved or concerned.

20. **Surrender of Possession.**

- A. On or before the date this Lease and the Term hereby created terminates, or on or before the date Tenant's right of possession terminates, whichever is earlier, whether by lapse of time or at the option of Landlord, Tenant shall:
 - (1) restore the Premises to the same condition as they were in at the beginning of the Term after all construction per the workletter attached as Rider B, ordinary wear and tear or damage by fire or other insured casualty excepted;
 - (2) remove those non-standard alterations, improvements or additions not approved by Landlord and installed during Tenant's occupancy, whether installed by Landlord or Tenant, or acquired by Tenant from former tenants, which Landlord may request Tenant to remove;
 - (3) remove from the Premises and the Building all of Tenant's movable office furniture, trade fixtures, and other movable personal property;
 - (4) surrender possession of the Premises to Landlord in a clean condition free of all rubbish and debris; and
 - (5) surrender all keys of the Premises to Landlord and make known to Landlord the combination of all locks on the Premises.
- B. If Tenant shall fail or refuse to restore the Premises to the above described condition on or before the above specified date, and in addition to any other rights and remedies Landlord may have, Landlord may enter into and upon the Premises and put the Premises in such condition and recover from Tenant Landlord's cost of so doing. Without limiting

the generality of the foregoing, Tenant agrees to pay Landlord, upon demand, the cost of restoring the walls, ceilings and floors of the Premises to the same condition that existed as of the date of the commencement of any alterations, improvements or additions made by or for Tenant's occupancy (or a prior tenant's occupancy if such alterations, improvements or additions were acquired by Tenant from a former tenant) of the Premises, ordinary wear and tear or damage by fire or other insured casualty excepted. If Tenant shall fail or refuse to comply with Tenant's duty to remove all personal property from the Premises and the Building on or before the above specified date, the parties hereto agree and stipulate that Landlord may enter into and upon the Premises and may, at its election:

(1) treat such failure or refusal as an offer by Tenant to transfer title to such personal property to Landlord, in which event title thereto shall thereupon pass under this Lease as a bill of sale to and vest in Landlord absolutely without any cost either by set-off, credit allowance or otherwise, and Landlord may retain, remove, sell, donate, destroy, store, discard or otherwise dispose of all or any part of said personal property in any manner that Landlord shall choose;

(2) treat such failure or refusal as conclusive evidence, on which Landlord or any third party shall be entitled absolutely to rely and act, that Tenant has forever abandoned such personal property, and without accepting title thereto, Landlord may, at Tenant's expense, remove, store, destroy, discard or otherwise dispose of all or any part thereof in any manner that Landlord shall choose without incurring liability to Tenant or to any other person. In no event shall Landlord ever become or accept or be charged with the duties of a bailee (either voluntary or involuntary) of any personal property, and the failure of Tenant to remove all personal property from the Premises and the Building shall forever bar Tenant from bringing any action or from asserting any liability against Landlord with respect to any such property which Tenant fails to remove. If Tenant shall fail or refuse to surrender possession of the Premises to Landlord in accordance with applicable law on or before the above specified date, Landlord may forthwith re-enter the Premises and repossess itself thereof as of its former estate and remove all persons and effects therefrom, using such force as may be necessary, without being guilty of any manner of trespass or forcible entry or detainer.

21. **Insurance.**

A. **Waiver of Subrogation.** Landlord and Tenant hereby waive any rights each may have against the other on account of any loss or damage occasioned by Landlord or Tenant, as the case may be, their respective property, the Premises, or its contents or to other portions of the Building, arising from any risk actually covered by fire, extended coverage and special perils insurance policies required hereunder. The parties each, on behalf of their respective insurance companies insuring the property of either Landlord or Tenant against such loss, and to the extent same is permitted pursuant to said policies, waive any right of subrogation that such companies may have against Landlord or Tenant, as the case may be. Landlord and Tenant covenant with each other that, to the extent such insurance endorsement is reasonably available, they will each obtain for the

benefit of the other a waiver of any right of subrogation from their respective insurance companies.

B. Tenant's Insurance. Tenant will secure and maintain, at Tenant's expense:

(i) Property. Causes of Loss – special form (formerly “all risk”) property insurance (including extra expense insurance), on all of Tenant's fixtures and personal property in the Premises, and on any alterations, additions or improvements installed by or for the benefit of Tenant, all for the full replacement cost thereof. Tenant will use the proceeds from such insurance for the replacement of fixtures and personal property and for the restoration of any such alterations, additions or improvements. Landlord will be named as loss payee as respects its interest in any such alterations, additions, or other improvements.

(ii) Business Income. Business income insurance with sufficient limits for Tenant to sustain its business operation at this location for a period of not less than 12 months.

(iii) Worker's Compensation; Employer's Liability. Workers compensation insurance in statutory limits will be provided for all employees. The employer's liability insurance will afford limits not less than \$500,000 per accident, \$500,000 per employee for bodily injury by disease, and \$500,000 policy limit for bodily injury by disease.

(iv) Liability. Commercial general liability insurance with limits not less than \$1,000,000 per occurrence and \$2,000,000 general aggregate which insures against claims for bodily injury, personal injury, advertising injury, and property damage based upon, involving, or arising out of the use, occupancy, or maintenance of the Premises and including products and completed operations coverage. Such insurance shall include contractual liability and contain a standard separation of insureds provision. Any general aggregate limit will apply on a per location basis. Such insurance will name Landlord, Agent for Landlord and their members, trustees and beneficiaries, Landlord's mortgagees, Landlord's advisor, and their respective officers, directors, agents and employees, as additional insureds (the “**Required Additional Insureds**”).

(v) Umbrella. Umbrella excess liability insurance, on an occurrence basis, that applies excess of required commercial general liability, and employers liability policies, which insures against bodily injury, property damage, personal injury and advertising injury claims with limits not less than \$5,000,000 each occurrence and \$5,000,000 aggregate. Such policy must include the Required Additional Insureds as additional insureds.

(vi) Alterations; Moving. Tenant will provide to Landlord certificates of insurance including but not limited to workers compensation and employers liability, auto liability with limits not less than \$1,000,000 each accident and commercial general liability insurance in the amount of not less than \$1,000,000 or in limits as otherwise reasonably satisfactory to Landlord from (i) Tenant's contractors and subcontractors before performing any initial leasehold improvements pursuant to any work letter attached to this Lease, and before performing any alterations to the Premises; and (ii) Tenant's mover respecting moving into and moving out of the Premises, before Tenant moves into or out of the Premises. All insurance coverage to be provided by Tenant's contractors, subcontractors or movers must be required in a written contract

between Tenant and its Contractor and sub-contractors. Such contract must include a requirement to comply with the general insurance requirements set forth in this paragraph below and must contain an indemnity, including defense, of Landlord and Landlord's Required Additional Insureds. A signed copy of the contract must be provided to Landlord. All such liability insurance (except employers liability) must (1) include the Required Additional Insureds as additional insureds; (2) be considered primary insurance and (3) require commercial general liability insurance to include coverage for bodily injury, property damage,, personal and advertising injury, contractual liability and products and completed operations coverage. The products and completed operations coverage must be maintained for a minimum of 2 years following completion of work. Tenant, its contractor and subcontractors will include Required Additional Insureds on the policy for full term of the work and the extended products and completed operations required time frame.

(vii) All policies required to be carried by Tenant and Tenant's contractors, subcontractors and movers hereunder must be issued by and binding upon an insurance company licensed or authorized to do business in the state in which the property is located with an A.M. Best's Rating of at least "A-" "VIII" or better, unless otherwise acceptable to Landlord. Tenant will not do or permit anything to be done that would invalidate the insurance policies required. Liability insurance maintained by Tenant and Tenant's contractors, subcontractors and movers will be primary coverage without right of contribution by any similar insurance that may be maintained by Landlord.

Certificates of insurance, reasonably acceptable to Landlord, evidencing the existence and amount of each liability insurance policy required hereunder and Evidence of Property Insurance Form, Acord 28, evidencing property insurance as required, will be delivered to Landlord prior to delivery or possession of the Premises and fifteen (15) days prior to each renewal date. Liability policies (except employer's liability) will each include an endorsement naming the Required Additional Insureds such additional insured status. The Evidence of Property Insurance Form will name Landlord as loss payee for property insurance as respects Landlord's interest in improvements and betterments. Further, the certificates must indicate that insurers will endeavor to provide at least 30 days' prior notice to Landlord and Landlord's managing agent prior to any cancellation of coverage.

If Tenant fails to provide evidence of insurance required to be provided by Tenant hereunder, prior to commencement of the term and thereafter during the term, within 10 days following Landlord's request thereof, and 10 days prior to the expiration date of any such coverage, Landlord will be authorized (but not required) to procure such coverage in the amount stated with all costs thereof to be chargeable to Tenant and payable upon written invoice thereof.

The limits of insurance required by this lease, or as carried by Tenant, will not limit the liability of Tenant or relieve Tenant of any obligation thereunder. Any deductibles selected by Tenant will be the sole responsibility of Tenant.

Landlord may, at its sole discretion, change the insurance policy limits and forms which are required to be provided by Tenant; such changes will be made to conform with common insurance requirements for similar properties in similar geographic locations. Landlord will not change required insurance limits or forms more often than once per calendar year.

C. **Landlord's Insurance.** Landlord agrees to maintain during the Term "all-risk" insurance on the Building at replacement cost, excluding the items which Tenant is required to insure under Paragraph 21(b). Premiums paid for insurance under this paragraph will be included in Operating Expenses.

22. **Subordination of Lease.** The rights of Tenant under this Lease shall be and are automatically subject and subordinate at all times to the lien of any mortgage, mortgages, ground or underlying lease, trust deed, trust deeds, or long-term leases in the form of a mortgage, now or hereafter in force against the Building or the underlying leasehold estate, if any, and to all advances made or hereafter to be made upon the security thereof, and Tenant shall execute such further instruments subordinating this Lease to the lien or liens of any such mortgage, mortgages, ground or underlying lease, trust deed, trust deeds, or long-term leases in the form of a mortgage, as shall be required by Landlord. Tenant further agrees to comply with any notices received from the holder of any mortgage, mortgages, ground or underlying lease, trust deed, trust deeds, or long-term leases in the form of a mortgage with respect to the payment of Rent to such party.

In the event of any proceedings brought for the foreclosure of, or in the event of exercise of the power of sale under, or taking by deed in lieu of foreclosure of, any mortgage, deed of trust or related instrument made by Landlord covering the Premises, the party acquiring title to the Building shall not be liable for (a) any security deposit except to the extent delivered to such party, (b) any rent paid more than one month in advance, (c) any amendment or modification to this Lease which has not been consented to in writing by such party, and (d) any claims or offsets against the Landlord which have accrued prior to such party acquiring title to the Building.

If any lender or ground lessor that intends to acquire an interest in, or holds a mortgage, ground lease or deed of trust encumbering any portion of the Property should require either the execution by Tenant of an agreement requiring Tenant to send such lender written notice of any default by Landlord under this Lease, giving such lender the right to cure such default until such lender has completed foreclosure, and preventing Tenant from terminating this Lease (to the extent such termination right would otherwise be available) unless such default remains uncured after foreclosure has been completed, and/or any modification of the agreements, covenants, conditions or provisions of this Lease, then Tenant agrees that it shall, within ten (10) days after Landlord's request, execute and deliver such agreement and modify this Lease as required by such lender or ground lessor; provided, however, that no such modification shall affect the length of the term or increase the rent payable by Tenant under the Building Lease Agreement Schedule and Paragraphs 1 and 2. Tenant acknowledges and agrees that its failure to timely execute any such agreement or modification required by such lender or ground lessor may cause Landlord serious financial damage by causing the failure of a financing transaction and giving Landlord all of its rights and remedies under Paragraph 19 above, including its right to damages caused by the loss of such financing.

23. **Sale of Building by Landlord.** Any sale or exchange by Landlord of its interest in the Building shall be subject to this Lease and the rights and obligations of Tenant hereunder; and Tenant shall attorn to Landlord's grantee or transferee. Upon any such sale or exchange and the assignment by Landlord of this Lease, Landlord shall be and is hereby entirely freed and relieved of all liability under any and all of its covenants and obligations contained in or derived from this Lease arising out of any act, occurrence or omission relating to the Building or this Lease occurring after the

consummation of such sale or exchange and assignment. The term "Landlord" as used in this Lease means only the owner or owners at the time being of the Building of which the Premises form a part, so that in the event of any sale or sales of the Building, the Landlord named herein will be entirely freed and relieved of all covenants and obligations of Landlord; provided however, that any and all sales of the Building shall be made expressly subject to this Lease and the rights of Tenant. If any security deposit has been made by Tenant, Landlord shall transfer same or any balance of the security deposit if applied to cure a Tenant default to the purchaser of the Building, and thereafter, the Landlord shall be discharged of any further liability with respect to the security deposit.

24. **Estoppel Certificate.** Each party shall, upon execution of this Lease and from time to time, upon not less than ten (10) days prior written request by the other party, deliver to such other party a statement in writing per the attached rider labeled Form Estoppel certifying:
- A. That this Lease is unmodified and in full force and effect or, if there have been modifications, that this Lease as modified is in full force and effect;
 - B. The dates to which Rent and other charges have been paid;
 - C. That such party is not in default under any provision of this Lease or, if in default, a detailed description thereof; and
 - D. Any other matter reasonably requested.
25. **Notices.** All notices, waivers, demands, requests or other communications required or permitted hereunder shall, unless otherwise expressly provided, be in writing and be deemed to have been properly given, served and received (i) if delivered personally or by messenger, when delivered; (ii) if mailed, on the third (3rd) business day after deposit in the United States mail, certified or registered, postage prepaid, return receipt requested; (iii) if faxed, upon dispatch by fax, if such dispatch falls on a business day within the hours of 8:00 a.m. through 6:00 p.m. Chicago time, or otherwise at 8:00 a.m. Chicago time on the next business day thereafter; or (iv) if delivered by reputable overnight express courier, freight prepaid, the next business day after delivery to such courier; in every case addressed to the party to be notified as follows:

If to Landlord: The Hearn Company
 Office of the Building
 875 North Michigan Avenue
 Chicago, Illinois [REDACTED]
 RE: 875 North Michigan Avenue, Attn: Asset Manager

If to Tenant: *Before Commencement:*

 The State of Chile

 Attn: _____

After Commencement:

The State of Chile
875 North Michigan Avenue, Suite 1562
Chicago, Illinois 60611
Attn: _____

Either party hereto may change the names and addresses of the designee to whom notice shall be sent by giving written notice of such change to the other party hereto in the same manner as all other notices are required to be delivered hereunder.

26. **Brokers.** Tenant represents and warrants to Landlord that neither Tenant nor its officers or agents nor anyone acting on Tenant's behalf has dealt with any real estate broker other than Broker to whom any commissions due shall be paid by Landlord. Tenant agrees to indemnify, defend and hold harmless Landlord and Agent for Landlord from the claim or claims of a broker or brokers (other than Broker) claiming to have interested Tenant in the Building or the Premises or claiming to have caused Tenant to enter into this Lease.
27. **Intentionally omitted.**
28. **Intentionally omitted.**
29. **Limitation on Landlord's Liability.** It is expressly understood and agreed by Tenant that none of Landlord's covenants, undertakings or agreements are made or intended as personal covenants, undertakings or agreements by Landlord, its agents, or Agent for Landlord, and any liability for damage or breach or non-performance by Landlord shall be collectible only out of Landlord's interest in the Building and no personal liability is assumed by, nor at any time may be asserted against, Landlord, its agent, or Agent for Landlord, or any of its or their officers, agents, employees, legal representatives, successors or assigns, all such liability, if any, being expressly waived and released by Tenant.
30. **Rights to Shift Location of Premises.** At one and only one time hereafter, Landlord may substitute for the Premises other premises (herein referred to as the "New Premises") provided the New Premises shall be similar to the Premises in area on a corner on the 16th floor or higher with the same window line or greater and use for Tenant's purposes based upon Landlord's reasonable judgment. If Tenant is already in occupancy of the Premises, then in addition:
 - A. Such move shall be made during evenings, weekends, or otherwise so as to incur the least inconvenience to Tenant;
 - B. Landlord shall first give Tenant at least ninety (90) days notice before making such change; and
 - C. Landlord shall also pay for all actual costs associated with changing Tenant's business stationery.
 - D. Landlord shall pay to relocate and connect all equipment and phones.

31. **Allocation Agreement.** Landlord has entered into that certain Declaration of Covenants, Conditions, Restrictions and Easements for 875 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois dated as of June 25, 2012 and recorded June 25, 2012, in the office of the Recorder of Deeds for Cook County, Illinois as Document No. 1217926135, as same may be amended, supplemented or replaced from time to time (the "Allocation Agreement"), providing for the subdivision and conveyance of ownership of the improvements comprising the Property, including the improvements within which the Premises are located, and providing for the following, among other matters: granting and reserving of easements for access and use of portions of the property owned by each owner; allocation of taxes; allocation of operating expenses; zoning; condemnation; insurance; sharing of responsibility for operating, maintaining, repairing and restoring parts of the Property; and sharing of costs and expenses relating to the Property. The Lease and Tenant's interest in the Premises are subject and subordinate to such Allocation Agreement, including without limitation any exclusive use granted to an owner under the Allocation Agreement. Tenant shall, upon request by Landlord, confirm this subordination in writing. Tenant shall not use or permit the Premises or Property to be used in a way that will violate the requirements of the Allocation Agreement (provided the foregoing shall not prohibit normal office use of the Premises in compliance with this Lease). If Tenant is in default or causes or is responsible for any default under the Allocation Agreement, the same shall constitute a default under this Lease, and Landlord may (but shall not be obligated to) cure such default at Tenant's expense, and Tenant shall pay to Landlord, upon demand, any and all expenses, costs, and damages incurred in connection with the curing of such default.
32. **OFAC.**
- A. Tenant represents and warrants that (i) Tenant and each person or entity owning an interest in Tenant is (a) not currently identified on the Specially Designated Nationals and Blocked Persons List maintained by the Office of Foreign Assets Control, Department of the Treasury ("OFAC") and/or on any other similar list maintained by OFAC pursuant to any authorizing statute, executive order or regulation (collectively, the "List"), and (b) not a person or entity with whom a citizen of the United States is prohibited to engage in transactions by any trade embargo, economic sanction, or other prohibition of United States law, regulation, or Executive Order of the President of the United States, (ii) none of the funds or other assets of Tenant constitute property of, or are beneficially owned, directly or indirectly, by any Embargoed Person (as hereinafter defined), (iii) no Embargoed Person has any interest of any nature whatsoever in Tenant (whether directly or indirectly), (iv) none of the funds of Tenant have been derived from any unlawful activity with the result that the investment in Tenant is prohibited by law or that this Lease, as amended and/or extended, is in violation of law, and (v) Tenant has implemented procedures, and will consistently apply those procedures, to ensure the foregoing representations and warranties remain true and correct at all times. The term "Embargoed Person" means any person, entity or government subject to trade restrictions under U.S. law, including but not limited to, the International Emergency Economic Powers Act, 50 U.S.C. §1701, et seq., The Trading with the Enemy Act, 50 U.S.C. App. 1, et seq., and any Executive Orders or regulations promulgated thereunder with the result that the investment in Tenant is prohibited by law or Tenant is in violation of law. Tenant agrees to defend, indemnify, and hold harmless Landlord from and against any and all claims, damages, losses, risks, liabilities, and expenses (including reasonable

attorneys' fees and costs) arising from or related to any breach of the foregoing representations and warranties, and acknowledges that Landlord may treat any such breach as an incurable default by Tenant.

- B. Tenant covenants and agrees (i) to comply with all requirements of law relating to money laundering, anti-terrorism, trade embargos and economic sanctions, now or hereafter in effect, (ii) to immediately notify Landlord in writing if any of the representations, warranties or covenants set forth in this paragraph or the preceding paragraph are no longer true or have been breached or if Tenant has a reasonable basis to believe that they may no longer be true or have been breached, (iii) not to use funds from any "Prohibited Person" (as such term is defined in the September 24, 2001 Executive Order Blocking Property and Prohibiting Transactions With Persons Who Commit, Threaten to Commit, or Support Terrorism) to make any payment due to Landlord under this Lease, as amended and/or extended, and (iv) at the request of Landlord, to provide such information as may be requested by Landlord to determine Tenant's compliance with the terms hereof.
 - C. Tenant hereby acknowledges and agrees that Tenant's inclusion on the List at any time during the Term, as amended, shall be a material default of this Lease, as amended. Notwithstanding anything herein to the contrary, Tenant shall not permit the Premises or any portion thereof to be used or occupied by any person or entity on the List or by any Embargoed Person (on a permanent, temporary or transient basis), and any such use or occupancy of the Premises by any such person or entity shall be a material default of this Lease, as amended.
33. **Signage.** Landlord will provide and install all signage at the entrance to the Premises. Such initial suite entry sign at the main entrance to the Premises will be at Landlord's expense, but any changes thereto and any subsequent or additional signage will be at Tenant's expense. All such signage will be in the standard graphics for the Building and no others may be used or permitted on the Premises without Landlord's prior written consent. So long as Landlord maintains an electronic directory in the lobby of the Building, Landlord will, during the Term, input Tenant's name and suite number, and a reasonable number of additional lines for Tenant's officers, principals or professionals, on such Building directory. Changes or additions to such Building directory data requested by Tenant will be subject to Landlord's standard and reasonable charges.
34. **Miscellaneous.**
- A. No receipt of money by Landlord from Tenant after the termination of this Lease or after the service of any notice or after the commencement of any suit, or after final judgment for possession of the Premises shall renew, reinstate, continue or extend the Term or affect any such notice, demand or suit.
 - B. No waiver of any default of Tenant hereunder shall be implied from any omission by Landlord to take any action on account of such default if such default persists or be repeated, and no express waiver shall affect any default other than the default specified in the express waiver and that only for the time and to the extent therein stated. The invalidity or unenforceability of any provision hereof shall not affect or impair any other

provision. In the event any party's consent is requested hereunder, same shall not be unreasonably withheld or delayed.

- C. The words "Landlord" and "Tenant", wherever used in this Lease, shall be construed to mean "Landlords" or "Tenants" in all cases where there is more than one lessor or lessee, and the necessary grammatical changes required to make the provisions hereof apply either to corporation or individuals, men or women, shall in all cases be assumed as though in each case fully expressed.
- D. Each provision hereof shall extend to and shall, as the case may require, bind and inure to the benefit of Landlord and Tenant and their respective heirs, legal representatives and successors, and assigns in the event this Lease has been assigned with the consent of Landlord as herein provided.
- E. The headings of sections are for convenience only and do not limit or construe the contents of the sections.
- F. Submission of this instrument for examination does not constitute a reservation of or option for the Premises. The instrument becomes effective as a lease upon execution and delivery by both Landlord and Tenant.
- G. All amounts (other than Base Rent and Additional Rent) owed by Tenant shall be paid within five (5) days from the date a statement of account therefor is rendered and shall bear interest thereafter at the rate of the greater of (i) five percent (5%) per annum plus the then current prime rate of interest established by JP Morgan/Chase Bank, or its successor, or (ii) One Hundred Fifty Dollars (\$150.00) per month for all or any portion of the month, but in no event greater than the maximum rate permitted by law.
- H. Provisions typed on the face of this Lease and initialed by Landlord and Tenant, and all Riders attached to this Lease, are hereby made a part of this Lease as though inserted at length in this Lease.
- I. In the event Landlord is unable to deliver possession of the Premises on the Commencement Date by reason of the holding over or retention of possession by any tenant or occupant, this Lease shall nevertheless continue in full force and effect, but Rent shall abate until the Landlord is able to deliver possession, and Landlord shall have no other liability whatsoever on account thereof.
- J. This Lease is the entire understanding of the parties and the terms and provisions of this Lease shall only be modified or amended in writing.
- K. If this Lease is executed by more than one individual, corporation, partnership, association or other entity as Tenant, the obligations of each of said parties shall be joint and several.

- L. So long as Tenant is not in default hereunder, neither Landlord, nor anyone claiming by or through Landlord, shall disturb or interfere with Tenant's use, occupancy and quiet enjoyment of the Premises.
- M. The laws of the State of Illinois shall govern the validity, performance and enforcement of this Lease. The invalidity or unenforceability of any provision of this Lease shall not offset or impair any other provision. If any provision of this Lease is capable of two constructions one of which would render the provision invalid and the other of which would make the provision valid, then the provision shall have the meaning which renders it valid.
- N. Neither this Lease, nor any memorandum, affidavit or other writing with respect thereto, shall be recorded by Tenant or by anyone acting through, under or on behalf of Tenant, and the recording thereof in violation of this provision shall make this Lease null and void at Landlord's election.
- O. Nothing contained in this Lease shall be deemed or construed by the parties hereto or by any third party to create the relationship of principal and agent, partnership, joint venture or any similar association between Landlord and Tenant, it being expressly understood and agreed that neither the method of computation of rent nor any act of the parties hereto shall be deemed to create any relationship between Landlord and Tenant other than the relationship of Landlord and Tenant. If Landlord defaults in the performance of any provision of this Lease, Tenant shall provide Landlord written notice thereof and Landlord shall have thirty (30) days in which to cure said default, which thirty (30) day period shall be extended so long as Landlord is diligently pursuing cure thereof.
- P. Landlord shall have the right to apply payments received from Tenant pursuant to this Lease (regardless of Tenant's designation of such payments) to satisfy any obligations of Tenant hereunder, in such order and amounts, as Landlord, at its sole discretion, may elect.
- Q. If any term, covenant or condition of this Lease or the application thereof to any person or circumstance shall, to any extent, be invalid or unenforceable, the remainder of this Lease shall not be affected thereby and will be in force to the full extent permitted by law.
- R. Tenant represents to Landlord that it has full power and authority to enter into this Lease and to perform all of its obligations hereunder, and that execution and delivery of this Lease does not and will not violate or conflict with any provision of any law, contract, mortgage, lien, instrument, agreement or judgment to which Tenant is a party or which is binding on Tenant. If Tenant is a corporation, partnership, limited liability company or other entity, the persons executing this Lease on behalf of such entity hereby represent and warrant that they have been duly authorized to execute this Lease for and on behalf of such entity pursuant to a duly adopted resolution or by virtue of its governing instrument.

- S. No person executing this Lease in a representative capacity for Landlord or Tenant shall be held individually liable hereunder as a consequence of such execution in the absence of fraud, provided such person acted with due authority and that intended principals are bound.
 - T. If Landlord or Tenant fails to perform timely any of its terms, covenants and conditions of this Lease on said party's part to be performed (other than the payment of monies), and such failure is due in whole or in part to a strike, lock-out, labor trouble, inability to procure materials or permits, failure of power, restrictive governmental laws and regulations, riots, insurrections, war, fuel shortages, accidents, casualties, acts of God, acts caused directly or indirectly by the other party (or their agents, employees, contractors, licensees or invitees) or any other cause beyond the reasonable control of Landlord or Tenant, as the case may be (each an "event of Force Majeure"), then such party shall not be deemed in default of this Lease as a result of such failure.
 - U. Time is of the essence of this Lease and of each and all provisions thereof.
 - V. Landlord and Tenant waive the right to trial by jury or judge in any proceeding or counterclaim brought by either against the other on any matter whatsoever arising out of or in any way connected with (i) this Lease, (ii) the relationship of Landlord and Tenant, (iii) Tenant's use or occupancy of the Premises, or (iv) any claim of injury or damage, or the enforcement of any remedy under any statute, and in any action in which Landlord and Tenant are joined as parties.
 - W. Landlord and Tenant understand, agree and acknowledge that (i) this Lease has been freely negotiated by both parties, and (ii) in any controversy, dispute or contest over the meaning, interpretation, validity or enforceability of this Lease or any of its terms or conditions, there will be no conclusion drawn whatsoever against either party by virtue of that party having drafted this Lease or any portion thereof.
35. **Tenant Improvements.**
- A. Landlord at Landlord's sole cost and expense shall build out the Premises per the attached exhibits labeled "Space Plan" and "Work List" and the attached rider labeled "Work Letter", each of which are attached hereto and made parts hereof ("Tenant Improvements" and/or "Landlord's Work") provided however that Tenant makes its requisite selections of Building standard materials no later than fifteen (15) days after the mutual execution of this Lease. In the event that Tenant fails to make its requisite selections within such timeframe, Tenant shall have no cause for Landlord delays and the Base Rent schedule outlined in this Lease shall commence on the Commencement Date, regardless of whether the Tenant Improvements are substantially complete by such date.
 - B. Tenant, at Tenant's sole cost and expense, shall be responsible for providing its own teledata cabling, equipment and internet/phone service for the Premises. Notwithstanding the foregoing, in addition to the Tenant Improvements, Landlord shall provide Tenant with a \$2.00 per rentable square foot (\$5,548.00) allowance ("Additional Allowance") towards Tenant's teledata cabling and equipment installation costs, additional upgrades,

furniture, fixtures and equipment, and moving costs. Any unused Additional Allowance shall revert to Landlord no later than September 1, 2016. Landlord shall reimburse Tenant up to the amount of the Additional Allowance within thirty (30) days of Landlord's receipt of paid invoices and contractor's final lien waivers, if applicable.

36. Renewal Option.

- A. Subject to the conditions set forth below, Tenant shall have the option (the "Extension Option"), to extend the Term hereof for one (1) additional period of five (5) years (the "Extended Term"), upon the terms and conditions contained herein, including without limitation the payment of Additional Rent determined on the same basis as set forth in this Lease, except the Base Rent for an Extended Term shall be the Market Rental Rate (as hereinafter defined) for such Extended Term.
- B. If Tenant desires to exercise the Extension Option, Tenant shall provide a binding written notice to Landlord of Tenant's exercise of the Extension Option not later than twelve (12) calendar months prior to the then scheduled expiration of the Term. Within thirty (30) days after Tenant's notice, Landlord will advise Tenant of Landlord's determination of the Market Rental Rate. Tenant shall respond to Landlord's estimate within thirty (30) days after receipt thereof. If Tenant fails to so respond, then the Extension Option shall be deemed waived by Tenant.
- C. For purposes of this Section, "Market Rental Rate" shall mean the net effective rental, as of the date for which such Market Rental Rate is being calculated, per annum per rentable square foot (as adjusted on an annual basis) for comparable space of comparable size for a similar term in arms' length renewal transactions, taking into account all current market rental conditions for renewal transactions in comparable space within similar quality buildings in the North Michigan Avenue Chicago market, including tenant allowances, brokerage commissions, concessions and similar incentives, for fully credit-worthy tenants, but excluding those leases where the tenant has an equity interest in the property. Tenant shall continue to pay Additional Rent and other sums respecting the Premises in accordance with the terms and conditions hereof.
- D. Tenant shall not be entitled to exercise the Extension Option if, on the date Tenant seeks to exercise such Extension Option or upon the expiration of the initial Term, (a) Tenant is in default under this Lease, (b) if this Lease or Tenant's right of possession hereunder has been terminated, (c) if this Lease is not in full force and effect on said date, or (d) Tenant has assigned this Lease or sublet all or any portion of the Premises.
- E. Following the exercise by Tenant of the Extension Option and determination of the Base Rent for the Extended Term, at the request of either party hereto and within thirty (30) days after such request, Landlord and Tenant shall enter into a written amendment of this Lease confirming the terms, conditions and provisions applicable to the Extended Term as determined in accordance herewith, in form and substance reasonably satisfactory to Landlord and Tenant.

37. Early Termination Option - Diplomatic Ties.

- A. Subject to the conditions set forth below, and solely in the event that the United States and Chile sever diplomatic ties, Tenant shall have the right to terminate the Term of this Lease effective as of the date which is thirty (30) days following receipt of written notice from Tenant ("Diplomatic Ties Termination Date"), which right must be exercised by written notice ("Diplomatic Ties Termination Notice") from Tenant to Landlord within thirty (30) days of the date that the United States and Chile sever diplomatic ties.
 - B. Tenant shall not be entitled to exercise this termination option if, on the date Tenant delivers its Diplomatic Ties Termination Notice (which Diplomatic Ties Termination Notice shall thereafter be binding on Tenant and irrevocable by Tenant), (a) Tenant is in default under this Lease, (b) if this Lease or Tenant's right of possession hereunder has been terminated, (c) if this Lease is not in full force and effect on said date, or (d) Tenant has assigned this Lease or sublet all or any portion of the Premises.
38. **Early Termination Option - End of Seventh Year.**
- A. Subject to the conditions set forth below, Tenant shall have the right to terminate the Term of this Lease effective as of one day before the date which is seven (7) years from the Commencement Date ("Seventh Year Early Termination Date"), which right must be exercised by written notice ("Seventh Year Termination Notice") from Tenant to Landlord on or before the date which is one (1) year prior to the Seventh Year Early Termination Date.
 - B. Tenant shall pay to Landlord a fee (the "Seventh Year Termination Fee") equal to two (2) months' Base Rent and Additional Rent at the then-escalated amount plus Landlord's reasonable determination of the unamortized cost (using an implied interest rate of ten percent (10%) per annum) of any allowances, broker's commissions, rent concessions, legal fees, and other costs paid or incurred by Landlord in connection with this Lease (including any space added to the Premises after the Commencement Date). No later than thirty (30) days after Tenant's written request (which may only be delivered on or after August 1, 2021), Landlord shall advise Tenant of the Seventh Year Termination Fee which would apply as of the Seventh Year Early Termination Date. Tenant shall pay one half of the Seventh Year Termination Fee at the time that Tenant delivers the Tenant's Seventh Year Termination Notice to Landlord and shall pay the other half of the Seventh Year Termination Fee two hundred seventy (270) days prior to the Seventh Year Early Termination Date.
 - C. Tenant shall not be entitled to exercise the termination option if, on the date Tenant delivers its Seventh Year Termination Notice (which Seventh Year Termination Notice shall thereafter be binding on Tenant and irrevocable by Tenant), (a) Tenant is in default under this Lease, (b) if this Lease or Tenant's right of possession hereunder has been terminated, (c) if this Lease is not in full force and effect on said date, or (d) Tenant has assigned this Lease or sublet all or any portion of the Premises.
39. **Parking.** Tenant shall have the right, during the Term, to park one (1) car in the garage of the Building at no cost to Tenant, subject to the terms and conditions, including parking rules and regulations, applicable from time to time to parking in the garage. In connection with Tenant's

parking rights hereunder, Tenant may be required to periodically execute parking agreements. A space will not be reserved for Tenant. To the extent Tenant fails to comply with the terms and conditions applicable to the parking space, then Tenant shall be deemed to have waived its rights with respect to such parking space for the remainder of the Term hereof. Landlord shall not be liable to Tenant in damages or otherwise under any circumstances for failure to provide parking if at any time Landlord or the garage operator is legally restricted from operating a parking garage in the Building or otherwise unable to do so for reasons beyond its reasonable control, and in no event shall Tenant have any right to terminate this Lease due to Landlord's failure to make parking available as required under this Paragraph. Notwithstanding the foregoing, in the event that Landlord sells or structures a long-term lease of the parking garage to a third party, Landlord may convert Tenant to monthly parking (at the then-current rates and subject to such other terms and conditions as may then apply), provided however, that the monthly cost of such parking spot shall be offset with a monthly rent credit in favor of Tenant.

40. **Sovereign Immunity.** If Tenant at any time claims the protection of any diplomatic or sovereign immunity for purposes of any action by Landlord against Tenant to enforce the terms and conditions of this Lease, Tenant hereby waives and relinquishes any and all rights to immunity under the Foreign Sovereign Immunities Act of 1976, 28 U.S.C. §1602-1611, or otherwise, including, but not limited to, immunity from jurisdiction, for execution upon a judgment entered by any Court of the United States or of the District of Columbia, and/or from attachment in aid of execution of any such judgment. Without limiting the foregoing, Tenant acknowledges and agrees that its entering into this Lease and its obligation to observe and perform the terms, covenants and conditions of this Lease constitute a "commercial activity" as set forth in 28 U.S.C. §1605(a)(2). In addition, in the event Tenant shall fail to pay all rents due under the terms of this Lease or shall be in substantial default of any other provision of this Lease and Landlord seeks repossession of the Premises, Tenant hereby waives and relinquishes all immunity under the Vienna Convention on Consular Relations, 21 U.S.T. 77 T.I.A.S. No. 6820, or otherwise, including but not limited to immunity from execution of a writ of restitution.

[REMAINDER OF PAGE LEFT INTENTIONALLY BLANK.]

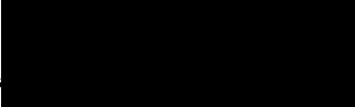
LANDLORD:
JHTC HOLDINGS LLC, A DELAWARE LIMITED
LIABILITY COMPANY
BY THE HEARN COMPANY, ITS AGENT

TENANT:
THE STATE OF CHILE

By


Diako

By


Printed Name: Juan Gabriel Valdés

Its: Executive Vice President

Its: Ambassador of the Republic of Chile to the
United States of America

Date: _____

Date: 9/9/16

This Lease consists of the Lease Schedule, Pages 1 through 38, hereof, Riders A, B, C, D, and Exhibits A, B, and C.

Rider A
Rules and Regulations

In any respect in which the terms of this Lease and these Rules and Regulations are in conflict, the terms of the Lease shall govern the action of the parties; provided however, to the extent same are not inconsistent, Tenant shall adhere to the following:

1. Tenant shall not use or permit to be used any portion of the Premises for any unlawful purpose or use or permit the use of any portion of the Premises as regular living quarters, sleeping apartments or lodging rooms or for the conduct of any manufacturing business.
2. Tenant shall at all times keep the Premises at a temperature sufficiently high to prevent freezing of water pipes and fixtures. Tenant shall not, nor shall Tenant at any time permit any occupant of the Premises to commit waste, perform any acts or carry on any practices which may injure the Premises or be a nuisance.
3. Tenant, upon the termination of its tenancy, shall deliver to Landlord the keys of all doors to the Premises and combination and/or keys to all safes on the Premises.
4. Tenant shall not place a load upon any floor which exceeds the designated load per square foot or the load permitted by law. Heavy objects shall stand on such platforms as determined by Landlord to be necessary to properly distribute the weight. Business machines and mechanical equipment belonging to Tenant which cause noise or vibration that may be transmitted to the structure shall be placed and maintained by Tenant, at Tenant's expense, on vibration eliminators or other similar devices. Landlord will not be responsible for loss of, or damage to, any equipment or other property from any cause, and all damage done to the Building by maintaining or moving such equipment or other property shall be repaired at the expense of Tenant.
5. The toilet rooms, toilets, urinals, wash bowls or other apparatus shall not be used for any purpose other than that for which they were constructed, no foreign substance of any kind whatsoever shall be thrown therein, and the expense of any breakage, stoppage or damage resulting from the violation of this rule shall be borne by Tenant.
6. Tenant will at all times during the term of this Lease keep and maintain, at its own cost and expense, in good order, condition and repair, any and all fire safety and prevention devices and equipment as prescribed and required by Landlord, its insurers, and any applicable municipal or governmental law, ordinance or regulation.
7. These Rules and Regulations are in addition to, and shall not be construed to in any way modify or amend, in whole or in part, the terms, covenants, agreements and conditions of the Lease.
8. Tenant shall be responsible for the observance of all of the foregoing rules by Tenant's employees, agents, clients, customers, invitees and guests.
9. Tenant shall not make any room-to-room canvas to solicit business from other tenants in the Building and shall not exhibit, sell or offer to sell, use, rent or exchange any item or services in or from the Premises unless ordinarily included within Tenant's use of the Premises as specified in the Lease.

10. Tenant shall not paint, display, inscribe or affix any sign, picture, advertisement, notice, lettering or direction or install any lights on any part of the outside or inside of the Building, other than the Premises, and then not on any part of the inside of the Premises which can be seen from outside the Premises, except as approved by Landlord in writing.
11. Tenant shall not obstruct or place objects on or in sidewalks, entrances, passages, courts, corridors, vestibules, halls, elevators and stairways in and about the Building. Tenant shall not place objects against glass partitions or doors or windows or adjacent to any open common space which would be unsightly from the Building corridors or from the exterior of the Building.
12. Tenant shall not disturb other tenants or make excessive noises, cause disturbances, create excessive vibrations, odors or noxious fumes or use or operate any electrical or electronic devices or other devices that emit excessive sound waves or are dangerous to other tenants of the Building or that would interfere with the operation of any device or equipment or radio or television broadcasting or reception from or within the Building or elsewhere, and shall not place or install any projections, antennae, aerials or similar devices outside of the Building or the Premises.
13. Tenant shall not waste electricity or water and shall cooperate fully with Landlord to assure the most effective operation of the Building's heating and air conditioning, and shall refrain from attempting to adjust any controls except for the thermostats within the Premises. Tenant shall keep all doors to the Premises closed.
14. The Building prohibits the use of space heaters or spot coolers within the Tenant's Premises.
15. Tenant shall not use the draperies or other window coverings instead of or in addition to the Building standard window coverings, if any, designated and approved by Landlord for exclusive use throughout the Building.
16. Landlord may require that all persons who enter or leave the Building identify themselves to watchmen, by registration or otherwise. Landlord shall, however, have no responsibility or liability for any theft, robbery or other crime in the Building. Tenant shall assume full responsibility for protecting the Premises, including keeping all doors to the Premises locked after the close of business.
17. Furniture, equipment and other large articles may be brought into the Building only at the time and in the manner designated by Landlord. Tenant shall furnish Landlord with a list of furniture, equipment or other large articles which are to be removed from the Building, and the Landlord may require permits before allowing anything to be moved in or out of the Building. Movements of Tenant's property into or out of the Building and within the Building are entirely at the risk and responsibility of Tenant. Furniture, boxes, merchandise or other bulky articles shall be transported within the Building only upon or by vehicles equipped with rubber tires and shall be carried only in the freight elevators and at such times as the management of the Building shall require. Movements of Tenant's property into or out of the Building and within the Building are entirely at the risk and responsibility of Tenant, and Landlord reserves the right to require permits before allowing such property to be moved into or out of the Building.
18. No person or contractor, unless approved in advance by Landlord, shall be employed to do janitorial work, interior window washing, cleaning, decorating or similar services in the Premises.

19. Tenant shall comply with all safety, fire protection and evacuation procedures and regulations established by Landlord or any governmental agency. Any and all firearms shall not be permitted on the property at any time and for any reason.
20. Tenant shall cooperate and participate in all reasonable security programs affecting the Building.
21. Tenant shall not loiter, eat, drink, sit or lie in the lobby or other public or common area in the Building. Tenant shall not go onto the roof of the Building or any other non-public area of the Building (except the Premises), and Landlord reserves all rights to control the public and non-public area of the Building. In no event shall Tenant have access to any electrical, telephone, plumbing or other mechanical closets without Landlord's prior written consent.
22. Tenant shall not dispose of any foreign substances in the toilets, urinals, sinks or other washroom facilities, nor shall Tenant permit such items to be used other than for their intended purposes; and Tenant shall be liable for all damages as a result of a violation of this rule.
23. There shall be no smoking in the Premises or in any public or common area of the Building.
24. All deliveries to or from the Premises shall be made only at such times, in the areas and through the entrances and exits designated for such purposes by Landlord. Tenant shall not permit receiving deliveries to or from the Premises outside of said areas or in a manner which may interfere with the use by any other tenant of its premises or of any common area, any pedestrian use of such area, or any use which is inconsistent with good business practice.
25. Security officers have the right to inspect all packages.
26. Landlord is not responsible for the personal property of employees or Tenants, including any loss or damage to vehicles parked in the parking lot, and shall not be liable therefor.
27. No parking in the loading dock or rear drive area.
28. The following Holidays are observed.

New Year's Day	Thanksgiving
Memorial Day	Friday after Thanksgiving
July 4 th (when celebrated)	Christmas Day
Labor Day	
29. All garbage and other refuse shall be kept inside the Premises until such time as Landlord designates for trash removal. All garbage and other refuse shall be removed from the Premises at such times and to such areas as may be designated by Landlord from time to time, and said garbage and other refuse shall be removed from the Premises in Landlord approved containers. If Landlord elects to furnish or designate a service for the removal of garbage, Tenant shall use the service furnished or designated by Landlord.
30. Tenant shall utilize the termite and pest extermination service designated by Landlord to control termites and pests in the Premises. Tenant shall bear the cost and expense of such extermination services provided to the Premises. Tenant shall not be obligated to pay more for its participation in such termite and pest extermination services than the prevailing competitive rates charged by

reputable independent termite and pest control exterminators for the same service on a direct and individual basis.

31. Tenant shall take no action which would violate Landlord's labor contracts, if any, affecting the Building or which would cause any work stoppage, picketing, labor disruption or dispute, or any interference with the business of Landlord or any other tenant or occupant of the Building. Tenant shall have pickets removed and, if necessary, terminate at any time any construction work being performed in the Premises until such time as Landlord shall have given written consent for the resumption of such work. Tenant shall have no claim for damages of any nature against Landlord in connection therewith, nor shall the date of the commencement of the Term be extended as a result thereof.
32. The Building and the Property are a "weapons free" environment. No tenant (including Tenant), no owner, principal, member, partner, officer, director, shareholder, employee, agent, lender, contractor, subcontractor, licensee, guest, invitee, customer, or visitor of any tenant (including Tenant), and no person, party, or individual within the reasonable control of any tenant (including Tenant), shall bring, carry, or otherwise possess weapons (concealed or not, and whether or not legally permitted to be carried under any applicable law) of any kind or nature, including, without limitation, firearms, handguns, rifles, shotguns, and the like, in the Building or on the Property. Except as specifically permitted by Section 65(b) of the Firearm Concealed Carry Act (430 ILCS), and only to the extent permitted by such Section 65(b), this prohibition applies to all public and common areas of the Building and the Property, including, without limitation, restrooms, elevators, elevator lobbies, lobbies, stairwells, common hallways, all areas within the leased premises of any tenants (including the Premises demised to Tenant hereunder), and the surrounding walkways, driveways, parking areas and garages, and landscaped areas.

Rider B
Work Letter

RE: Suite 1562 (15th Floor)

1. **TENANT'S PLANS AND SPECIFICATIONS.**

- 1.01 Landlord has furnished Tenant with information with respect to the Premises and Landlord's Work, as defined in Section 2.01 hereof, and such other information relating to the Building as may be necessary for the completion of the Premises substantially in accordance with those Plans set forth in Exhibit A attached hereto ("Plans").
- 1.02 Tenant shall use its best efforts and shall cooperate in a timely fashion with Landlord in causing Landlord to prepare and complete finished detailed architectural, engineering, electrical and mechanical plans, as may be required, including all dimensions and specifications for all work to be performed in order to complete the construction of all improvements necessary for occupancy of the Premises substantially in accordance with the Plans.

2. **LANDLORD'S PLANS AND WORK.**

- 2.01 Landlord shall construct the improvements substantially in accordance with the Plans ("Landlord's Work"); provided however, and notwithstanding anything to the contrary contained herein, all costs deemed Extra Work (as hereinafter defined) shall be deemed Additional Rent due and payable by Tenant as provided in Section 3 below.
- 2.02 Landlord may make such changes in the plans and specifications described in Section 2 hereof as Landlord may desire, excepting that any such changes shall not materially and adversely affect Tenant's occupancy.
- 2.03 Tenant agrees that title to all work performed in the Premises and materials installed in the Premises shall immediately vest in Landlord, except Tenant shall retain title to all removable trade fixtures installed in the Premises by Tenant, subject however, to the terms of the Lease.

3. **EXTRA WORK.**

- 3.01 Tenant may designate substitutions, additional work or extra materials over and above Landlord's Work ("Extra Work") to be performed by Landlord, provided that the Extra Work, including architectural, engineering, electrical and mechanical drawings or services, as set forth in revisions to the Tenant's Plans approved by the Landlord (i) shall be at Tenant's cost and expense and shall not delay completion of the Landlord's Work (said Landlord's Work and Extra Work collectively referred to

as "Work") or the completion of the Premises; (ii) shall be practicable and consistent with existing physical conditions in the Building, shall not impair the structural integrity of the Building, and shall be subject to Landlord's prior written approval; (iii) shall not impair Landlord's ability to perform any of Landlord's obligations hereunder or under the Lease or any other lease of space in the Building; (iv) shall not affect any portion of the Building other than the Premises or be incompatible with the Building systems; and (v) shall comply with all applicable building laws and ordinances. Notwithstanding anything contained herein, Landlord shall not be required to approve said Extra Work. In the event Tenant requests Landlord to perform Extra Work and if Landlord accedes to such requests, Landlord shall submit to Tenant a written estimate ("Estimate") of the cost of the Extra Work. Within five (5) days after Landlord's submission of the Estimate, Tenant shall, in writing, either accept or reject the Estimate. Tenant's failure either to accept or reject the Estimate within said five (5) day period shall be deemed rejection thereof. In the event that Tenant rejects the Estimate or the Estimate is deemed rejected, Tenant shall, within five (5) days after such rejection, furnish Landlord with necessary revisions of the Plans, as to complete construction of the Premises. If the actual cost of the Extra Work exceeds the Estimate, Tenant agrees to pay such excess, it being acknowledged that the Estimate is not a guaranty of the cost of the Extra Work. In connection with any Extra Work, Tenant shall pay Landlord a fee of twenty percent (20%) of the cost of the Extra Work in excess of the actual cost thereof, to be paid contemporaneous with the payments to be made under Section 3.02 below.

3.02 In the event that Landlord performs Extra Work hereunder, Tenant shall pay Landlord, upon the acceptance of the Estimate or the submission of Landlord's bid therefor, as the case may be, a sum equal to twenty percent (20%) of the Estimate or bid price. Thereafter, Tenant shall pay to Landlord, as billed by Landlord, all such costs and charges for the Extra Work set forth in such billings. Such billings shall include a progress claim that summarizes the job to date. Landlord shall have, in connection with all such billings, all of the rights and remedies granted under the Lease in connection with collection of Rent owing to Landlord thereunder. Notwithstanding the foregoing, Landlord shall have the right to require Tenant to deliver to Landlord cash or other security in an amount and form acceptable to Landlord, to be held by Landlord to assure prompt payment for the cost of the Extra Work.

4. COMPLETION - PUNCH LIST.

When Landlord is of the opinion that the Landlord's Work is substantially complete, then Landlord shall so notify Tenant. Tenant agrees that upon such notification, Tenant will promptly (and not later than five (5) business days after the date of Landlord's notice) inspect the Premises and furnish to Landlord a written statement that Landlord's Work has been substantially completed as required by the provisions of the Work Letter and the Lease, with the exception of certain specified and enumerated items, if any (hereinafter referred to as the "Punch List"). Tenant agrees that, at the request of Landlord from time to time thereafter, Tenant will promptly furnish to Landlord revised Punch Lists reflecting any completion of any prior Punch List items. It is mutually agreed that if the Punch List or any revised Punch List consists only of items, the

non-completion of which would not materially impair Tenant's occupancy of the Premises, then, in such event, the Premises shall be deemed to be complete and Tenant will acknowledge in writing that the Premises are complete and accept possession of the Premises; provided however, that such acknowledgment or acceptance shall not relieve Landlord of its obligations to complete all such Punch List items. Any disputes as to the nature or existence of any Punch List items or as to the completion of Landlord's Work will be resolved by Landlord's space planner or architect. The decision of the architect or space planner will be final and binding upon Landlord and Tenant. The date which is the earlier of either (a) the date on which Tenant acknowledges that the Landlord's Work in the Premises is complete, or (b) the date on which the Landlord's Work in the Premises was complete pursuant to the provisions of this Section 4 is referred to as the "Completion Date").

5. POSSESSION.

Tenant will take possession of the Premises on the Commencement Date stated in the Lease Schedule. Landlord has not agreed or represented that the Premises will be substantially ready for occupancy on the date specified in the Lease Schedule. Notwithstanding the foregoing, there shall be no abatement of Rent if Landlord's Work is not substantially complete due to any Extra Work, special equipment, fixtures or materials, changes, alterations or additions requested by Tenant; any delay of Tenant in submitting plans, supplying information or approving or authorizing plans, specifications, estimates or other matters, or any other act or omission of Tenant (each a "Tenant Delay").

6. TENANT'S ENTRY PRIOR TO COMPLETION OF TENANT WORK.

Landlord may permit Tenant or its contractors to enter the Premises at Tenant's sole risk upon substantial completion of the Landlord's Work in order to perform other work required by Tenant to make the Premises ready for Tenant's occupancy. The foregoing license to enter prior to the Completion Date, however, is conditioned upon Tenant or Tenant's contractors not interfering with Landlord's contractors and/or with any other tenant or its contractors. If at any time such entry shall cause disharmony, interference or union disputes of any nature whatsoever, or if Landlord shall, in Landlord's sole judgment, determine that such entry, such work or the continuance thereof shall interfere with, hamper or prevent Landlord from proceeding with work on or in the Building or the Premises at the earliest possible date, this license may be withdrawn by Landlord immediately upon written notice to Tenant. Such entry shall be deemed to be under and subject to all of the terms, covenants and conditions of the Lease, and Tenant shall comply with all of the provisions of the Lease which are the obligations or covenants of Tenant. In the event that Tenant's contractors incur any charges from Landlord, including but not limited to, charges for use of construction or hoisting equipment on the Building site, then and in that event, such charges shall be deemed an obligation of Tenant and shall be collectible as Rent pursuant to the Lease, and upon default in payment thereof, Landlord shall have the same remedies as for a default in payment of Rent pursuant to the Lease.

7. LANDLORD'S ENTRY AFTER COMPLETION.

At any time after the Completion Date, Landlord may enter the Premises to complete unfinished details of the Work and such entry by Landlord, its agents, servants, employees or contractors for

such purpose shall not constitute an actual or constructive eviction, in whole or in part, or entitle Tenant to any abatement or diminution of Rent, or relieve Tenant from any of its obligations under the Lease, or impose any liability upon Landlord or its agent, provided however, that this does not interfere with Tenant's completion of work.

Rider C
Form Commencement Date Certificate

COMMENCEMENT DATE CERTIFICATE

This Commencement Date Certificate is entered into as of the _____ day of _____, 20__ between The Hearn Company as agent for JHTC HOLDINGS LLC, A Delaware Limited Liability Company ("Landlord") and _____ ("Tenant").

Landlord and Tenant entered into that certain Office Lease Agreement ("Lease") dated _____ covering the office space commonly known as Suite _____, ("Premises") located at 875 North Michigan Avenue, Chicago, IL 60611 ("Building").

Landlord and Tenant desire to confirm the Commencement Date of the Lease.

AGREEMENT

1) **Confirmation of Lease Commencement:** Landlord and Tenant confirm that the Commencement Date for Suite _____ is _____ (hereinafter "Commencement Date") and the Termination Date is _____ (hereinafter "Termination Date").

Notwithstanding that which is stated in the Lease, Tenant shall pay its Monthly Base Rent as follows:

___/___/___ - ___/___/___ \$ ___ per month

___/___/___ - ___/___/___ \$ ___ per month

___/___/___ - ___/___/___ \$ ___ per month

___/___/___ - ___/___/___ \$ ___ per month

2) **Acceptance of Premises:** Tenant covenants, acknowledges and agrees that it has inspected the Premises and agrees that except as set forth in a punchlist signed by Landlord and Tenant, Landlord has completed all of Landlord's Work in a good and workmanlike manner.

3) **Effect of Commencement Date Certificate:** Except as expressly amended by this Commencement Date Certificate, all the terms, covenants and conditions of the Lease remain in full force and effect.

Landlord and Tenant have executed this Commencement Date Certificate as of the date written above.

LANDLORD:
JHTC HOLDINGS LLC, A DELAWARE LIMITED
LIABILITY COMPANY
BY THE HEARN COMPANY, ITS AGENT

TENANT:

By: _____
Blake A. Hillemeier

By: _____
Printed Name: _____

Its: Executive Vice President

Its: _____

Date: _____

Date: _____

Rider D
Form Estoppel

TENANT ESTOPPEL CERTIFICATE

The undersigned ("Tenant") hereby certifies to JHTC Holdings LLC, a Delaware limited liability company, and its successors and assigns ("Landlord"), together with any and all lenders providing mortgage or mezzanine financing to Landlord or its direct or indirect parent companies (each, a "Lender" and collectively, "Lenders"), the successors or assigns of each Lender, and any rating agency that assigns a rating to the loan made by any Lender or to the bonds or pass-through certificates issued against any loan made or held by any such Lender (each, a "Rating Agency") as follows:

1. Attached to this Tenant Estoppel Certificate as Exhibit 1 is an accurate and complete list of the lease and all amendments and modifications thereto and guaranties thereof (the "Lease") by which Tenant leases the space described therein (the "Premises"), which space is located in the building located at 875 North Michigan Avenue, Chicago Illinois, 60611 (the "Building"), currently owned by Landlord. The Building, the land on which the Building is located and any other improvements located on such land are herein collectively referred to as the "Property".
2. The term of the Lease commenced on _____, and ends on _____, and the full gross rent is: *[check one]*
 - _____ now accruing monthly under the Lease in the amount of \$ _____ for base rent plus operating expenses of \$ _____, taxes of \$ _____, and storage rent of \$ _____ subject to adjustment as set forth in the Lease.
 - \$ _____ will begin to accrue on _____ for Base Rent.
3. No monthly rent (excluding security deposits) has been paid more than thirty days in advance except as follows _____ (if none, please state "none"). No rent credits, free rental periods, concessions, offsets or reductions in rent are due Tenant under the Lease.
4. Landlord holds a security deposit of _____ (if none, please state "none") and a letter of credit in the amount of _____ (if none, please state "none") under the Lease.
5. Tenant has accepted possession of the Premises under the Lease, all the improvements and construction required to be performed by the Landlord under the Lease have been completed to the satisfaction of Tenant (other than any latent defects of which Tenant is not aware), and no money is owed to Tenant for improvements other than _____ (if none, please state "none").
6. The Lease is in full force and effect, has not been amended or modified (except for the amendments or modifications, if any, identified in Exhibit 1 attached to this Tenant

Estoppel Certificate), and constitutes the entire agreement and only lease between Landlord and Tenant relating to the Premises.

7. Except as expressly set forth in the Lease, Tenant has not been granted any options to terminate the term of the Lease earlier than the expiration date noted above, nor any options and/or rights of first refusal to extend the term of the Lease or to lease any other space in the Property. Tenant does not have any outstanding options to purchase, or rights of first refusal or first offer to purchase, the Premises or any part of the Property. Tenant has no parking rights related to the Premises except as set forth in the Lease.
8. To Tenant's current actual knowledge, as of the date of this Tenant Estoppel Certificate, there is no breach or default by Landlord under the Lease. To Tenant's current actual knowledge, as of the date of this Tenant Estoppel Certificate, Tenant has no defense, claim or demand against the Landlord, under the Lease or otherwise, which can be offset against rents or other charges due or to become due under the Lease.
9. Tenant is not currently in default under the Lease, and there exist no circumstances that, with the giving of notice or the passage of time or both, would constitute a default by Tenant under the Lease.
10. Tenant has received no notice claiming violations of law with respect to the Premises or the Building.
11. Tenant has not assigned the Lease or subleased all or any part of the Premises thereunder other than by a document identified in Exhibit 1 attached hereto.
12. Tenant is not a debtor in any bankruptcy case or other insolvency proceeding relating to Tenant. To Tenant's current actual knowledge, any guarantor of the Lease ("Guarantor"), as of the date of this Tenant Estoppel Certificate is not a debtor in any bankruptcy case or other insolvency proceeding relating to Guarantor.
13. Tenant's current address for notices is:

14. This Tenant Estoppel Certificate may be executed in counterparts, any of which may contain the signatures of less than all of the parties, and all of which shall be construed together as but a single instrument.

Notwithstanding anything contained in this Tenant Estoppel Certificate, nothing contained in this Tenant Estoppel Certificate shall constitute or be deemed to constitute an amendment, modification or waiver of any term or condition of the Lease or any right or remedy of Tenant thereunder. In the event of a conflict between the Lease and this Tenant Estoppel Certificate, the Lease shall control.

The foregoing information is accurate and complete. Tenant acknowledges that Landlord will rely on this Tenant Estoppel Certificate and that any Lender, its successors and assigns, and any Rating Agency will rely on this Tenant Estoppel Certificate in connection with financing provided to Landlord and Tenant agrees that Landlord, any Lender, and their successors and assigns, and any Rating Agency

shall have the right to rely on this Tenant Estoppel Certificate in connection therewith.

Dated: _____

TENANT: _____
a _____

By: _____
Name:
Title:

Exhibit A
Space Plan



Exhibit B
Work List

Suite 1562 Chilean Consulate Scope Notes

Remove select walls, furniture, ceiling tiles, and light fixtures
Furnish and install plastic laminate counter top at reception area
Furnish and install upper/lower plastic laminate cabinets with p-lam counter top in break area
Furnish and install plastic laminate counter top in conference room
Furnish and install adjustable shelves in production/storage room
Furnish and install new back door to match existing entry door
Reuse 4 interior doors per the new layout
Furnish and install standard sliding glass pass thru window at reception desk
Construct interior walls and demise per the plan
Create drywall ceiling in corridor cause by entry door relocation
Replace ceiling tile only throughout space with building standard dune tile
Furnish and install building standard carpet throughout space
Paint all walls and convectors with color to be chosen by tenant
Restain all existing doors
Rework HVAC, sprinklers, fire alarm, and controls to comply with new layout and building code
Furnish and install building standard sink and water lines for dishwasher and refrigerator
Furnish and install duplex outlets and data drops to comply with new layout
Furnish and install all new light switches
Replace all existing light fixtures with new 2x4 direct/indirect light fixtures
Rework fire alarm system to comply with code
Relocate existing electrical panel into server/storage room

TOTAL PRELIMINARY BUDGET \$ 147,901.59

*Note 1: Voice/data wiring, appliances, and furniture are not included

Note 2: Window blinds and film are not included

ALTERNATES

Alternate 1: Allowance for low voltage cabling (2 cat5 cables per work station/office)

Add \$3,500

Alternate 2: Furnish and install stainless steel dishwasher and refrigerator

Add \$2,475

All work to be performed in a professional manner by Union contractors during normal business hours, unless other hours are noted

Exhibit C
Premises

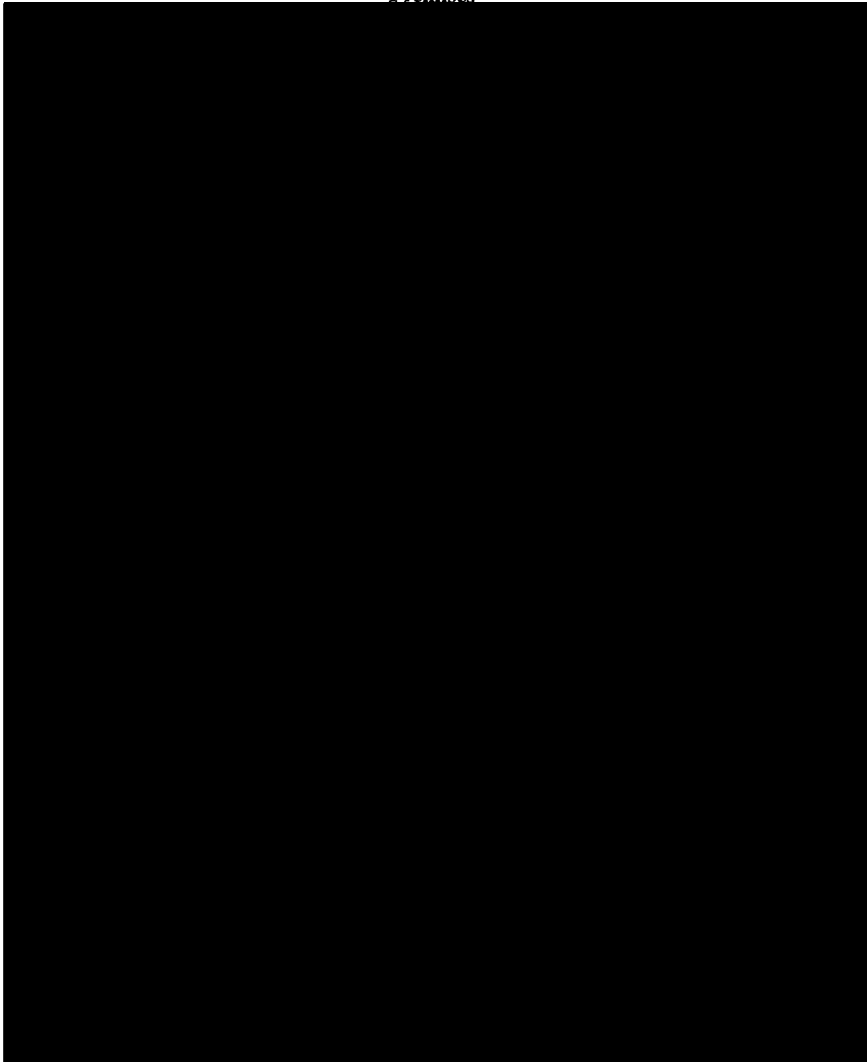


Exhibit C-1

T R A D U C C I Ó N

I-77/17

875 NORTH MICHIGAN AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS [REDACTED]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

ESTADO DE CHILE

RESUMEN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

875 NORTH MICHIGAN AVENUE

- A. Agente de la arrendadora: [REDACTED]
[REDACTED]
- B. Edificio: Una parte del edificio situado en el terreno ubicado en 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois [REDACTED] (el "Terreno"). Según se utiliza en este instrumento, el término "Edificio" alude a la o las partes del edificio en que se encuentra el inmueble, según se especifica más adelante, y a la o las partes del Terreno que son de propiedad de la Arrendadora.
- C. Arrendadora: JHTC Holding LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware.
- D. Arrendatario y dirección del edificio: Estado de Chile.
875 North Michigan Avenue, Suite 1562, Chicago, Illinois 60611.
- E. Garante(s) y domicilio: No aplicable.

- // -

F. Inmueble: Suite 1562, según se muestra en el Apéndice C.

G. Lugar de pago de la renta de arrendamiento:

Si se envía a través del Servicio Postal de EE.UU.:

JHTC Holdings LLC

[REDACTED]

Si se envía por correo privado/servicio de entrega en 24 horas:

[REDACTED]

Atención: [REDACTED]

[REDACTED]

Si se realiza mediante transferencia electrónica:

Nombre del banco: [REDACTED]

N° de enrutamiento [REDACTED]

Código SWIFT: [REDACTED]

Lugar: Nueva York, NY

Abonar a la cuenta de: [REDACTED]

Número de cuenta: [REDACTED]

Si se efectúa a través de la Cámara de Compensación Automática (ACH):

Nombre del banco: [REDACTED]

N° de enrutamiento ABA: [REDACTED]

Código SWIFT: [REDACTED]

Lugar: Nueva York, NY.

Abonar a la cuenta de: [REDACTED]

Número de cuenta: [REDACTED]

H. Uso permitido: Oficina general.

- // -

- // -

- I. Corredor(es): Cushman & Wakefield.
- J. Fecha de inicio: La fecha que sea posterior entre i) el 1 de agosto de 2016 y ii) la Fecha de Finalización, según se define en el anexo titulado "Documento sobre trabajos", y confirmada mediante la firma del anexo titulado "Certificado de Fecha de Inicio".
- K. Fecha de terminación: 31 de julio de 2026. A pesar de lo anterior, en el caso de que la Fecha de Inicio sea posterior al 1 de agosto de 2016 por razones que no sean Atrasos del Arrendatario, la Fecha de Terminación y todas las fechas del calendario de Rentas de Arrendamiento Base se postergarán un día por cada día posterior al 1 de agosto de 2016 por el número de días que la Arrendadora justificadamente establezca que no corresponden a Atrasos del Arrendatario. En todo caso, la Arrendadora y el Arrendatario convienen en firmar un Certificado de Fecha de Inicio para dejar constancia de la Fecha de Inicio, de la Fecha de Terminación, y de todas las fechas del calendario de Rentas de Arrendamiento Base. En el caso de que la Fecha de Inicio sea un día que no corresponda al primer día de un mes calendario, la Arrendadora se reserva el derecho a prorratear el primer mes parcial del calendario de Rentas de Arrendamiento Base y la Renta de Arrendamiento se iniciará el día 1 del mes siguiente.
- I. Renta de Arrendamiento Base:
- 1 de agosto de 2016 - 31 de julio de 2017: \$4.507,75/mes*
 - 1 de agosto de 2017 - 31 de julio de 2018: \$4.623,33/mes*
 - 1 de agosto de 2018 - 31 de julio de 2019: \$4.738,92/mes*
 - 1 de agosto de 2019 - 31 de julio de 2020: \$4.854,50/mes*

- // -

- // -

1 de agosto de 2020 - 31 de julio de 2021: \$4.970,08/mes*
1 de agosto de 2021 - 31 de julio de 2022: \$5.085,67/mes*
1 de agosto de 2022 - 31 de julio de 2023: \$5.201,25/mes*
1 de agosto de 2023 - 31 de julio de 2024: \$5.316,83/mes
1 de agosto de 2024 - 31 de julio de 2025: \$5.432,42/mes
1 de agosto de 2025 - 31 de julio de 2026: \$5.548,00/mes

*La Renta de Arrendamiento i) del período comprendido entre la Fecha de Inicio y la fecha correspondiente a doce (12) meses después de la Fecha de Inicio (período que podrá, para evitar dudas, iniciarse en una fecha que no corresponda al día 1 de un mes y finalizar en una fecha que no corresponda el último día de un mes), y ii) del 13er, 25º, 37º, 49º, 61er y 73er mes calendario completo luego de la Fecha de Inicio se calculará conforme al Período de Rebaja de Renta de Arrendamiento según se define en el Artículo 1.B. del presente.

- M. Superficie arrendable del inmueble: Se considera que es de 2.774 pies cuadrados arrendables.
- N. Cuota Proporcional del Arrendatario: 0 y 310/1000 por ciento (0,310%).
- O. Depósito de garantía: Ninguno.

ÍNDICE

1. Renta de arrendamiento; rebaja de renta de arrendamiento	7
2. Renta adicional	10
3. Cargos por mora	18
4. Servicios	18
5. Posesión anticipada	22

- // -

- // -

6. Título de la arrendadora	22
7. Ciertos derechos que se reserva la arrendadora	22
8. Renuncia a reclamaciones	25
9. Distribución del riesgo	27
10. Retención del inmueble	29
11. Cesión y subarrendamiento	30
12. Condiciones del inmueble	33
13. Modificaciones	36
14. Uso del Inmueble	40
15. Reparaciones	46
16. Inhabitabilidad	47
17. Dominio emitente	50
18. Sustancias peligrosas	51
19. Recursos de la arrendadora	56
20. Restitución del inmueble	63
21. Seguro	66
22. Subordinación del contrato de arrendamiento	72
23. Venta del edificio por parte de la arrendadora	74
24. Certificado	75
25. Avisos	76
26. Corredores	77
27. Se omite intencionalmente.	78
28. Se omite intencionalmente.	78
29. Límite de responsabilidad de la Arrendadora	78
30. Derecho a cambio de Inmueble	78
31. Contrato de distribución	79
32. Oficina de Control de Activos Extranjeros	80
33. Letrero	83

- // -

- // -

34. Disposiciones varias	83
35. Mejoras para el arrendatario	90
36. Opción de renovación	91
37. Opción de terminación anticipada - Relaciones diplomáticas ...	93
38. Opción de terminación anticipada - Fines del séptimo año	94
39. Estacionamiento	95
40. Inmunidad soberana	96

875 NORTH MICHIGAN AVENUE, CHICAGO, ILLINOIS 60611

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

Este Contrato de Arrendamiento de Oficinas (el "Contrato de Arrendamiento") se celebra con fecha [_____] de 2016 entre la Arrendadora y el Arrendatario individualizados en el Resumen del Contrato de Arrendamiento, conforme a los términos que se indican a continuación, de modo que la Arrendadora entrega en arrendamiento al Arrendatario y el Arrendatario arrienda a la Arrendadora el Inmueble por un período que comienza en la Fecha de Inicio y que finaliza en la Fecha de Terminación, según se indica en el Resumen del Contrato de Arrendamiento (el "Período de Vigencia"), a menos que sea rescindido anticipadamente según lo dispuesto en el presente; dicho inmueble se destinará al Uso Permitido que se especifica en el Resumen de este Contrato, y a ningún otro. El Resumen del Contrato de Arrendamiento que se adjunta se incorpora a este instrumento por referencia (y en adelante se denominará "Resumen del Contrato"), y los términos contenidos en el Resumen del Contrato, cuando se empleen en este Contrato de Arrendamiento, tendrán el mismo significado que se especifica en el Resumen del Contrato.

- // -

- // -

1. Renta de arrendamiento; rebaja de renta de arrendamiento

A. Renta de arrendamiento. El Arrendatario pagará a la Arrendadora, en la moneda legal de Estados Unidos, en el Lugar de Pago de la Renta de Arrendamiento o en otro lugar que la Arrendadora o el Agente de la Arrendadora puedan designar, la Renta de Arrendamiento Base que se indica en el Resumen del Contrato en cuotas mensuales iguales, cada una sin ninguna clase de descuento ni deducción, por anticipado el día 1 de cada mes calendario durante el Período de Vigencia que comienza en la Fecha de Inicio y a prorrata respecto de la fracción de un mes si la Fecha de Inicio correspondiera a un día que no sea el primer día de un mes o si el Período de Vigencia terminara en una fecha que no corresponda al último día de un mes. Las Rentas de Arrendamiento impagas devengarán interés al valor que sea mayor entre i) el cinco por ciento (5%) anual más la tasa preferencial vigente fijada por JP Morgan/Chase Bank o su sucesor, y ii) ciento cincuenta dólares (\$150,00) al mes por la totalidad o parte del mes, pero en ningún caso superior a la tasa máxima permitida por ley, luego de los cinco (5) días posteriores a la fecha de vencimiento hasta que se efectúe el pago.

B. Rebaja de renta de arrendamiento. A pesar de lo dispuesto en el Artículo 1 del presente, en tanto el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento luego de algún aviso o período de subsanación, tendrá derecho a una rebaja (la "Rebaja de la Renta de Arrendamiento") i) de un cincuenta por ciento (50%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional (según se define en el Artículo 2) durante el período comprendido entre la Fecha de Inicio y la fecha correspondiente a doce (12) meses después de la

- // -

- // -

Fecha de Inicio (período que podrá, para evitar dudas, iniciarse en una fecha que no corresponda al primer día de un mes y finalizar en una fecha que no corresponda al último día de un mes), y ii) de un cien por ciento (100%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional respecto del 13^{er}, 25^o, 37^o, 49^o, 61^{er} y 73^{er} mes calendario completo posterior a la Fecha de Inicio (en forma colectiva, el "Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento"). Solo a modo de ejemplo, si la Fecha de Inicio fuera el 15 de agosto de 2016, el Arrendatario tendría derecho a una Rebaja de la Renta de Arrendamiento i) del cincuenta por ciento (50%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional por el período comprendido entre el 15 de agosto de 2016 y el 14 de agosto de 2017, y ii) del cien por ciento (100%) de la Renta de Arrendamiento Base y Renta Adicional respecto de los meses calendario completos correspondientes a septiembre de 2017, septiembre de 2018, septiembre de 2019, septiembre de 2020, septiembre de 2021 y septiembre de 2022. El monto total de la Renta de Arrendamiento Base rebajada durante el Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento se denominará "Renta de Arrendamiento Rebajada". En el caso de que el Arrendatario incurriera en incumplimiento en cualquier momento durante el Período de Vigencia y no subsanara ese incumplimiento dentro de algún período de gracia o de subsanación especificado en este Contrato de Arrendamiento, a opción de la Arrendadora, toda la Renta de Arrendamiento Rebajada pasará a ser de inmediato exigible y pagadera. El pago por parte del Arrendatario de la Renta de Arrendamiento Rebajada en caso de algún incumplimiento no limitará ni afectará los demás derechos de la Arrendadora en

- // -

- // -

conformidad con este Contrato de Arrendamiento, en derecho ni en equidad. Durante el período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento, solo se rebajará la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional, según lo antes descrito, y todos los demás costos y cargos expresamente indicados en este Contrato de Arrendamiento continuarán siendo exigibles y pagaderos según lo dispuesto en el presente. La Arrendadora y el Arrendatario convienen en que ninguna parte de la Renta de Arrendamiento Base ni de la Renta Adicional que pague el Arrendatario durante la parte del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento que tenga lugar después del vencimiento del Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento se asignará, para efectos de impuesto a la renta, al Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento, ni es la intención de las partes que esa Renta de Arrendamiento Base o Renta Adicional se asigne a ese período (o algún otro período de rebaja conforme a este Contrato de Arrendamiento) para efectos de impuesto a la renta. En caso de venta o refinanciamiento del Edificio y si a la fecha de la venta o refinanciamiento no hubiera expirado el Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá la opción, mediante aviso al Arrendatario con al menos catorce (14) días hábiles de anticipación, de pagar al Arrendatario un monto igual al "Valor Actual Neto de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento" por el resto del Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento. Simultáneamente con el pago del Valor Actual Neto de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento al Arrendatario, la Arrendadora y el Arrendatario deberán firmar una modificación de este Contrato de Arrendamiento para eliminar la Rebaja de la Renta de

- // -

- // -

Arrendamiento. Conforme se utiliza en el presente, el término "Valor Actual Neto de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento" significará el valor actual a la fecha de pago de la Rebaja de la Renta de Arrendamiento no utilizada por el resto del Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento con un descuento del seis por ciento (6%) anual hasta la fecha de pago al Arrendatario.

2. Renta adicional

Además del pago de la Renta de Arrendamiento Base especificada en el Artículo 1 del presente, el Arrendatario deberá pagar como renta adicional (la "Renta Adicional"), a contar de la Fecha de Inicio, el monto determinado conforme a este Artículo 2. La Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional se denominan colectivamente "Renta de Arrendamiento" en este instrumento y su pago es un compromiso independiente en este Contrato de Arrendamiento. Todos los montos adeudados de acuerdo con este artículo por concepto de Renta Adicional serán pagaderos por los mismos períodos y en la misma forma, fecha y lugar que la Renta de Arrendamiento Base. Sin limitar otras obligaciones del Arrendatario que subsistirán al vencimiento del Período de Vigencia, las obligaciones del Arrendatario de efectuar el pago de la Renta Adicional contemplada en este Artículo 2 subsistirá al vencimiento del Período de Vigencia. Respecto de cualquier Año Calendario parcial (según se define más adelante), el Arrendatario estará obligado a pagar solo una parte proporcional de la Renta Adicional sobre la base del número de días del Período de Vigencia dentro de ese Año Calendario.

A. Definiciones. Además de los términos definidos en el Resumen del Contrato de Arrendamiento y en otros puntos del

- // -

- // -

presente, los siguientes términos tendrán el significado que se indica:

- i) "**Año calendario**" significa cada año calendario (es decir, desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre) que corresponda a alguna parte del Período de Vigencia, hasta, inclusive, el año de vencimiento del Período de Vigencia.
- ii) "**Impuestos**" significa todos los impuestos, gravámenes, derechos y cargos gubernamentales, federales, del estado y locales (lo que incluye, entre otros, impuestos y gravámenes de tránsito o del distrito de tránsito) de cualquier clase o naturaleza, sean generales, especiales, ordinarios o extraordinarios, que la Arrendadora o sus beneficiarios o mandantes, o el agente de la Arrendadora deban pagar o llegar a estar obligados a pagar debido o en relación con la propiedad, administración, control u operación del Edificio (término que incluirá el o los terrenos utilizados en relación con el Edificio). El monto de los impuestos a los bienes raíces incluidos en Impuestos respecto de un Año Calendario será el monto indicado en las facturas de impuestos durante ese Año Calendario, a pesar de que el mismo pueda ser aplicable a otro año. Se incluirá en Impuestos respecto de cualquier Año Calendario, el monto de todos los honorarios, costos y gastos (lo que incluye, entre otros, honorarios razonables de abogado) pagados por la Arrendadora o sus beneficiarios durante ese año al solicitar u obtener algún reembolso o reducción de impuestos. Si un gravamen especial pagadero en cuotas se aplicara al Edificio o a alguna parte del mismo, los Impuestos por un Año Calendario

- // -

- // -

incluirán solo las cuotas de ese gravamen -y cualquier interés- pagadero ese Año Calendario, suponiendo el pago de dicho gravamen especial a lo largo del período más prolongado legalmente permitido. Los Impuestos no incluirán impuestos sobre franquicias, acciones de capital, herencias, renta ni impuestos sucesorios a nivel federal o de estado, con la salvedad de que si ocurriera algún cambio en el método de tributación que dé origen a la sustitución o complementación de alguno de esos impuestos, gravámenes, derechos u otros cargos respecto de algún Impuesto o aumentos de Impuestos, según lo definido previamente, esos impuestos, gravámenes, derechos u otros cargos sustituidos o adicionales serán incluidos en Impuestos, lo que incluye, entre otros, cualquier impuesto de arrendamiento comercial o impuesto, gravamen, derecho o cargo aplicado a la Arrendadora, sus beneficiarios o mandantes, o al Agente de la Arrendadora, calculado en su totalidad o en parte sobre la base de las rentas de arrendamiento u otros ingresos del Edificio o con respecto al uso de alcantarillas, servicio de agua u otros servicios básicos del Edificio. Los Impuestos no incluirán ningún interés ni multa en que incurra la Arrendadora debido a su pago con mora de los Impuestos.

- iii) "**Gastos Operacionales**" significa 1) todos los costos, cargos y gastos pagados o solventados por la Arrendadora, sus beneficiarios o mandantes, o el Agente de la Arrendadora en relación con la administración, propiedad, operación, mantenimiento y reparación del Edificio, lo que incluye, sin limitar la generalidad de lo anterior, todos los costos de

- // -

- // -

seguros (incluidos, entre otros, cobertura ampliada y contra incendio, responsabilidad civil, seguro de accidentes del trabajo, costos de seguro de lucro cesante), cargos de servicios básicos, derechos de administración, limpieza de ventanas, servicio de aseo y mantenimiento del Edificio, todos los costos de contratistas independientes y sueldos y salarios de empleados contratados para la operación, mantenimiento y reparación del Edificio (incluidos, entre otros, los beneficios), gastos legales y contables, Renta de Arrendamiento de Mercado (incluida su Cuota Proporcional de Impuestos y Gastos Operacionales) respecto de la oficina de administración, las instalaciones de la sala de ejercicios y sala de conferencias, y 2) amortización, con interés a una tasa de diez por ciento (10%) anual, a lo largo de su vida útil de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y aplicados en forma sistemática, de la parte del costo de cualquier mejora o reemplazo de capital que se realice o instale en el Edificio en que el propósito de la Arrendadora sea reducir los Gastos Operacionales o que se realice o instale en conformidad con alguna exigencia gubernamental o del seguro. Los Gastos operacionales no incluirán: comisiones o remuneración de corredores de propiedades por concepto de arrendamiento, depreciación, pagos de interés y capital de hipotecas y otros costos de deuda, si hubiera; costo de trabajos realizados en el Edificio, en la medida en que algún arrendatario haya pagado el costo de esos trabajos a la Arrendadora, salvo como reembolso de Gastos Operacionales. Si el Edificio estuviera

- // -

- // -

arrendado y ocupado en menos de un cien por ciento (100%) durante la totalidad o parte de un Año Calendario, o si ciertos arrendatarios no pagaran su cuota proporcional de ciertos Gastos Operacionales del Edificio debido a que el pago de los mismos haya sido efectuado directamente por el arrendatario, la Arrendadora podrá realizar un ajuste del monto real de los Gastos Operacionales de ese Año Calendario de modo que se refleje el monto de los Gastos Operacionales que habría pagado o en que habría incurrido la Arrendadora o el Agente de la Arrendadora si el Edificio hubiera estado íntegramente arrendado y ocupado, o si ciertos arrendatarios no hubieran pagado directamente ciertos Gastos Operacionales del Edificio. Se considerará que el monto ajustado es el monto de los Gastos Operacionales de ese Año Calendario. Dicho ajuste se determinará en conformidad con los principios habituales de contabilidad y administración de la Arrendadora aplicados en forma sistemática. Si algún gasto pagado en un (1) año se relacionara con más de un (1) Año Calendario, ese gasto podrá distribuirse proporcionalmente entre los Años Calendario pertinentes.

B. Ajuste de gastos. El Arrendatario pagará a la Arrendadora, como Renta Adicional a partir de la Fecha de Inicio y en lo sucesivo el primer día de cada mes calendario durante cada Año Calendario, un monto igual a un duodécimo (1/12) de la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario del monto de los Gastos Operacionales de ese Año Calendario más un monto igual a un duodécimo (1/12) de la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario del monto de Impuestos de ese Año Calendario; sin

- // -

- // -

embargo, se estipula que si el año de arrendamiento no se iniciara el 1 de enero, se prorrateará la renta de arrendamiento adicional respecto del primer y del último año de arrendamiento.

Para los efectos de calcular esa Renta Adicional respecto de un Año Calendario, la Arrendadora podrá hacer estimaciones o proyecciones razonables (en forma colectiva, las "Proyecciones") de Impuestos y Gastos Operacionales de ese Año Calendario. Tan pronto como sea posible luego del inicio de cada Año Calendario, la Arrendadora entregará al Arrendatario un estado de cuenta por escrito ("el Estado de Cuenta Proyectado") a) en que se indiquen las Proyecciones de Impuestos y Gastos Operacionales para ese Año Calendario, y b) en que se especifique la Renta Adicional a pagar en ese Año Calendario sobre la base de las Proyecciones; sin embargo, se estipula que el hecho de que la Arrendadora no entregue un Estado de Cuenta Proyectado no liberará al Arrendatario de su obligación de continuar pagando la Renta de Arrendamiento Base o la Renta Adicional al valor vigente a la fecha conforme a este Contrato de Arrendamiento, y si recibiera y al momento en que reciba de la Arrendadora un Estado de Cuenta Proyectado, el Arrendatario deberá pagar el monto íntegro de los aumentos de la Renta Adicional que se reflejen en ese instrumento, de manera retroactiva desde el inicio del Año Calendario, y pagar la Renta Adicional requerida conforme al Estado de Cuenta Proyectado a partir del primer día del mes calendario siguiente. A pesar de lo anterior, la Arrendadora se reserva el derecho a ajustar las Proyecciones cada cierto tiempo.

Tan pronto como sea posible después de cada Año Calendario, la Arrendadora deberá notificar al Arrendatario, por escrito, el

- // -

- // -

monto real de los Impuestos y Gastos Operacionales de ese Año Calendario (el "Estado de Cuenta Ajustado"). Si los montos reales excedieran de las Proyecciones para ese Año Calendario, el Arrendatario, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de la fecha del Estado de Cuenta Ajustado, deberá pagar a la Arrendadora un monto igual a la diferencia entre el monto de la Renta Adicional basada en el Estado de Cuenta Proyectado y el monto de la Renta Adicional basada en el Estado de Cuenta Ajustado. La obligación de realizar ese pago subsistirá al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia. Si el monto pagado por el Arrendatario en conformidad con el Estado de Cuenta Proyectado durante el Año Calendario excediera del monto a pagar respecto de ese año sobre la base de los Impuestos y Gastos Operacionales reales de ese Año Calendario, y si el Arrendatario no estuviera en situación de incumplimiento (o estuviera en situación de incumplimiento de no ser por la entrega de aviso o el transcurso del tiempo) de acuerdo con algún término o condición de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora abonará el excedente a la Renta Adicional pagadera después de la fecha del aviso de la Arrendadora hasta que el excedente se haya agotado, o si este Contrato de Arrendamiento venciera antes de que se utilice íntegramente ese excedente, la Arrendadora deberá pagar al Arrendatario, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de la determinación del monto real adeudado, el saldo no utilizado hasta entonces para cubrir la Renta de Arrendamiento. No se devengará ningún interés ni multa sobre los montos que la Arrendadora esté obligada a abonar o a pagar al Arrendatario de acuerdo con este párrafo. A solicitud por escrito del

- // -

- // -

Arrendatario, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario un detalle razonable de los Gastos Operacionales e Impuestos mostrados en el Estado de Cuenta Ajustado. El Arrendatario o su representante tendrán derecho a examinar los libros y registros de la Arrendadora en que consten los Gastos Operacionales e Impuestos, previo aviso con una anticipación razonable y durante las horas hábiles normales en cualquier momento dentro de los treinta (30) días posteriores a la entrega del Estado de Cuenta Ajustado relativo a dichos ítems. Si el Arrendatario no realizara esa revisión dentro del citado período de treinta (30) días, el Estado de Cuenta Ajustado se considerará definitivo y aceptado por el Arrendatario. Si el Arrendatario objetara algún ítem en el Estado de Cuenta Ajustado dentro del período de tiempo aplicable y si la Arrendadora y el Arrendatario no pudieran convenir en la rectificación de ese ítem, cualquiera de las partes podrá ocurrir a una empresa reconocida de contadores públicos certificados, aceptable para el Arrendatario y para la Arrendadora, a fin de que adopte una decisión al respecto, y la decisión de dichos contadores será definitivamente vinculante para las partes. Si la Arrendadora y el Arrendatario no pudieran llegar a acuerdo en cuanto a la empresa de contabilidad dentro de un plazo de treinta (30) días, dicha empresa será designada por el ejecutivo de más alto rango del capítulo local de BOMA que no tenga participación financiera ni comercial directa ni indirecta en la Arrendadora ni en el Arrendatario ni en común con los mismos. El Arrendatario deberá pagar todos los honorarios y gastos derivados de esa decisión, a menos que como resultado de la determinación la Arrendadora deba pagar al Arrendatario más

- // -

- // -

del cinco por ciento (5%) de los Impuestos y Gastos Operacionales adeudados por el Arrendatario, en cuyo caso la Arrendadora deberá pagar esos honorarios y gastos. A pesar de lo anterior, el Arrendatario solo tendrá derecho a examinar los libros y registros de la Arrendadora en el caso de que haya pagado previamente todos y cada uno de los montos de la Renta Adicional calculada y facturada en conformidad con el o los Estados de Cuenta Proyectados y/o el o los Estados de Cuenta Ajustados. Todo pago en exceso efectuado por el Arrendatario será reembolsado al Arrendatario en la forma descrita en el presente. Esta disposición subsistirá a la terminación de este Contrato de Arrendamiento.

3. Cargos por mora

La Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional serán pagaderas el primer día de cada mes. Además del interés por mora en el pago de la Renta de Arrendamiento que se especifica en el Artículo 1 anterior, la Renta de Arrendamiento Base, la Renta Adicional o los cargos adicionales que reciba la Arrendadora después del quinto (5°) día del mes incluirán un cargo por mora igual al cinco por ciento (5%) de la Renta de Arrendamiento mensual en mora.

4. Servicios

Durante el Período de Vigencia, si el Arrendatario no estuviera en situación de incumplimiento (o estuviera en situación de incumplimiento de no ser por la entrega de aviso o el transcurso del tiempo) en conformidad con alguna cláusula o condición de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora proporcionará los siguientes servicios (comparables con los

- // -

- // -

servicios suministrados en general a los arrendatarios en otros edificios similares de oficinas):

A. Servicio de aseo y mantenimiento diariamente en el Inmueble, salvo sábados, domingos y festivos. El Arrendatario no dispondrá la prestación de ningún servicio de aseo y mantenimiento sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora. Si la Arrendadora diera su consentimiento, ese servicio de aseo y mantenimiento estará supeditado a la supervisión de la Arrendadora pero será de responsabilidad exclusiva del Arrendatario. El Arrendatario no dispondrá la prestación de ningún servicio de aseo y mantenimiento en el Inmueble, salvo a través de un contratista de aseo o empleados que sean -y que permanentemente sean- satisfactorios para la Arrendadora en todos los casos.

B. Calefacción y aire acondicionado (salvo algún espacio en un nivel inferior incluido en el Inmueble) diariamente entre las 08:00 a.m. y las 06:00 p.m., los sábados entre las 08:00 a.m. y las 01:00 p.m., salvo domingos y festivos ("Horas Normales del Edificio"), cuando, según el criterio de la Arrendadora, se requiera calefacción o aire acondicionado para un uso y ocupación confortable del Inmueble. El Arrendatario podrá solicitar calefacción y aire acondicionado adicional por escrito a la Arrendadora de acuerdo con las Normas y Reglamentos del Edificio y si la Arrendadora diera su consentimiento, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora como Renta Adicional los cargos regulares que aplique la Arrendadora por esa calefacción y aire acondicionado. Si el uso de equipos que generen calor en el Inmueble afectara las temperaturas que de lo contrario se

- // -

- // -

mantendrían mediante el sistema de aire acondicionado durante las operaciones comerciales normales y debido a ello se requiriera, según el criterio de la Arrendadora, modificar el sistema de aire acondicionado (incluida la instalación de equipos complementarios de aire acondicionado en el Inmueble) o se instalaran unidades de aire acondicionado complementarias a los sistemas existentes en el Edificio, la Arrendadora se reserva el derecho a realizar esa modificación, y el Arrendatario deberá pagar el costo de ello a la Arrendadora en el momento en que se complete la modificación. El Arrendatario deberá pagar cualquier incremento de los gastos de mantenimiento del sistema que en opinión de la Arrendadora se originen de esa modificación y cualquier incremento de gastos en la operación del sistema como resultado de esa modificación. Además, el Arrendatario, a sus expensas, deberá realizar todo el mantenimiento de los equipos complementarios de aire acondicionado instalados de acuerdo con este párrafo, a menos que, al ejercer el derecho que expresamente se reserva conforme al presente, la Arrendadora opte por realizar la totalidad o parte de ese mantenimiento a expensas del Arrendatario.

C. Agua fría para beber y para los baños, a través de los artefactos instalados por la Arrendadora o el Arrendatario con el consentimiento por escrito de la Arrendadora.

D. Servicio de ascensor para pasajeros, en conjunto con los demás arrendatarios, diariamente durante las 24 horas, incluidos sábados, domingos y festivos, y servicio de ascensor de carga, en conjunto con los demás arrendatarios; sin embargo, se estipula que el uso del ascensor de carga estará supeditado a la previa aprobación de la Arrendadora y a las condiciones que ella

- // -

- // -

establezca.

E. Electricidad. El Arrendatario pagará todos los cargos por consumo de electricidad en el Inmueble directamente al proveedor del servicio al Edificio ("Proveedor de Electricidad"). A pesar de lo anterior, si la ley lo permite, la Arrendadora tendrá derecho en todo momento durante el Período de Vigencia a contratar el servicio a otra u otras empresas proveedoras de electricidad (cada una de las cuales se denomina en adelante "Proveedor Alternativo"), o continuar contratando el servicio del Proveedor de Electricidad. El Arrendatario cooperará con la Arrendadora, con el Proveedor de Electricidad y con el Proveedor Alternativo en todo momento y, en la medida en que sea justificadamente necesario, permitirá a la Arrendadora, al Proveedor de Electricidad y a cualquier Proveedor Alternativo el acceso razonable a las líneas eléctricas, alimentadores, ductos y cables del Edificio y a cualquier otro dispositivo dentro del Inmueble. La Arrendadora no será responsable por ninguna pérdida, daño o gasto en que incurra o que deba solventar el Arrendatario debido a algún cambio, falla, interferencia, alteración o defecto en el suministro o en las características de la energía eléctrica suministrada al Inmueble o, si el suministro o las características de la energía eléctrica suministrada por el Proveedor de Electricidad o un Proveedor Alternativo ya no estuvieran disponibles o no fueran apropiadas para las necesidades del Arrendatario, ese cambio, falla, defecto o falta de disponibilidad o de adecuación no constituirá un desalojo real ni implícito en su totalidad ni en parte, ni dará derecho al Arrendatario a alguna rebaja o reducción de la Renta de Arrendamiento, ni liberará al Arrendatario de alguna de sus

- // -

- // -

obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento.

5. Posesión anticipada

La Arrendadora autoriza al Arrendatario para recibir la totalidad o parte del inmueble diez (10) días antes de la Fecha de Inicio. Si el Arrendatario tuviera la posesión en conformidad con esta autorización, todas las cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento serán aplicables y controlarán la ocupación previa al Período de Vigencia.

6. Título de la arrendadora

El título de la Arrendadora es y será siempre preeminente respecto del título del Arrendatario, y ninguna disposición del presente facultará al Arrendatario para realizar algún acto que grave o pueda gravar el título de la Arrendadora. Este Contrato de Arrendamiento no otorga ningún derecho a luz o aire a través de alguna propiedad, salvo desde calles públicas que la autoridad pública mantenga abiertas. Si el período de vigencia de algún contrato de arrendamiento, aparte de este Contrato de Arrendamiento, celebrado por el Arrendatario respecto de algún inmueble en el Edificio fuera terminado o rescindible luego de la celebración de este Contrato de Arrendamiento a causa de algún incumplimiento del Arrendatario conforme a ese otro contrato de arrendamiento, la Arrendadora tendrá la opción de declarar que el Arrendatario ha incurrido en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y estará facultada para ejercer todos sus derechos según lo dispuesto en el presente instrumento tras el incumplimiento del Arrendatario.

7. Ciertos derechos que se reserva la arrendadora

La Arrendadora se reserva los siguientes derechos: a) dar

- // -

- // -

nombre al Edificio o cambiar el nombre o dirección del Edificio sin aviso ni responsabilidad de la Arrendadora para con el Arrendatario; b) instalar y mantener uno más letreros en el interior y exterior del Edificio; c) tener acceso, en el caso de la Arrendadora y demás arrendatarios del Edificio, a los buzones situados en el Inmueble de acuerdo con las normas del Servicio Postal de Estados Unidos; d) designar a todos los proveedores de letreros, pintura, hielo, agua bebestible, toallas y artículos de baño utilizados en el Inmueble; e) se omite intencionalmente; f) tener constantemente llaves de acceso al Inmueble (no se debe cambiar ninguna cerradura sin el consentimiento de la Arrendadora); g) ajustar la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario como resultado y de acuerdo con cambios en el tamaño del Inmueble en relación con el tamaño del Edificio y como resultado de modificaciones o construcciones adicionales en el Edificio o de la medición del Inmueble o del Edificio; g) diseñar y aprobar, antes de la instalación, todo tipo de alfombras, pintura, elementos para colgar en las paredes, persianas, cortinas y otros elementos similares, y controlar toda la iluminación interior que pueda ser visible desde el exterior del Edificio; i) en el caso de que la Arrendadora piense que los proveedores de bienes o servicios del Arrendatario o de otros arrendatarios en el Edificio impiden el acceso al Edificio, interfieren en la seguridad del Edificio o incrementan significativamente la cantidad de tránsito en el Edificio, la Arrendadora tendrá derecho a establecer normas y reglamentos razonables en que se designe, restrinja o controle a los proveedores de bienes o servicios del Arrendatario y de otros arrendatarios en el Edificio; j) pintar o hacer reparaciones,

- // -

- // -

modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras, sean o no estructurales, en el Edificio o parte del mismo, y para esos propósitos, ingresar al Inmueble y, durante la realización de esos trabajos, cerrar temporalmente puertas, accesos, espacios públicos y corredores en el Edificio e interrumpir o suspender temporalmente servicios e instalaciones, siempre que se pueda acceder razonablemente al Inmueble; k) otorgar a un tercero derecho exclusivo a realizar algún negocio o prestar algún servicio en el Edificio, siempre que ese derecho exclusivo no opere en el sentido de privar al Arrendatario del Uso Permitido; l) aprobar el peso, tamaño y ubicación de cajas de fondo y otros equipos pesados y artículos voluminosos en el Inmueble y en el Edificio o en sus alrededores (de modo que no haya sobrecarga en el piso del Inmueble), y exigir que todos esos artículos, muebles e ítems similares se trasladen hacia o desde el Edificio y el Inmueble solo en los horarios y en la forma que la Arrendadora disponga por escrito, y los daños ocasionados al Edificio o al Inmueble o a otros arrendatarios del Edificio al colocar o retirar cajas de fondos, muebles y otros artículos o al sobrecargar el piso en alguna forma deberán ser pagados por el Arrendatario; m) prohibir la colocación de máquinas expendedoras o dispensadoras de toda clase en el Inmueble o en sus alrededores sin la previa autorización de la Arrendadora; n) cambiar la disposición o ubicación de entradas, pasillos, puertas, accesos, corredores, escalas, baños y otras áreas de servicio público del Edificio que no estén dentro del Inmueble o no sean parte de él; o) cerrar el Edificio después de las horas laborales normales y los sábados, domingos y feriados legales nacionales, pero de manera supeditada

- // -

- // -

al derecho de ingreso del Arrendatario, en conformidad con el reglamento razonable que la Arrendadora pueda establecer, el que podrá contemplar por ejemplo, entre otras cosas, que las personas que ingresen o salgan del Edificio se identifiquen ante el personal del Edificio mediante su registro o en otra forma, y que esas personas establezcan su derecho a ingresar o salir del Edificio; p) mediante aviso con una anticipación razonable al Arrendatario, mostrar el Inmueble a terceros; q) adoptar todas las medidas -lo que incluye inspecciones, reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales y mejoras del Inmueble o del Edificio- que puedan ser necesarias o convenientes para la seguridad, protección o conservación del Inmueble o del Edificio o para los intereses de la Arrendadora, o según pueda ser necesario o conveniente para la operación del Edificio.

Siempre que la Arrendadora dé aviso al Arrendatario con una anticipación razonable (salvo en casos de emergencia, en que no se requerirá aviso), la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble y podrá ejercer cualquiera o la totalidad de los citados derechos que se reserva por este acto y los demás derechos y funciones que se especifican en este Contrato de Arrendamiento sin que sea considerada culpable de desalojo o alteración del uso o posesión por parte del Arrendatario y sin que sea responsable en forma alguna ante el Arrendatario.

8. Renuncia a reclamaciones

En la medida en que lo permita la Ley, y salvo lo dispuesto en el Artículo 9 más adelante, el Arrendatario libera a la Arrendadora, al Agente de la Arrendadora y a sus agentes y empleados de toda reclamación por daños y perjuicios personales o

- // -

- // -

a los bienes que afecten al Arrendatario o a algún ocupante del Edificio o del Inmueble o que sufra alguna otra persona como resultado de algún desperfecto en el Edificio, en el Inmueble o de algún equipo o artefacto, o debido a algún accidente en el Edificio o en su entorno o como resultado directo o indirecto de algún acto o negligencia de un arrendatario u ocupante del Edificio o de alguna otra persona. Este Artículo 8 regirá especialmente, pero no de manera exclusiva, en el caso de inundación de los subterráneos o de otras áreas bajo la superficie, y en el caso de daños provocados por refrigeradores, dispositivos de aspersion, aparatos de aire acondicionado, agua, nieve, escarcha, vapor, calor o frío excesivo, caída de enlucido, rotura de vidrios, alcantarillado, gas, olores o ruido, o la explosión o filtración de tuberías o artefactos de suministro de agua, y regirá en igual forma, independientemente de que el daño sea producto de algún acto o negligencia de otros arrendatarios, ocupantes y empleados del Edificio o de alguna persona, e independientemente de que el daño sea provocado u originado por alguno de los citados hechos o circunstancias o por alguna otra cosa o circunstancia, sea de naturaleza similar o totalmente distinta. Si el daño que afecte al Inmueble o al Edificio o a la Arrendadora o a otros arrendatarios del Edificio fuera resultado de alguna negligencia o acto ilícito deliberado del Arrendatario, la Arrendadora, conforme a su opción, podrá reparar ese daño y el Arrendatario, a requerimiento de la Arrendadora, deberá reembolsar a la misma el costo total de esas reparaciones. El Arrendatario no será responsable de daños provocados debido a su propio acto o negligencia en la medida en que la Arrendadora o el

- // -

- // -

Arrendatario haya cobrado el monto total de los daños al seguro y la compañía aseguradora haya renunciado por escrito a su derecho de subrogación en contra del Arrendatario. Todos los bienes pertenecientes al Arrendatario o a algún ocupante del Inmueble y que se encuentren en el Edificio o el Inmueble estarán allí solo a riesgo del Arrendatario o de esa otra persona, y la Arrendadora no será responsable por daños, hurto o apropiación ilícita de los mismos.

9. Distribución del riesgo

Las partes desean, en la medida en que la ley lo permita, distribuir ciertos riesgos de daños personales, lesiones corporales o daños a la propiedad, y riesgos de pérdida de bienes muebles o inmuebles debido a incendio, explosión u otro siniestro, y establecer la responsabilidad de asegurar esos riesgos. La intención de las partes es que, en la medida en que se requiera conforme al presente contratar un seguro que cubra algún siniestro, estará cubierta por un seguro cualquier pérdida, costo, daño o gasto derivado de ese siniestro, lo que incluye, entre otros, el gasto por la defensa en juicios o demandas, sin considerar la culpa del Arrendatario, sus ejecutivos, empleados o agentes ("Partes Arrendatarias Protegidas"), y sin considerar la culpa de la Arrendadora, sus beneficiarios, el Agente de la Arrendadora, sus respectivos socios, accionistas, miembros, agentes, directores, ejecutivos y empleados ("Partes Arrendadoras Protegidas"). En lo que respecta a las Partes Arrendadoras Protegidas y a las Partes Arrendatarias Protegidas, esos riesgos se distribuirán entre la Arrendadora y el Arrendatario en la siguiente forma:

- // -

- // -

i) El Arrendatario asumirá el riesgo de lesiones corporales, daños personales o fallecimiento, o daños a la propiedad en el caso de terceros, a causa de siniestros que ocurran en el Inmueble o en su entorno, independientemente de la parte que sea culpable. Esos riesgos deberán asegurarse en la forma contemplada en el Artículo 21B.

ii) El Arrendatario asumirá el riesgo de daños ocasionados al contenido, bienes personales, accesorios comerciales, maquinarias, equipos, muebles y mobiliario del Edificio o de su entorno debido a siniestros que deban asegurarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 21B.

iii) La Arrendadora asumirá el riesgo de daños al Edificio debido a siniestros que deban asegurarse conforme a lo dispuesto en el Artículo 21C.

iv) La Arrendadora asumirá el riesgo de lesiones corporales, daños personales o fallecimiento, o daños a la propiedad en el caso de terceros, a causa de siniestros que ocurran en el Edificio o en su entorno (salvo inmuebles en poder de arrendatarios, incluido el Inmueble), siempre que el siniestro sea ocasionado por una omisión o acto ilícito de las Partes Arrendadoras Protegidas. Esos riesgos deberán asegurarse en la forma contemplada en el Artículo 21C.

A pesar de lo anterior, siempre que la parte a la que se exija contratar el seguro en conformidad con el Artículo 21 del presente no incurra en incumplimiento de esta obligación, si y en la medida en que la pérdida ocasionada por un siniestro del tipo descrito en este Artículo 9 exceda de la cobertura o del monto del seguro que se exige contratar en conformidad con esos

- // -

- // -

artículos o de la mayor cobertura o monto de seguro que efectivamente se haya contratado, o se origine por un riesgo respecto del cual no se exija seguro o que efectivamente no esté asegurado, la parte culpable deberá pagar el monto que en efecto no esté cubierto.

10. Retención del inmueble

Si el Arrendatario retuviera la posesión del Inmueble o de alguna parte del mismo después de la terminación del Período de Vigencia por el transcurso del tiempo o en otra forma, deberá pagar a la Arrendadora una Renta de Arrendamiento i) por el primer mes de retención, equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%), y ii) respecto de cualquier mes posterior en que retenga el Inmueble, equivalente al doscientos por ciento (200%) de la Renta de Arrendamiento Base y de la Renta Adicional pagadera el mes inmediatamente anterior al primer mes de retención, según lo especificado en los Artículos 1 y 2, por cada mes (o una parte de un mes, en cuyo caso deberá pagarse la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional correspondiente a todo el mes) en que el Arrendatario retenga la posesión ("Renta de Arrendamiento del Período de Retención del Inmueble"); además, deberá pagar a la Arrendadora todos los daños y perjuicios sufridos debido a la retención del Inmueble por parte del Arrendatario. Dicha retención constituirá un arrendamiento mes a mes con la Renta de Arrendamiento del Período de Retención del Inmueble antes indicada, y en conformidad con todos los demás términos y condiciones (salvo los especificados en este Artículo 10) contemplados en el presente Contrato de Arrendamiento. Las disposiciones de este artículo no operarán como una renuncia de

- // -

- // -

la Arrendadora a su derecho a la recuperación del inmueble o a algún otro derecho conforme a este instrumento.

11. Cesión y subarrendamiento

A menos que el Arrendatario haya obtenido primero el consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente, el Arrendatario a) no cederá ni traspasará este Contrato de Arrendamiento ni ninguna participación en el mismo; b) no permitirá ninguna transferencia de este instrumento ni ningún derecho de retención sobre la participación del Arrendatario por ministerio de la ley; c) no subarrendará el Inmueble ni parte del mismo, d) ni permitirá que ocupe o utilice el Inmueble ni parte del mismo ninguna persona aparte del Arrendatario. El consentimiento de la Arrendadora para alguna transferencia, cesión o subarrendamiento no constituirá una renuncia a la necesidad de solicitar el consentimiento de la Arrendadora para alguna posterior transferencia, cesión o subarrendamiento que se pretenda realizar. A menos que la Arrendadora apruebe algo distinto por escrito, el Arrendatario deberá pagar un derecho de procesamiento por un monto de quinientos dólares (US\$ 500,00) a la Arrendadora en relación con ello, y deberá también pagar los costos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora, lo que incluye honorarios razonables de abogado, en relación con el procesamiento de alguna solicitud de consentimiento de la Arrendadora para una cesión o subarrendamiento.

El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, como Renta Adicional, de inmediato al momento de su recibo, un monto igual al cincuenta por ciento (50%) de toda renta de arrendamiento u otro

- // -

- // -

pago que reciba el Arrendatario de algún subarrendatario o cesionario por sobre el monto de la Renta de Arrendamiento Base más la Renta Adicional pagadera a la Arrendadora en conformidad con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento (más los gastos menores de operación razonables y habituales en que incurra el Arrendatario en relación con la transferencia -incluidos honorarios de abogado, comisiones de corretaje, incentivos en dinero, costos de modificaciones y costos de mobiliario- los que serán amortizados sobre una base de línea recta a lo largo del período de la transferencia), más cualquier otra utilidad o ganancia realizada por el Arrendatario como resultado del subarrendamiento o cesión. El Arrendatario conviene por este acto en que proporcionará a la Arrendadora, a solicitud de ésta, un estado de cuenta completo, certificado por un ejecutivo de finanzas del Arrendatario, en que se detalle el cálculo de todas las utilidades derivadas y que hayan de derivarse de la cesión o subarrendamiento, y este cálculo se hará de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. El Arrendatario conviene en que la Arrendadora, el agente de la Arrendadora u otro representante autorizado de la Arrendadora tendrá acceso en todo horario razonable a los libros, registros y documentos del Arrendatario relacionados con la cesión o subarrendamiento, y la Arrendadora tendrá derecho a sacar copias de dichos instrumentos. Las utilidades del Arrendatario adeudadas a la Arrendadora en conformidad con el presente deberán pagarse a la Arrendadora dentro de un plazo de diez (10) días luego de que el Arrendatario reciba el pago del cesionario o subarrendatario.

Si el Arrendatario es una asociación o sociedad de responsabilidad limitada, el retiro o cambio -sea voluntario,

- // -

- // -

involuntario o por ministerio de la ley- de socios o miembros que posean una participación mayoritaria en el Arrendatario se considerará una cesión voluntaria de este Contrato de Arrendamiento, supeditada a las disposiciones de este párrafo. Si el Arrendatario es una sociedad anónima, la disolución, fusión por incorporación, fusión por creación u otra reorganización del Arrendatario, o la venta, transferencia o emisión de acciones que constituyan una participación mayoritaria en el capital social del Arrendatario se considerará una cesión voluntaria de este Contrato de Arrendamiento, supeditada a las disposiciones de este párrafo. Sin embargo, la oración precedente no regirá para sociedades anónimas cuyos valores de transen públicamente en una bolsa de valores nacional o regional o en el mercado extrabursátil.

Si el Arrendatario quisiera ceder su participación en este Contrato de Arrendamiento o subarrendar la totalidad o parte del Inmueble y esa acción no diera lugar a la constitución de una hipoteca, derecho de retención u otro gravamen sobre este Contrato de Arrendamiento, el Inmueble o la participación del Arrendatario en el mismo, el Arrendatario, mediante aviso por escrito, comunicará a la Arrendadora su intención a partir de una fecha especificada (la que no deberá ser menos de treinta (30) días después de la fecha del aviso del Arrendatario) de efectuar esa cesión o subarrendamiento. Si el Arrendatario no estuviera en situación de incumplimiento conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora no denegará injustificadamente su consentimiento para que el Arrendatario ceda este Contrato de Arrendamiento o subarriende espacio a la

- // -

- // -

parte identificada en el aviso del Arrendatario.

Ningún subarrendamiento o cesión conforme al presente liberará al Arrendatario de alguna obligación pasada, presente o futura contemplada en este Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario continuará siendo plenamente responsable según lo dispuesto en este instrumento. Un subarrendatario o cesionario deberá convenir, en una forma satisfactoria para la Arrendadora, en cumplir y en obligarse de acuerdo con todos los términos, cláusulas, condiciones, disposiciones y acuerdos de este Contrato de Arrendamiento conforme a la extensión del espacio subarrendado o cedido, y el Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora a la brevedad, luego de la formalización, una copia firmada de cada contrato de subarrendamiento o cesión y un acuerdo de cumplimiento de cada subarrendatario o cesionario. Una venta, cesión, hipoteca, transferencia o subarrendamiento de este Contrato de Arrendamiento que no cumpla con las disposiciones de este Artículo 11 carecerá de validez y efecto.

12. Condiciones del inmueble

La recepción del Inmueble por parte del Arrendatario será prueba concluyente de que el Inmueble estaba en condiciones satisfactorias y apropiadas al momento de la recepción, de manera supeditada a la lista de ítems pendientes, si hubiera, y a los defectos latentes.

La Arrendadora no ha formulado ante el Arrendatario ningún compromiso de modificar, remodelar o mejorar el Inmueble o el Edificio ni ninguna declaración respecto de la condición del Inmueble o del Edificio, a menos que se haya especificado en este instrumento o se haya incorporado como parte del mismo.

- // -

- // -

Salvo lo dispuesto en el Anexo B del presente, en el caso de que la Arrendadora modificara, remodelara o mejorara el Inmueble o el Edificio a fin de ajustarlo a las necesidades del Arrendatario, la Arrendadora deniega específicamente todas las garantías, lo que incluye, entre otras, alguna garantía implícita, en cuanto a que el Inmueble o el Edificio es apto para un propósito específico, y los recursos se restringen a cualquier garantía explícita proporcionada por los proveedores de equipos y materiales y los contratistas de la Arrendadora.

El Arrendatario, a sus expensas, deberá cumplir y disponer que el Inmueble cumpla con todas las disposiciones, leyes, normas, resoluciones, reglamentos y ordenanzas gubernamentales existentes o que se adopten en el futuro, y con las cláusulas, condiciones y restricciones que afecten al Inmueble.

La Arrendadora deberá mantener, reparar y reemplazar (lo que constituirá un Gasto Operacional) las fundaciones y los elementos estructurales de las paredes exteriores del Edificio, los ascensores, las ventanas y marcos exteriores, el vestíbulo y las áreas comunes del Edificio que designe la Arrendadora, y mantener en buenas condiciones las líneas de servicios básicos fuera del inmueble y que presten servicios al Edificio, en conformidad con todos los códigos y reglamentos aplicables, con la salvedad de que no se le exigirá, a menos que se requiera de acuerdo con el Artículo 9 anterior, realizar reparaciones que se originen debido a algún acto o negligencia del Arrendatario, sus cesionarios, subarrendatarios, trabajadores, agentes, empleados, invitados, clientes o concesionarios, o algún daño provocado por la ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario o como

- // -

- // -

resultado de esa ocupación, o algún daño causado por el ingreso ilegal al Inmueble o un acto similar, a menos que ello se deba a negligencia grave o conducta ilícita deliberada de la Arrendadora. Salvo lo dispuesto en el Artículo 9 anterior, en el caso de que se requiera mantenimiento, reparación o reemplazo de algún área del Edificio (incluidas las paredes exteriores o el techo del Edificio) en su totalidad o en parte debido a algún acto, negligencia, culpa u omisión de alguna obligación del Arrendatario, sus agentes, trabajadores, empleados, invitados, concesionarios o clientes, y ese mantenimiento, reparación o reemplazo no sea reembolsado por el seguro, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el costo pertinente. En todo momento, la Arrendadora, ya sea voluntariamente o en conformidad con alguna exigencia gubernamental, podrá, a sus expensas, realizar reparaciones, modificaciones o mejoras en el Edificio o parte del mismo, incluido el Inmueble, y durante las operaciones, podrá cerrar entradas, puertas, corredores, ascensores u otras instalaciones sin incurrir en ninguna obligación para con el Arrendatario debido a interferencia, inconveniente o molestia. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por ningún gasto, lesión, pérdida o daño derivado de trabajos ejecutados en algún edificio, terreno o calle adyacente ni por el uso de los mismos. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora las horas extraordinarias y los demás gastos en que se incurra en el caso de reparaciones, modificaciones, pintura u otros trabajos en el Inmueble que no se realicen durante las horas hábiles normales a solicitud del Arrendatario.

El Arrendatario, a sus expensas, deberá realizar todo el

- // -

- // -

mantenimiento, las reparaciones y los reemplazos que sean necesarios en el inmueble -y cuya realización no sea específicamente responsabilidad de la Arrendadora conforme al presente- con prontitud y en una forma correcta y profesional de acuerdo con todos los reglamentos gubernamentales aplicables. Si el Arrendatario no realizara algún mantenimiento, reparación o reemplazo en el Inmueble conforme a lo exigido en este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá derecho a ingresar al inmueble, pero no estará obligada a ello, y a realizar esos trabajos en nombre y representación del Arrendatario, y todos los montos desembolsados por la Arrendadora se considerarán Renta Adicional conforme al presente, pagadera a la Arrendadora a requerimiento. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por alguna interrupción de las actividades del Arrendatario ni por inconvenientes provocados al Arrendatario o a los cesionarios, subarrendatarios, clientes, invitados, empleados o concesionarios del Arrendatario en el Edificio debido a la realización por parte de la Arrendadora de alguna reparación, mantenimiento o reemplazo en el Edificio, en conformidad con los derechos u obligaciones de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento. No habrá ninguna rebaja ni descuento de la Renta de Arrendamiento y la Arrendadora no tendrá ninguna obligación debido a algún daño o a la interferencia en las actividades del Arrendatario debido a la realización de reparaciones, modificaciones o mejoras en el Edificio o en parte de él de acuerdo con este instrumento.

13. Modificaciones

El Arrendatario no deberá realizar ninguna modificación ni

- // -

- // -

instalación adicional en el Inmueble, ni en el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, ni en el sistema mecánico, eléctrico, de agua y alcantarillado, ni mejoras, ni realizar ninguna reparación ni reemplazo de importancia en conformidad con el Artículo 12 de este Contrato de Arrendamiento sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará, condicionará ni aplazará injustificadamente en ningún caso. Si la Arrendadora consintiera en esas modificaciones o instalaciones adicionales, antes del inicio de los trabajos o del despacho de materiales al Edificio, el Arrendatario deberá proporcionar a la Arrendadora los planos y las especificaciones, el nombre y domicilio de los contratistas, copias de los contratos, los permisos necesarios, una indemnización satisfactoria para la Arrendadora en cuanto a forma y monto, y la renuncia a derecho de retención respecto de todas las reclamaciones, costos, daños y perjuicios, pasivos y gastos que puedan originarse en relación con las modificaciones o instalaciones adicionales. Todos esos trabajos deberán ser realizados a expensas del Arrendatario por empleados o contratistas de la Arrendadora, a menos que ésta dé su previo consentimiento por escrito para que el Arrendatario emplee a sus propios contratistas. El Arrendatario deberá pagar a la brevedad a la Arrendadora o a los contratistas del Arrendatario, según pueda corresponder, al momento del vencimiento, el costo de todas esas obras y de todos los trabajos de pintura requeridos debido a las obras. El Arrendatario también deberá pagar a la Arrendadora su costo real más un ocho por ciento (8%) del costo de esas obras a fin de reembolsar a la Arrendadora todos los costos generales,

- // -

- // -

honorarios, y otros costos y gastos derivados de la participación de la Arrendadora en esos trabajos. Si la Arrendadora no realizara los trabajos en relación con lo anterior, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora un honorario de supervisión igual al cuatro por ciento (4%) del costo de realización de esos trabajos. Todas las instalaciones adicionales y modificaciones deberán realizarse en forma correcta y profesional y deberán utilizarse únicamente materiales nuevos y de alta calidad. Independientemente de que el Arrendatario proporcione o no a la Arrendadora lo anterior, el Arrendatario conviene por este acto en defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las obligaciones, cualquiera sea su naturaleza y descripción, que puedan originarse por dichas modificaciones o instalaciones adicionales o relacionarse en alguna forma con las mismas. Antes de iniciar algún trabajo en relación con modificaciones o instalaciones adicionales, el Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora certificados de seguro de todos los contratistas que realicen labores o suministren materiales, conforme a los cuales se asegure a la Arrendadora por todas las obligaciones que puedan originarse o relacionarse en alguna forma con las citadas modificaciones o instalaciones adicionales. El Arrendatario deberá pagar el costo de todas esas modificaciones e instalaciones adicionales y, asimismo, el costo de pintura del Edificio debido a esas modificaciones e instalaciones adicionales. Al finalizar las modificaciones o instalaciones adicionales, el Arrendatario deberá proporcionar a la Arrendadora declaraciones juradas de los contratistas y las renunciaciones totales y definitivas de los mismos

- // -

- // -

a algún derecho de retención, y las facturas recibidas por todos los trabajos ejecutados y materiales utilizados. Todas las modificaciones e instalaciones adicionales deberán y cumplir con todas las exigencias de seguro y con todas las ordenanzas y reglamentos del gobierno local con jurisdicción sobre el Edificio o de cualquier departamento o agencia de dicho gobierno, y con las exigencias contempladas en todas las leyes y reglamentos de las autoridades gubernamentales aplicables y de cualquier departamento o agencia de dichas autoridades. Todas las instalaciones adicionales, equipos, accesorios no comerciales, accesorios incorporados (lo que incluye, entre otros, lavaplatos y luminarias industriales (no arquitectónicas) e independientemente de que estén o no incorporadas), recubrimiento de paredes, alfombrado y otros recubrimientos de pisos, repisas incorporadas o adosadas, armarios y espejos, y todas las mejoras temporales o permanentes en el Edificio, independientemente de que sean colocadas por el Arrendatario o por la Arrendadora, se convertirán -a menos que la Arrendadora solicite su remoción al momento de aprobar su instalación- en propiedad de la Arrendadora y permanecerán en el Edificio a la terminación de este Contrato de Arrendamiento, ya sea por el transcurso del tiempo o en otros términos, sin indemnización, descuento o crédito para el Arrendatario. Si a solicitud de la Arrendadora el Arrendatario no retirara esas instalaciones adicionales, equipos, accesorios no comerciales, accesorios incorporados y mejoras, la Arrendadora podrá retirarlos y el Arrendatario deberá pagar el costo de ese retiro a la Arrendadora a requerimiento. El Arrendatario no permitirá que se constituya ningún derecho de retención sobre el

- // -

- // -

Edificio ni sobre alguna mejora durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento en relación con algún trabajo de construcción y, en el caso de que se inscribiera algún derecho de retención, el Arrendatario realizará de inmediato el pago del mismo o proporcionará a la Arrendadora una garantía o indemnización por concepto de título, la que deberá ser razonablemente aceptable para la Arrendadora en cuanto a forma, fondo y monto. Si se mantuviera el incumplimiento de pago al respecto durante treinta (30) días luego del aviso por escrito de la Arrendadora al Arrendatario sobre el particular, la Arrendadora tendrá el derecho y privilegio, conforme a su opción, de efectuar ese pago o una parte del mismo sin indagar con respecto a su validez, y todos los montos pagados, incluidos gastos e intereses, constituirán Renta Adicional adeudada a la Arrendadora por el Arrendatario, la que deberá ser reembolsada de inmediato a la Arrendadora contra la presentación de la factura pertinente.

14. Uso del Inmueble

A. El arrendatario ocupará y utilizará el inmueble durante el período de vigencia para el Uso Permitido antes especificado y para ningún otro propósito. El Arrendatario no venderá bebidas alcohólicas en el Inmueble. El Arrendatario conviene en que no utilizará ni permitirá que se utilice el Inmueble para ningún propósito que sea ilegal o que, conforme a la opinión exclusiva de la Arrendadora, origine alguna molestia o pueda incrementar el costo de cobertura del seguro con respecto al Proyecto. La Arrendadora se reserva el derecho a otorgar a cualquier persona el derecho exclusivo a realizar algún negocio o prestar algún servicio en el Edificio; este derecho exclusivo no operará como

- // -

- // -

un impedimento para que el Arrendatario utilice el Inmueble con el objeto de realizar el tipo de negocios que él realice en el Inmueble a la fecha en que la Arrendadora otorgue ese uso exclusivo.

B. El Arrendatario no exhibirá, venderá, ni ofrecerá en venta en el Inmueble ni en el Edificio algún ítem o artículo sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, salvo aquellos relacionados esencialmente con el uso permitido del Inmueble.

C. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realice algún uso del Inmueble que, directamente o indirectamente, esté prohibido por la ley pública, alguna ordenanza o reglamento gubernamental, o que pueda ser peligroso para la vida, la integridad física o los bienes, o que pueda invalidar o incrementar la prima de alguna póliza de seguro contratada para el Edificio o que cubra sus operaciones.

D. El Arrendatario no pintará, exhibirá, mantendrá ni colocará en ninguna parte del Edificio algún letrero, placa, imagen, nombre, aviso, leyenda, dirección, figura ni publicidad, salvo según lo indicado por la Arrendadora y en los paneles del directorio, y con el o los nombres y el asunto, y en el color, tamaño, estilo, lugar y material que haya sido previamente aprobado por escrito por la Arrendadora.

E. El Arrendatario no publicitará el negocio, la profesión ni las actividades que el Arrendatario realiza en el Edificio en alguna forma que viole el espíritu de algún código de ética adoptado por alguna asociación u organización reconocida respecto de ese negocio, profesión o actividad, no utilizará el nombre del

- // -

- // -

Edificio para ningún propósito que no sea como domicilio comercial de Arrendatario, y nunca utilizará alguna imagen del Edificio en alguna circular, aviso, publicidad o correspondencia sin el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora.

F. El Arrendatario no obstruirá ni utilizará para almacenamiento -ni para ningún propósito que no sea entrar o salir- las aceras, ascensores, pasillos, patios, corredores, vestíbulos ni escaleras del Edificio.

G. No se deberá ingresar ni se permitirá en el Edificio ni en parte del mismo ningún perro (salvo como guía de discapacitados), ni otro animal ni ave.

H. El Arrendatario no hará ni permitirá ningún ruido ni generará ningún olor en el Inmueble que sea inaceptable para los demás ocupantes del Edificio, ni creará trastornos, ni molestará ni hará campañas entre los ocupantes del Edificio, y no realizará ningún acto que pueda dañar la reputación del Edificio.

I. El Arrendatario no instalará ningún piano, fonógrafo ni instrumento musical en el Edificio, ni ninguna antena u otro equipo dentro ni fuera del Edificio sin obtener en cada caso la previa aprobación por escrito de la Arrendadora. Su uso estará supeditado al control de la Arrendadora con el fin de que ello no provoque molestias a terceros.

J. El Arrendatario no colocará ni permitirá que se coloque ningún tipo de artículo en los alféizares de las ventanas ni en las paredes exteriores, y no lanzará ni permitirá que se lance o deje caer algún artículo desde alguna ventana del Edificio.

K. El Arrendatario no deberá regular el termostato y no deberá malgastar agua al no cerrar alguna llave.

- // -

- // -

L. No deberá colocar ninguna cerradura adicional ni otro dispositivo similar en las puertas o ventanas. No deberá obtener ninguna llave de alguna puerta además de las proporcionadas por la Arrendadora. Si el Arrendatario requiriera más de dos llaves para una cerradura, la Arrendadora podrá proporcionarlas previo pago del Arrendatario. Al finalizar este Contrato de Arrendamiento o la posesión del Inmueble por parte del Arrendatario, éste deberá devolver todas las llaves del Inmueble y deberá informar a la Arrendadora todas las combinaciones de las cerraduras de las cajas fuertes, armarios y bóvedas.

M. El Arrendatario será responsable de cerrar con llave las puertas y de cerrar las ventanas del Inmueble.

N. Si el Arrendatario deseara algún servicio telegráfico, telefónico o de alarma contra robo, la Arrendadora, previa solicitud, dispondrá el lugar y la forma para la instalación de las conexiones y del cableado para esos servicios. Sin esas instrucciones, no se permitirá ninguna instalación de cables.

O. Si el Arrendatario lo deseara y la Arrendadora lo permitiera, se proporcionarán, instalarán y mantendrán persianas, toldos u otras formas de cortinas interiores o exteriores, sistemas de ventilación o dispositivos similares en las ventanas, a expensas del Arrendatario, los que deberán ser de una forma, color, material y marca que la Arrendadora haya aprobado.

P. Se podrá exigir a todas las personas que ingresen o salgan del Edificio entre las 6:00 p.m. y las 7:00 a.m., de lunes a viernes, o en cualquier horario los sábados, domingos o festivos, que se identifiquen ante el guardia mediante un registro o en otra forma y que establezcan su derecho a ingresar o salir del

- // -

- // -

Edificio. También se exigirá a todas las personas que ingresen o salgan del Edificio dentro de ese horario que presenten sus tarjetas de ingreso al Edificio. La Arrendadora podrá impedir el acceso o expulsar al cualquier vendedor, promotor o mendigo en cualquier momento.

Q. El Arrendatario no deberá sobrecargar el piso. La Arrendadora podrá disponer la ruta y ubicación de cajas fuertes y otros artículos pesados. Las cajas fuertes, muebles y todos los artículos de gran tamaño deberán ingresarse al Edificio y al Inmueble en los horarios y en la forma que la Arrendadora pueda disponer y bajo la responsabilidad y a riesgo exclusivo del Arrendatario. El Arrendatario deberá hacer una lista de todos los muebles, equipos y artículos similares que hayan de retirarse del Edificio, y la lista deberá ser aprobada por la Arrendadora antes de que los empleados del Edificio permitan el retiro de algún artículo.

R. A menos que la Arrendadora dé previamente su consentimiento por escrito en cada caso, el Arrendatario no instalará ni operará ningún motor a vapor ni de combustión interna, caldera, maquinaria, equipo de refrigeración (salvo el refrigerador para la cocina) o de calefacción o aire acondicionado en el Inmueble, no realizará ninguna actividad mecánica ni utilizará el Inmueble para alojar o pernoctar; no cocinará en su interior, salvo mediante horno de microondas; no utilizará ninguna iluminación que no sea luz eléctrica, ni utilizará ni permitirá que se ingrese al Edificio ninguna sustancia peligrosa, lubricantes o fluidos inflamables, como gasolina, keroseno o bencina, ni explosivos ni otros artículos

- // -

- // -

que se consideren extremadamente peligrosos para la vida, la integridad física o los bienes.

S. El Arrendatario no colocará ni permitirá que haya junto a los vidrios, divisiones o puertas del Inmueble algo que pueda reducir la luz o que se vea antiestético desde los vestíbulos o corredores.

T. El Arrendatario no instalará en el Inmueble ningún equipo que utilice una cantidad considerable de electricidad sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. El Arrendatario deberá consultar a la Arrendadora la cantidad máxima de electricidad que puede utilizarse de manera segura en el Inmueble considerando la capacidad de la instalación eléctrica del Edificio y del Inmueble y las necesidades de los demás arrendatarios del Edificio, y no deberá sobrepasar esa capacidad. El consentimiento de la Arrendadora para la instalación de equipos eléctricos no liberará al Arrendatario de la obligación de no consumir electricidad por sobre esa capacidad segura.

U. El Arrendatario no deberá colocar revestimiento vinílico, cerámica ni otro revestimiento similar para el piso de modo que quede en contacto directo con el piso del Inmueble, y si se utilizara linóleo u otro revestimiento similar, se deberá colocar primero sobre el piso un fieltro amortiguador pegado con una pasta u otro material soluble al agua. Está prohibido el uso de cemento u otros materiales similares.

V. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora un monto igual al aumento de la o las primas de seguro que se origine por la realización de las actividades del Arrendatario en el Inmueble. Aparte de todas las demás obligaciones por

- // -

- // -

incumplimiento de alguna cláusula de este Artículo 14, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora todos los daños provocados directamente por ese incumplimiento, y deberá pagar además a la Arrendadora un monto igual a cualquier aumento de las primas de seguro a causa de dicho incumplimiento.

W. El Arrendatario será responsable de instalar y mantener todas las líneas telefónicas y computacionales del Edificio requeridas para el Inmueble. Dichas líneas deberán ser instaladas en las áreas que designe la Arrendadora, y el Arrendatario será responsable -y conviene en indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por toda obligación que se origine al respecto- por los daños a otras líneas telefónicas y computacionales o a los sistemas del Edificio en los que se haya interferido como resultado de la instalación o mantenimiento por parte del Arrendatario de sus líneas telefónicas o computacionales.

X. La violación de alguna cláusula de este Artículo 14 o del Artículo 12, además de cualquier otro recurso del que disponga la Arrendadora debido al incumplimiento de una cláusula de este Contrato de Arrendamiento, podrá evitarse mediante una medida cautelar.

Y. El Arrendatario conviene en obtener certificados de seguro respecto de todos los vendedores contratados mensualmente en que se mencione a la Arrendadora como asegurada adicional.

15. Reparaciones

De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 12, el Arrendatario, a sus expensas, mantendrá el Inmueble en buenas condiciones durante el Período de Vigencia y de manera que cumpla

- // -

- // -

con todos los códigos y reglamentos gubernamentales. Si el Arrendatario no realizara las reparaciones con prontitud y de manera adecuada, la Arrendadora podrá hacer las reparaciones, pero no necesariamente, y el Arrendatario deberá pagar el costo de las mismas.

16. Inhabitabilidad

A. El Arrendatario deberá dar aviso de inmediato a la Arrendadora en caso de algún incendio u otro daño que afecte al Inmueble. Si a) el Inmueble se dañara y los daños correspondieran a un treinta por ciento (30%) o más del costo de reemplazo o b) el Edificio se dañara y los daños correspondieran a un treinta por ciento (30%) o más del costo de reemplazo, independientemente de que se haya dañado o no el Inmueble, la Arrendadora, en cualquiera de esos casos, tendrá el derecho y la opción de anular este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al Arrendatario dentro de un plazo de noventa (90) días después de la fecha del aviso de ese hecho, y tras ello este Contrato de Arrendamiento finalizará y terminará con el mismo vigor y efecto que si esa fecha fuera la fecha fijada para el vencimiento del Período de Vigencia. En ese caso, el Arrendatario deberá desocupar y restituir el Inmueble a la Arrendadora y la obligación del Arrendatario de pagar la Renta de Arrendamiento y otros cargos especificados en este instrumento, excluidas sus obligaciones de indemnización, cesarán a partir de la fecha en que el inmueble o el edificio quede inhabitable, y la Arrendadora hará el reembolso equitativo de cualquier Renta de Arrendamiento u otros cargos que no se hayan devengado y que el Arrendatario haya pagado por anticipado. El Arrendatario conviene en pagar a

- // -

- // -

la Arrendadora el producto del seguro pagadero al Arrendatario con respecto a las mejoras conforme a las pólizas de seguro mencionadas en el Artículo 20, obligación que subsistirá al vencimiento del Período de Vigencia. A menos que sea terminado por la Arrendadora conforme a lo antes indicado, este Contrato de Arrendamiento se mantendrá con pleno vigor y efecto, las partes renuncian a cualquier disposición en contrario contenida en alguna ley, y la Arrendadora y el Arrendatario convienen en que el Inmueble será reparado y restituido, con la debida diligencia, sustancialmente al estado del mismo inmediatamente antes de ese daño o destrucción. La obligación de la Arrendadora de reparar y restaurar se limitará al monto del producto del seguro que reciba. En ningún caso se exigirá a la Arrendadora reemplazar o restaurar instalaciones adicionales, mejoras o modificaciones realizadas en el Inmueble por el Arrendatario o a sus expensas incluido el trabajo de construcción por sobre los estándares establecidos del Edificio), a menos que la Arrendadora haya recibido el producto de las pólizas de seguro mencionadas en el Artículo 20. La Arrendadora no tendrá ninguna obligación de reemplazar o restituir muebles o equipos de oficina, accesorios de uso comercial, mercancías, muestras, suministros u otros ítems de propiedad del Arrendatario en el Edificio. Si debido al incendio o siniestro el Inmueble fuera declarado totalmente inhabitable y ese incendio o siniestro no hubiera sido provocado por el Arrendatario, sus agentes, trabajadores, empleados, huéspedes, concesionarios o invitados, la Renta de Arrendamiento se rebajará, o si solo se hubiera dañado parcialmente, la Renta de Arrendamiento se rebajará proporcionalmente de acuerdo con la

- // -

- // -

parte del Inmueble declarada inhabitable, en cualquiera de los casos, hasta que el Inmueble sea sustancialmente reparado y restaurado o hasta que las operaciones del Arrendatario se restablezcan considerablemente en todo el Inmueble; de ambas cosas, la que ocurra primero.

B. Si debido al daño el Inmueble quedara inhabitable en su totalidad o en parte, y si según el criterio de la Arrendadora ese daño no pudiera justificadamente repararse y restaurarse dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días (más cualquier tiempo adicional durante el cual la Arrendadora pueda estar impedida de completar las reparaciones por las causas descritas en el Artículo 36 T y por los ajustes del seguro), cualquiera de las partes tendrá derecho a anular y terminar este Contrato de Arrendamiento, a partir de la fecha de ese daño, mediante aviso por escrito a la otra parte dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora dé al Arrendatario el aviso en que informe ese plazo estimado (quedando entendido que la Arrendadora podrá, si opta por ello, dar aviso de terminación junto con el aviso respecto del citado plazo estimado); sin embargo, se estipula que el Arrendatario no podrá optar por terminar este Contrato de Arrendamiento si el daño hubiera sido provocado por un acto o negligencia del Arrendatario, sus agentes, trabajadores, empleados, huéspedes, concesionarios o invitados.

C. En ningún caso la Arrendadora será responsable ante el Arrendatario por pérdidas de utilidades, daños y perjuicios indirectos, especiales o consecuentes derivados de la destrucción o daño parcial o total del Inmueble o del Edificio debido a

- // -

- // -

incendio u otro siniestro.

17. Dominio emitente

Si el Edificio o alguna parte del mismo que incluya una parte sustancial del Inmueble o que impida el funcionamiento del Edificio fuera expropiado por alguna autoridad competente para algún uso o propósito público o fuera vendido en lugar de ello, el Período de Vigencia terminará en la fecha, y no antes, en que se adquiriera la posesión de esa parte para ese uso o propósito, y sin que se distribuya el producto de la expropiación. La Renta de Arrendamiento vigente se prorrateará a la fecha de terminación. Si se iniciara un proceso de expropiación con el propósito de tomar posesión o destruir alguna parte del Edificio o del terreno en que éste se encuentra o que se utilice para sus operaciones, o si el nivel de alguna calle adyacente al Edificio fuera modificado por alguna autoridad competente y ese cambio de nivel hiciera necesario o conveniente remodelar el edificio para ajustarse al nivel modificado, la Arrendadora tendrá derecho a rescindir este Contrato de Arrendamiento mediante aviso al menos noventa (90) días antes de la fecha de rescisión indicada en el aviso. La Arrendadora no tendrá que efectuar ningún pago de dinero ni otra contraprestación al Arrendatario debido al derecho de rescisión, y el Arrendatario no tendrá ningún derecho a recibir parte del producto de la expropiación o del pago conforme a alguna sentencia por daños y perjuicios provocados por la expropiación, lo que incluye, entre otros, alguna reclamación por el valor de su participación en el arrendamiento. Ninguna disposición contenida en este Artículo 17 será considerada un impedimento para que el Arrendatario ejerza su derecho a formular

- // -

- // -

alguna demanda que pueda tener en contra de la autoridad expropiadora por daños y perjuicios o a fin de obtener alguna asignación por el monto del traslado u otros gastos, o cualquier otro derecho que la autoridad expropiadora conceda al Arrendatario. En el caso de que la Arrendadora decidiera no poner término al Período de Vigencia según lo dispuesto precedentemente, este Contrato de Arrendamiento se mantendrá y la Arrendadora restaurará el Inmueble o el Edificio. Durante el período de restauración del Inmueble, la Renta de Arrendamiento especificada en este Contrato se rebajará sobre una base diaria, y la rebaja corresponderá a un monto cuya proporción respecto del monto total de la Renta de Arrendamiento de ese período será igual a la proporción correspondiente a la parte inhabitable del Inmueble respecto del total del Inmueble.

18. Sustancias peligrosas

A. Cumplimiento de las leyes y reglamentos. El Arrendatario declara, garantiza y acuerda ante la Arrendadora que todas las operaciones o actividades en el Inmueble y la ocupación o uso del mismo o parte de él que realice el Arrendatario y cualquier arrendatario, subarrendatario u ocupante del Inmueble o de alguna parte de éste cumplirán en todos los aspectos, durante todo el Período de Vigencia, con todas las leyes del estado, federales y locales, y con los reglamentos que regulen o que se relacionen en alguna forma con la generación, manejo, fabricación, tratamiento, almacenamiento, uso, transporte, derrame, filtración, vertido, descarga o eliminación (sea legal o ilegal, accidental o intencional) de alguna sustancia, material o desecho tóxico o peligroso, lo que incluye, entre otros, sustancias, materiales o

- // -

- // -

desechos especificados como sustancias peligrosas en la Lista del Departamento de Transporte de Estados Unidos (Artículo 172.101, Título 49 del Código de Normas Federales), o de la Agencia de Protección del Medio Ambiente (Parte 302, Título 40 del Código de Normas Federales) y sus modificaciones, o las sustancias, materiales o desechos regulados por alguna ley aplicable local, de estado o federal ("Sustancias Peligrosas"), y que ni el Arrendatario ni ningún otro arrendatario, subarrendatario u ocupante del Inmueble o de alguna parte del mismo hará ni permitirá en ningún momento que se viertan, descarguen, eliminen, derramen o filtren (sea en forma legal o ilegal, accidental o intencional) Sustancias Peligrosas en el Inmueble ni en parte del mismo ni en sus alrededores.

B. Eliminación de PCB. Para los efectos de este artículo, "PCB" significa cualquier lubricante u otra sustancia que contenga bifenilo policlorado (según se define en el Artículo 161.3, Título 40 del Código de Normas Federales). El Arrendatario acuerda por este acto ante la Arrendadora que, durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, no permitirá la presencia de PCB en el Inmueble ni en parte del mismo ni en transformadores u otros equipos existentes en el Inmueble.

C. Remoción o aislación de asbesto. El Arrendatario acuerda ante la Arrendadora que, durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, no permitirá la presencia de asbestos en el Inmueble ni en parte del mismo, ni estructuras, accesorios, equipos u otros objetos o materiales que contengan asbesto.

D. Indemnización, trabajos de reparación

i) El Arrendatario conviene en indemnizar, proteger,

- // -

- // -

defender (mediante un abogado razonablemente aprobado por la Arrendadora) y en liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a los directores, ejecutivos, accionistas, empleados y agentes de la Arrendadora, por todas las demandas (lo que incluye, entre otros, demandas de terceros por lesiones personales o daños a bienes muebles e inmuebles), acciones legales, procesos administrativos (incluidos procesos informales), sentencias, daños y perjuicios, indemnizaciones punitivas por daños y perjuicios, multas, sanciones, costos, obligaciones (incluidos montos pagados por concepto de transacción de demandas), intereses o pérdidas, honorarios y gastos razonables de abogados y asistentes jurídicos (lo que incluye los honorarios y gastos en que se incurra al exigir el cumplimiento de este Contrato o al cobrar los montos adeudados conforme al mismo), honorarios de consultores, honorarios de peritos, junto con todos los demás costos y gastos de cualquier clase o naturaleza (en forma colectiva, los "Costos") que se originen directa o indirectamente o en relación con la existencia o liberación, por parte del Arrendatario, sus ejecutivos, agentes, contratistas, empleados, subarrendatarios o cesionarios, de alguna Sustancia Peligrosa al aire, suelo, aguas superficiales, aguas subterráneas o vapor del suelo en los alrededores, por debajo o dentro del Edificio o de parte del mismo. En el caso de que la Arrendadora solventara o incurriera en esos Costos, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento de ésta, el total de los Costos que haya solventado o en que haya incurrido la Arrendadora. Sin limitar la generalidad de lo anterior, la indemnización contemplada en este Artículo 18 D. i) cubrirá específicamente

- // -

- // -

Costos, incluidos costos de capital, operación y mantenimiento, solventados en relación con alguna investigación o monitoreo de las condiciones del sitio, trabajos de limpieza, contención, subsanación, remoción o reparación exigidos o realizados por alguna agencia gubernamental federal, del estado o local, o alguna subdivisión política, o realizados por alguna persona o entidad no gubernamental debido a la presencia o liberación por parte del Arrendatario de alguna Sustancia Peligrosa en el aire, suelo, aguas subterráneas, aguas superficiales o vapor del suelo en los alrededores, en, por debajo o dentro del Edificio (o parte del mismo), y demandas de terceros por pérdidas o daños provocados por esa Sustancia Peligrosa.

ii) En el caso de que se exija alguna investigación o monitoreo de las condiciones del sitio, alguna limpieza, contención, restauración, retiro u otro trabajo de reparación (en forma colectiva, "Trabajo de Reparación") conforme a alguna ley o reglamento federal, del estado o local que sea aplicable, por orden judicial o de alguna entidad gubernamental, o a fin de cumplir con algún acuerdo debido a algún suceso o hecho descrito en el Artículo 18. D. i) anterior o en relación con el mismo, el Arrendatario deberá realizar o disponer que se realice el Trabajo de Reparación en conformidad con esa ley, reglamento, orden o acuerdo; se estipula que el Arrendatario podrá abstenerse de cumplir con esto sobre la base de alguna disputa de buena fe respecto de la aplicación, interpretación o validez de la ley, reglamento, orden o acuerdo. Todo el Trabajo de Reparación deberá ser realizado por uno o más contratistas seleccionados por el Arrendatario y aprobados previamente por escrito por la

- // -

- // -

Arrendadora, y bajo la supervisión de un ingeniero consultor seleccionado por el Arrendatario y aprobado previamente por escrito por la Arrendadora. Todos los costos y gastos de ese Trabajo de Reparación deberán ser pagados por el Arrendatario, incluidos, entre otros, los cargos de los contratistas y/o del ingeniero consultor, y los honorarios y costos razonables de abogados y asistentes jurídicos de la Arrendadora en que se incurra en relación con la supervisión o revisión de ese Trabajo de Reparación. En el caso de que el Arrendatario no iniciara o no dispusiera oportunamente el inicio del Trabajo de Reparación o no prosiguiera diligentemente para lograr su finalización, la Arrendadora podrá, pero no se le exigirá, disponer la realización del Trabajo de Reparación, y todos los costos y gastos del mismo o en que se incurra al respecto, serán Costos conforme a lo dispuesto en el Artículo 18 D. i) anterior. Todos esos Costos serán exigibles y pagaderos a requerimiento de la Arrendadora.

E. Subsistencia. Cada una de las cláusulas, acuerdos, obligaciones, declaraciones y garantías del Arrendatario en el Artículo 18 subsistirá al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

F. Obligaciones de la arrendadora en materia ambiental. En el caso de que la Arrendadora u otra persona que aduzca actuar en nombre de la Arrendadora realizara alguna actividad en el Edificio que implique la presencia de alguna Sustancia Peligrosa que afecte el Inmueble o el uso del mismo por parte del Arrendatario, la Arrendadora conviene en lo siguiente: i) hacer sus máximos esfuerzos a fin de disponer que esa actividad se lleve a cabo de acuerdo con todas las leyes y reglamentos sobre

- // -

- // -

medio ambiente; ii) si esa actividad fuera realizada por la Arrendadora, ésta conviene en realizar todo el Trabajo de Reparación requerido.

19. Recursos de la arrendadora

Todos los derechos y recursos de la Arrendadora enumerados en el presente serán acumulativos, y ninguno excluirá algún otro derecho o recurso permitido por ley.

A. Si se presentara en contra del Arrendatario o de algún Garante alguna solicitud de quiebra, insolvencia, reorganización o el nombramiento de un síndico o administrador de la totalidad o parte de sus bienes ante algún tribunal, en conformidad con alguna ley de Estados Unidos o de algún estado, y dentro de los treinta (30) días posteriores el Arrendatario no lograra la desestimación de esa solicitud, o si el Arrendatario presentara voluntariamente esa solicitud o efectuara una cesión en beneficio de los acreedores, o solicitara la celebración de un convenio, o si este Contrato de Arrendamiento fuera objeto de una orden de ejecución (lo que en adelante se denomina "Proceso de Quiebra"), se considerará que el Arrendatario ha incurrido en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y la Arrendadora, a su arbitrio y conforme a su opción, podrá, en la medida en que la ley lo permita, optar por rescindir y terminar este Contrato de Arrendamiento. Tras la rescisión y terminación de este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con lo dispuesto en este Artículo 19 A), la Arrendadora, además de todos los recursos que le confiere la ley, tendrá derecho a ejercer los recursos contemplados en este Artículo 19. Si este Contrato de Arrendamiento fuera asumido o cedido por un administrador en

- // -

- // -

conformidad con las disposiciones de la Ley de Reforma de Quiebras de 1978 ("Ley de Quiebras") (Artículo 101 y siguientes, Título 11 del Código de Estados Unidos), el administrador deberá subsanar cualquier incumplimiento conforme a este Contrato de Arrendamiento y deberá proporcionar garantías suficientes del futuro cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento según lo exigido por la Ley de Quiebras (lo que incluye, entre otras, las exigencias del Artículo 365 b) 1). Si el administrador no subsanara los incumplimientos y no proporcionara las garantías suficientes conforme a la Ley de Quiebras, este Contrato de Arrendamiento se considerará rechazado y la Arrendadora tendrá derecho a la posesión inmediata del Inmueble y a todos los recursos que establece la Ley de Quiebras por daños y perjuicios debido al incumplimiento y/o a la terminación de este Contrato de Arrendamiento.

B) 1) Si el Arrendatario no efectuara el pago de la Renta de Arrendamiento o de algún otro monto a su vencimiento y la mora no se subsanara en un plazo de cinco (5) días luego de un aviso, 2) si la participación del Arrendatario en el Inmueble arrendado fuera objeto de una ejecución forzosa o embargada por ley, 3) si el Arrendatario o algún Garante iniciara o fuera objeto de un Proceso de Quiebra, 4) si se designara un síndico respecto de los bienes del Arrendatario, 5) si el Arrendatario no cumpliera con alguna de las cláusulas relativas a cesión y subarrendamiento contenidas en el Artículo 11, 6) (se omite intencionalmente), o 7) si el Arrendatario no cumpliera con prontitud e íntegramente con alguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento y no subsanara el incumplimiento conforme a esta cláusula 7) dentro

- // -

- // -

de un plazo de treinta (30) días (y de inmediato si el incumplimiento implicara una condición riesgosa o de emergencia) luego de que la Arrendadora exija por escrito subsanar el incumplimiento (a menos que el incumplimiento implique una condición riesgosa o de emergencia, en cuyo caso deberá ser subsanado de inmediato a requerimiento de la Arrendadora), pero con la condición de que dicho período de treinta (30) días se prorrogará por un tiempo no superior a sesenta (60) días en total cuando el Arrendatario esté intentando de manera diligente y continua de subsanarlo, la Arrendadora, en cualquiera de esos casos, podrá, si opta por ello y con o sin aviso de esa opción y con o sin alguna exigencia, rescindir de inmediato este Contrato de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble. Además de lo anterior y de cualquier otro recurso que pueda tener, en el caso de un incumplimiento conforme a la cláusula 7) anterior, la Arrendadora podrá realizar cualquier gestión o contratar la realización de la misma e incurrir en cualquier gasto justificadamente relacionado con ello, tras lo cual el Arrendatario deberá pagar ese gasto a la Arrendadora a más tardar en la fecha de vencimiento de la siguiente cuota de la Renta de Arrendamiento.

C. A la terminación de este Contrato de Arrendamiento, ya sea por el transcurso del tiempo o en otros términos, o tras la terminación del derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble sin que se ponga término a este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario deberá desocupar y entregar de inmediato la posesión del Inmueble a la Arrendadora. El Arrendatario otorga por este acto plena autorización a la Arrendadora para ingresar al Inmueble en

- // -

- // -

caso de terminación en estas circunstancias, independientemente de que sea o no conforme a una actuación legal, y recuperar la posesión del mismo. La Arrendadora podrá expulsar o desalojar al Arrendatario y a cualquier otra persona que esté ocupando el Inmueble. La Arrendadora podrá retirar todos los bienes del Inmueble, con el uso de la fuerza si es necesario, sin que se le considere en forma alguna culpable de ingreso sin autorización, desalojo, ingreso por la fuerza o apropiación. El hecho de que la Arrendadora ejerza alguno de los recursos contemplados en esta cláusula 19 C) no constituirá una renuncia de la Arrendadora a su derecho a la Renta de Arrendamiento u otro derecho conferido a la Arrendadora conforme a otra disposición de este Contrato de Arrendamiento o por ministerio de la ley.

D. Si el Arrendatario abandonara el Inmueble y no pagara la Renta de Arrendamiento o facultara a la Arrendadora para optar y esta optara por poner término al derecho del Arrendatario a la posesión pero sin rescindir este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá, conforme a su opción, ingresar al Inmueble, retirar los letreros u otros elementos del Arrendatario que sean prueba del arrendamiento, y recuperar la posesión del Inmueble según lo dispuesto en la cláusula C) de este Artículo 19, sin que el ingreso o recuperación del Inmueble ponga término a este Contrato de Arrendamiento o libere al Arrendatario, ni en su totalidad ni en parte, de su obligación de pagar la Renta de Arrendamiento y los demás cargos adeudados conforme a este instrumento por todo el Período de Vigencia. Luego de la recuperación del Inmueble sin rescindir este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá rearrendar el Inmueble o

- // -

- // -

parte de él -pero no estará obligada a ello- por cuenta del Arrendatario a cualquier otra persona, empresa o sociedad, salvo al Arrendatario, a cambio de la renta de arrendamiento, por el período de tiempo y en las condiciones que la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determine, y no se exigirá a la Arrendadora aceptar a algún arrendatario propuesto por el Arrendatario ni cumplir con instrucciones impartidas por el Arrendatario en relación con ese rearrendamiento; sin embargo, se estipula que la Arrendadora deberá hacer los mayores esfuerzos posibles para mitigar los daños y perjuicios. En cualquier caso, la Arrendadora podrá realizar reparaciones, modificaciones, restauraciones e instalaciones adicionales en el Inmueble y redecorar el mismo en la medida en que lo considere necesario o conveniente, y el Arrendatario, a requerimiento, deberá pagar el costo de ello, junto con los gastos en que haya incurrido la Arrendadora para el rearrendamiento, lo que incluye, entre otros, comisiones de arrendamiento. Si el pago percibido por la Arrendadora luego del rearrendamiento por cuenta del Arrendatario no fuera suficiente para pagar el monto mensual total de la Renta de Arrendamiento y demás cargos especificados en este Contrato de Arrendamiento, junto con los costos de reparación, modificación, instalaciones adicionales, redecoración y gastos en que haya incurrido la Arrendadora, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el monto deficitario de cada mes; asimismo, si el pago obtenido por el rearrendamiento fuera más que suficiente para pagar el monto íntegro de la Renta de Arrendamiento fijada en este instrumento, junto con los costos y gastos de la Arrendadora, ésta retendrá ese monto y el Arrendatario no tendrá

- // -

- // -

ningún derecho, título ni participación en ese excedente o remanente, el que pertenecerá a la Arrendadora.

E. Todo bien que pueda ser retirado del Inmueble por la Arrendadora en conformidad con lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento o en la ley y al que el Arrendatario tenga o pueda tener derecho podrá ser retirado o almacenado por la Arrendadora por cuenta y riesgo del Arrendatario, y la Arrendadora no será en ningún caso responsable de su valor, conservación o resguardo. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los gastos en que ésta incurra por concepto de retiro y almacenamiento de esos bienes en tanto los mismos estén en posesión y bajo el control de la Arrendadora. En el caso de los bienes del Arrendatario que no sean retirados del Inmueble, transferidos en otra forma a la Arrendadora conforme al presente o recuperados del lugar de almacenamiento por el Arrendatario dentro de los diez (10) días posteriores al término del derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, cualquiera sea la forma de rescisión, se considerará que el Arrendatario traspasó los mismos a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, el que operará como escritura de venta, sin ningún otro pago o crédito de la Arrendadora a favor del Arrendatario.

F. El hecho de que la Arrendadora recupere, repare, modifique, realice instalaciones adicionales o rearriende el Inmueble no se interpretará como un desalojo del Arrendatario ni como opción de la Arrendadora de terminar este Contrato de Arrendamiento, a menos que entregue al Arrendatario un aviso por escrito de esa intención, ni operará como una liberación total ni parcial de las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con el

- // -

- // -

presente. La Arrendadora podrá en cualquier momento entablar una demanda y obtener conforme a una sentencia el pago de todos los déficits pendientes luego de hacer uso del producto de algún rearrendamiento.

G. En el caso de que la Arrendadora ponga término al Período de Vigencia según lo dispuesto en este Artículo 19, tendrá derecho a cobrar al Arrendatario todos los montos fijados en dólares de la Renta de Arrendamiento devengada e impaga respecto del período hasta la fecha de terminación, inclusive, y todos los demás montos adicionales que el Arrendatario deba pagar o por los que éste sea responsable o con respecto a los cuales el Arrendatario haya convenido en indemnizar a la Arrendadora de acuerdo con alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento, que sean exigibles y que no se hayan pagado a la fecha de terminación. Además, la Arrendadora tendrá derecho a cobrar indemnización por daños y perjuicios por las pérdidas de utilidades derivadas del contrato, y no como multa, a) la parte no amortizada del aporte de la Arrendadora para el costo de las mejoras y modificaciones realizadas por la Arrendadora a favor del Arrendatario, si hubiera, b) el monto total a la fecha de terminación de toda la Renta de Arrendamiento Base y de la Renta Adicional adeudada conforme al presente por el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento (incluido el valor total de cualquier rebaja de la Renta de Arrendamiento otorgada al Arrendatario conforme al presente en la medida en que se haya materializado a la fecha de terminación) vencida y pagadera a la fecha de terminación y de manera supeditada al pago de interés por mora establecido, y c) los daños y perjuicios adicionales,

- // -

- // -

incluidos honorarios razonables de abogado y costas judiciales, que pueda haber sufrido la Arrendadora debido al incumplimiento de alguna de las cláusulas de este Contrato de Arrendamiento, aparte del pago de la Renta de Arrendamiento.

H. El Arrendatario deberá pagar, a requerimiento, todos los costos, cargos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora, incluidos honorarios de abogados, agentes y otras personas contratadas por la Arrendadora, al exigir el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme al presente o en algún litigio, negociación u operación en que el Arrendatario convierta a la Arrendadora -sin culpa de ésta- en parte.

20. Restitución del inmueble

A. En o antes de la fecha en que termine este Contrato de Arrendamiento y el Período de Vigencia especificado, o en o antes de la fecha en que finalice el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, de ambas fechas, la que sea anterior, ya sea por el transcurso del tiempo o a opción de la Arrendadora, el Arrendatario deberá:

1) restituir el Inmueble a la misma condición en que haya estado al inicio del Período de Vigencia después de toda la construcción según la nota de trabajos que se adjunta como Anexo B, salvo el desgaste normal por el uso o los daños provocados por incendio u otro siniestro cubierto por seguro;

2) retirar todas las modificaciones no estándares, mejoras o elementos adicionales no aprobados por la Arrendadora y que se hayan instalado durante la ocupación por parte del Arrendatario, independientemente de que hayan sido instalados por la Arrendadora o el Arrendatario o adquiridos por el Arrendatario a

- // -

- // -

anteriores arrendatarios, y cuya remoción la Arrendadora pueda solicitar al Arrendatario;

3) retirar del Inmueble y del Edificio todos los muebles de oficina, accesorios de uso comercial y demás bienes muebles del Arrendatario;

4) restituir a la Arrendadora la posesión del Inmueble limpio, sin restos ni desperdicios, y

5) entregar todas las llaves del Inmueble a la Arrendadora e informar a la misma la combinación de todas las cerraduras en el Inmueble.

B. Si el Arrendatario no restituyera o se negara a restituir el Inmueble en las condiciones antes descritas en o antes de la fecha previamente especificada, la Arrendadora, aparte de los demás derechos y recursos que pueda tener, podrá ingresar al Inmueble, colocarlo en las citadas condiciones y cobrar al Arrendatario el costo en que haya incurrido para tal efecto. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el Arrendatario conviene en pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de restitución de paredes, cielo raso y piso del Inmueble a las mismas condiciones existentes a la fecha de inicio de las modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales realizadas por el Arrendatario o para su ocupación (o la ocupación de arrendatarios anteriores si las modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales hubieran sido adquiridas por el Arrendatario a un anterior arrendatario) del Inmueble, salvo el desgaste normal por el uso o los daños provocados por incendio u otro siniestro asegurado. Si el Arrendatario no cumpliera o se negara a cumplir con su obligación de retirar todos los bienes

- // -

- // -

muebles del Edificio y del Inmueble en o antes de la fecha especificada, las partes del presente acuerdan y estipulan que la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble y, conforme a su opción, podrá:

1) tratar este incumplimiento o denegación como una oferta del Arrendatario de transferir el título de esos bienes muebles a la Arrendadora, en cuyo caso dicho título se traspasará, conforme a este Contrato de Arrendamiento como escritura de venta, a la Arrendadora de manera absoluta, sin ningún costo por concepto de compensación, crédito u otro, y la Arrendadora podrá conservar, retirar, vender, donar, destruir, almacenar, desechar o disponer en otra forma de la totalidad o parte de esos bienes personales en la forma por la que opte;

2) tratar este incumplimiento o denegación como prueba concluyente -en la cual la Arrendadora o un tercero podrá basarse y actuar conforme a ella de manera absoluta- en cuanto a que el Arrendatario ha abandonado definitivamente esos bienes personales, y sin aceptar el título de los mismos, la Arrendadora podrá, a expensas del Arrendatario, retirar, almacenar, destruir, desechar o disponer de otro modo de la totalidad o parte de esos bienes en la forma por la que opte sin incurrir en ninguna obligación para con el Arrendatario o alguna otra persona. En ningún caso la Arrendadora se convertirá, aceptará ni se le impondrán las funciones de un depositario (voluntario ni involuntario) de bienes personales, y el hecho de que el Arrendatario no retire todos los bienes personales del Inmueble y del Edificio le impedirá definitivamente entablar alguna acción o asignar alguna responsabilidad a la Arrendadora con respecto a

- // -

- // -

los bienes que el Arrendatario no haya retirado. Si el Arrendatario no entregara o se negara a entregar la posesión del Inmueble a la Arrendadora de acuerdo con la legislación aplicable en o antes de la fecha previamente especificada, la Arrendadora podrá de inmediato ingresar al Inmueble y recuperar la posesión del mismo y desalojar a todas las personas y retirar todos los efectos existentes en el mismo, haciendo uso de la fuerza en caso necesario, sin ser culpable en ninguna forma de ingreso indebido, ingreso por la fuerza o apropiación.

21. Seguro

A. Renuncia a subrogación. La Arrendadora y el Arrendatario renuncian por este acto a todos los derechos que cada uno pueda tener en contra de la otra parte por alguna pérdida o daño ocasionado por la Arrendadora o el Arrendatario, según corresponda, a sus respectivos bienes, al Inmueble o su contenido o a otras partes del Edificio debido a algún siniestro efectivamente cubierto por las pólizas de seguro de incendio, pólizas de seguro ampliado y riesgos especiales exigidas en conformidad con el presente. Cada una de las partes, en nombre de sus respectivas compañías aseguradoras que otorgan cobertura a los bienes de la Arrendadora o del Arrendatario por algún siniestro, en la medida en que esté permitido de acuerdo con las citadas pólizas, renuncia a todo derecho de subrogación que las compañías puedan tener en contra de la Arrendadora o del Arrendatario, según corresponda. La Arrendadora y el Arrendatario se comprometen mutuamente, en la medida en que se disponga razonablemente de ese endoso del seguro, a obtener en beneficio de la otra parte la renuncia a cualquier derecho de subrogación

- // -

- // -

de sus respectivas compañías aseguradoras.

B. Seguro del Arrendatario. El Arrendatario obtendrá y mantendrá a sus expensas:

i) Bienes. Un seguro de bienes con cobertura especial (*Causes of Loss - special Form*) (ex seguro "contra todo riesgo") (incluido seguro de gastos extraordinarios) para todos los accesorios y bienes muebles del Arrendatario en el Inmueble y para todas las modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras introducidas por el Arrendatario o en su beneficio, por el costo total de reemplazo de esos bienes. El Arrendatario utilizará el producto de ese seguro para el reemplazo de los accesorios y bienes muebles y para la restauración de modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras. La Arrendadora será individualizada como beneficiaria en lo que respecta a su participación en esas modificaciones, instalaciones adicionales u otras mejoras.

ii) Lucro cesante. Seguro de lucro cesante con límites suficientes para que el Arrendatario pueda sostener sus operaciones comerciales en este lugar por un período de al menos doce meses.

iii) Seguro de accidentes del trabajo; responsabilidad del empleador. Se otorgará a todos los empleados un seguro de accidentes del trabajo conforme a los límites legales. El seguro de responsabilidad del empleador será por límites de al menos US\$500.000 por accidente, US\$ 500.000 por empleado con respecto a lesiones corporales por enfermedad, y un límite de póliza de US\$500.000 por lesiones corporales por enfermedad.

iv) Responsabilidad. Seguro de responsabilidad comercial

- // -

- // -

general con un límite de al menos US\$ 1.000.000 por siniestro y un total general de US\$ 2.000.000 que cubra demandas por lesiones corporales, daños personales, daños publicitarios, y daños a la propiedad como resultado o en relación con el uso, ocupación o mantenimiento del Inmueble, incluida cobertura de productos y operaciones completadas. Este seguro deberá incluir responsabilidad contractual y contener una disposición estándar sobre independencia de los asegurados. Todo límite total general registrará por lugar. El seguro deberá individualizar a la Arrendadora, al Agente de la Arrendadora y a sus miembros, fiduciarios y beneficiarios, a los acreedores hipotecarios de la Arrendadora, al asesor de la Arrendadora, y a sus respectivos ejecutivos, directores, agentes y empleados como asegurados adicionales (los "Asegurados Adicionales Requeridos").

v) Seguro global. Seguro de responsabilidad global adicional, sobre una base por siniestro, que cubra el exceso de las pólizas exigidas de responsabilidad general comercial y de responsabilidad de los empleadores, que cubra demandas por lesiones corporales, daños a la propiedad, lesiones personales y perjuicios publicitarios con límites de al menos US\$ 5.000.000 por siniestro y US\$ 5.000.000 en total. Dicha póliza deberá incluir como asegurados adicionales a los Asegurados Adicionales Exigidos.

v) Modificaciones; traslado. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora certificados de seguro que incluyan, entre otros, seguro de accidentes del trabajo y de responsabilidad del empleador, seguro de automóvil con límites de al menos US\$ 1.000.000 por accidente y seguro de responsabilidad comercial

- // -

- // -

general por un monto de al menos US\$ 1.000.000 o con límites que sean razonablemente aceptables para la Arrendadora, i) de los contratistas y subcontratistas del Arrendatario antes de realizar alguna mejora inicial en el Inmueble en conformidad con alguna nota de trabajos a realizar adjunta a este Contrato de Arrendamiento, y antes de realizar cualquier modificación en el Inmueble; ii) de la empresa de mudanzas que contrate el Arrendatario al mudarse al o desde el Inmueble, antes de su mudanza. Deberá exigirse que conste por escrito en un Contrato entre el Arrendatario y sus contratistas y subcontratistas toda la cobertura de seguro que deben otorgar los contratistas, subcontratistas o empresas de mudanzas del Arrendatario. Dicho Contrato deberá incluir una cláusula en que se exija cumplir con todos los seguros generales requeridos que se indican más adelante en este párrafo y deberá especificar una indemnización, incluida la defensa, de la Arrendadora y de los Asegurados Adicionales Exigidos por la Arrendadora. Se deberá entregar a la Arrendadora una copia firmada del Contrato. Todos los seguros de responsabilidad (salvo el de responsabilidad de los empleadores) deberán i) incluir como asegurados adicionales a los Asegurados Adicionales Exigidos, 2) ser considerados seguros principales, y 3) requerir que el seguro de responsabilidad comercial general incluya cobertura por lesiones corporales, daños a la propiedad, daños personales y perjuicios publicitarios, responsabilidad contractual y cobertura de productos y operaciones completadas. La cobertura de productos y operaciones completadas deberá mantenerse por un mínimo de dos años luego de completados los trabajos. El Arrendatario, sus contratistas y subcontratistas

- // -

- // -

incluirán a los Asegurados Adicionales Exigidos en la póliza por todo el período de duración de los trabajos y por el período de tiempo ampliado que se requiere en el caso de los productos y operaciones completadas. vii) Todas las pólizas que se exige contratar al Arrendatario, a los contratistas, subcontratistas y empresas de mudanzas del Arrendatario conforme al presente deberán ser emitidas por una compañía aseguradora con licencia o autorizada para operar en el estado en que estén situados los bienes, que tenga una clasificación de al menos "A-" "VIII" de A.M. Best u otra clasificación aceptable para la Arrendadora, y deberán ser vinculantes para dicha aseguradora. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realice ninguna acción que pueda invalidar las pólizas de seguro exigidas. El seguro de responsabilidad contratado por el Arrendatario y los contratistas, subcontratistas y empresas de mudanzas del Arrendatario deberá ser un seguro principal sin derecho de aporte de ningún seguro similar que pueda haber contratado la Arrendadora.

Se entregarán a la Arrendadora, antes de la recepción o posesión del Inmueble y quince días antes de cada fecha de renovación, los certificados de seguro, razonablemente aceptables para la Arrendadora, en que conste la existencia y el monto de cada póliza de seguro de responsabilidad exigida conforme al presente y el Comprobante de Seguro de Bienes (Acord 28), en que conste la cobertura requerida de los bienes. Las pólizas de responsabilidad (salvo la póliza de responsabilidad del empleador) incluirán un endoso en que se individualice a los Asegurados Adicionales Exigidos como asegurados adicionales. El

- // -

- // -

Comprobante de Seguro de Bienes individualizará a la Arrendadora como beneficiaria del seguro de bienes en lo que respecta a la participación de la Arrendadora en las mejoras. Además, los certificados deberán indicar que los aseguradores se esforzarán por dar aviso de anulación de la cobertura a la Arrendadora y al agente de administración de la Arrendadora con al menos 30 días de anticipación.

Si el Arrendatario no entregara el comprobante de seguro exigido conforme al presente antes del inicio del período de vigencia ni durante dicho período dentro de un plazo de diez días luego de la solicitud de la Arrendadora al respecto, y 10 días antes de la fecha de vencimiento de ese seguro, la Arrendadora estará autorizada para obtener ese seguro (pero no se le exigirá hacerlo) por el monto especificado, y todos los costos pertinentes serán exigibles al Arrendatario y pagaderos contra la presentación de la factura.

Los límites del seguro exigidos conforme a este Contrato de Arrendamiento o contratados por el Arrendatario no limitarán la responsabilidad del Arrendatario ni lo liberarán de alguna obligación conforme al presente. Los deducibles por los que opte el Arrendatario serán exclusiva responsabilidad del Arrendatario.

La Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, podrá modificar los límites y formatos de las pólizas de seguro que debe contratar el Arrendatario; estas modificaciones se realizarán a fin de ajustarse a las exigencias comunes de seguro para propiedades similares en localidades geográficas similares. La Arrendadora no modificará los límites ni los formatos de seguro exigidos más de una vez por año calendario.

- // -

- // -

C. Seguro de la arrendadora. La Arrendadora conviene en mantener durante el Período de Vigencia un seguro contra todo riesgo respecto del Edificio al costo de reemplazo, excluidos los ítems que debe asegurar el Arrendatario en conformidad con el párrafo 21 b). Las primas pagadas por el seguro de acuerdo con este párrafo se incluirán en gastos operacionales.

22. Subordinación del contrato de arrendamiento

Los derechos del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento estarán automáticamente supeditados y subordinados en todo momento al derecho de retención respecto de una o más hipotecas, algún contrato de arrendamiento de terreno o subyacente, una o más escrituras de fideicomiso o contratos de arrendamiento de largo plazo en forma de hipoteca que estén vigentes ahora o en el futuro respecto del Edificio o del bien arrendado subyacente, si hubiera, y a todos los anticipos realizados o que se realicen en adelante sobre la base de la garantía, y el Arrendatario deberá firmar los demás instrumentos que subordinen a este Contrato de Arrendamiento al o a los derechos de retención respecto de la o las hipotecas, algún contrato de arrendamiento de terreno o subyacente, una o más escrituras de fideicomiso o contratos de arrendamiento de largo plazo en forma de hipoteca, según lo requerido por la Arrendadora. El Arrendatario conviene también en cumplir con los avisos que reciba del titular de una o más hipotecas, contrato de arrendamiento de terreno o subyacente, una o más escrituras de fideicomiso o contratos de arrendamiento de largo plazo en forma de hipoteca con respecto al pago de la Renta de Arrendamiento a esa parte.

- // -

- // -

En el caso de algún proceso iniciado para efectos de ejecución de alguna hipoteca, en el caso del ejercicio de la facultad de venta conforme a alguna hipoteca o de formalización de una escritura de cesión a favor del acreedor en lugar de la ejecución de alguna hipoteca, escritura de fideicomiso o instrumento relacionado formalizado por la Arrendadora y que cubra el Inmueble, la parte que adquiera el título del Edificio no será responsable a) de ningún depósito de garantía, salvo en la medida en que haya sido entregado a esa parte; b) de ninguna renta de arrendamiento pagada con más de un mes de anticipación; c) de ninguna enmienda o modificación de este Contrato de Arrendamiento que no haya sido aprobada por escrito por esa parte, y d) de ninguna reclamación o compensación en contra de la Arrendadora que se haya devengado antes de que esa parte haya adquirido el título del Edificio.

Si alguna entidad crediticia o arrendador de terreno que pretenda adquirir una participación o que sea titular de una hipoteca, un contrato de arrendamiento del terreno o una escritura de fideicomiso que grave alguna parte de la Propiedad exigiera al Arrendatario firmar un contrato que exija al Arrendatario enviar a esa entidad crediticia un aviso por escrito de algún incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento en que haya incurrido la Arrendadora, que dé a esa entidad crediticia derecho a subsanar el incumplimiento hasta que la entidad crediticia haya completado la ejecución, y que impida al Arrendatario rescindir este Contrato de Arrendamiento (en la medida en que de lo contrario dispusiera de ese derecho de rescisión) a menos que el incumplimiento permanezca sin

- // -

- // -

subsanarse después de que se haya completado la ejecución, y/o alguna modificación de los acuerdos, cláusulas, condiciones o disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario conviene en que, dentro de un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud de la Arrendadora, firmará y otorgará ese contrato y modificará este Contrato de Arrendamiento según lo requerido por la entidad crediticia o el arrendador del terreno; sin embargo, se estipula que ninguna modificación de esta naturaleza afectará la duración del período de vigencia ni incrementará la Renta de Arrendamiento que deba pagar el Arrendatario conforme al Resumen del Contrato de Arrendamiento del Edificio y los párrafos 1 y 2. El Arrendatario reconoce y acepta que el hecho de que no firme oportunamente el contrato o modificación que exija la entidad crediticia o el arrendador del terreno puede causar perjuicios financieros graves a la Arrendadora al provocar el fracaso de una operación de financiamiento, y otorga a la Arrendadora todos sus derechos y recursos conforme al Párrafo 19 anterior, incluido su derecho a indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida de ese financiamiento.

23. Venta del edificio por parte de la arrendadora

Toda venta o permuta que realice la Arrendadora de su participación en el Edificio estará supeditada a este Contrato de Arrendamiento y a los derechos y obligaciones del Arrendatario conforme al presente, y el Arrendatario reconocerá como arrendador al cesionario de la Arrendadora. Tras la venta o permuta y cesión de este Contrato de Arrendamiento que realice la Arrendadora, ésta quedará liberada de toda responsabilidad respecto todos y cada uno de sus compromisos y obligaciones

- // -

- // -

conforme a este Contrato de Arrendamiento que se deriven de algún acto, suceso u omisión que se relacione con el Edificio o este Contrato de Arrendamiento y que tenga lugar después de la materialización de esa venta, permuta y cesión. El término "Arrendador" utilizado en este Contrato de Arrendamiento significa exclusivamente el o los propietarios a la fecha del Edificio del que forma parte el Inmueble, de modo que en caso de venta del Edificio, la Arrendadora individualizada en este instrumento quedará totalmente liberada de sus compromisos y obligaciones; sin embargo, se estipula que la venta del Edificio se realizará de manera explícita con sujeción a este Contrato de Arrendamiento y a los derechos del Arrendatario. Si el Arrendatario hubiera realizado algún depósito de garantía, la Arrendadora transferirá al comprador del edificio ese depósito o el saldo del mismo si se hubiera ocupado para subsanar algún incumplimiento del Arrendatario, y posteriormente la Arrendadora quedará liberada de cualquier obligación con respecto al depósito de garantía.

24. Certificado

Luego de la formalización de este Contrato de Arrendamiento y cada cierto tiempo, a solicitud por escrito de la otra parte con al menos diez (10) días de anticipación, cada parte entregará a la otra parte una declaración por escrito conforme al Anexo denominado "Certificado" en que conste:

- A. que este Contrato de Arrendamiento se mantiene sin modificaciones y que tiene pleno vigor y efecto o, si hubiera modificaciones, que se modificó y que tiene pleno vigor y efecto;
- B. las fechas en que se haya realizado el pago de la Renta

- // -

- // -

de Arrendamiento y demás cargos;

C. que esa parte no está en situación de incumplimiento conforme a alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento o, de lo contrario, una descripción detallada del incumplimiento, y

D. cualquier otra materia que se haya solicitado justificadamente.

25. Avisos

Todos los avisos, renunciaciones, exigencias, solicitudes y demás comunicaciones que se exijan o permitan en conformidad con el presente deberán ser por escrito, a menos que se disponga expresamente algo distinto, y se considerarán debidamente entregados, notificados y recibidos i) si se entregan personalmente o mediante mensajero, en el momento de la entrega; ii) si se envían por correo, el tercer (3er) día hábil posterior a su despacho a través del servicio postal de EE.UU., por carta certificada o registrada, con franqueo pagado y con solicitud de acuse de recibo; iii) si se envían por fax, al momento de su transmisión si ésta tuviera lugar entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., hora de Chicago; de lo contrario, a las 8:00 a.m., hora de Chicago, del día hábil inmediatamente posterior; o iv) si se envían a través de una empresa reconocida con entrega dentro de 24 horas, con porte pagado, el día hábil inmediatamente después de la entrega a ese servicio. En todos los casos, deberán estar dirigidos a la parte destinataria según lo indicado a continuación:

Si se trata de la Arrendadora:

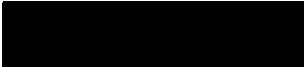
The Hearn Company

Office of the Building

- // -

- // -

875 North Michigan Avenue

Chicago, 

RE: 875 North Michigan Avenue,

Att: Asset Manager (Atención: Administrador de Activos)

Si se trata del Arrendatario:

Antes del inicio:

Estado de Chile

Atención: _____


Después del Inicio:

Estado de Chile

875 North Michigan Avenue, Suite 1562

Chicago, Illinois 60611

Atención: _____

 Cualquiera de las partes podrá cambiar el nombre y domicilio del destinatario del aviso mediante aviso por escrito al respecto a la otra parte en la misma forma en que se requiere la entrega de todas las demás comunicaciones conforme al presente.

26. Corredores

El Arrendatario declara y garantiza ante la Arrendadora que ni el Arrendatario ni sus ejecutivos, agentes ni ninguna otra persona que actúe en nombre del Arrendatario han negociado con algún otro corredor de propiedades aparte del Corredor al que la Arrendadora deberá pagar las comisiones adeudadas. El Arrendatario conviene en indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y al Agente de la Arrendadora por la o las reclamaciones de uno o más corredores (salvo el Corredor) que afirmen haber interesado al Arrendatario en el

- // -

- // -

Edificio o en el Inmueble o que sostengan haber contribuido a que el Arrendatario celebrara este Contrato de Arrendamiento.

27. Se omite intencionalmente.

28. Se omite intencionalmente.

29. Límite de responsabilidad de la Arrendadora

El Arrendatario comprende y conviene expresamente en que ninguno de los compromisos o acuerdos de la Arrendadora tiene por objeto ser ni se formula como compromiso o acuerdo personal de la Arrendadora, sus agentes o el Agente de la Arrendadora, y el cobro de toda obligación por daños y perjuicios o contravención o incumplimiento de la Arrendadora solo podrá realizarse con cargo a la participación de la Arrendadora en el Edificio, y ni la Arrendadora, ni su agente, ni el Agente de la Arrendadora ni ninguno de sus ejecutivos, agentes, empleados, representantes legales, sucesores o cesionarios asumen ni podrá imputarse a los mismos obligación personal alguna, a lo que renuncia expresamente el Arrendatario.

30. Derecho a cambio de inmueble

Solo una vez en el futuro, la Arrendadora podrá reemplazar el Inmueble por otro inmueble (en adelante denominado "Nuevo Inmueble"), siempre que el Nuevo Inmueble sea similar al Inmueble en cuanto a superficie en una esquina del piso 16 o superior, con el mismo tipo de ventanas o más grandes para los propósitos del Arrendatario, sobre la base del criterio razonable de la Arrendadora. Además, si el Arrendatario ya estuviera ocupando el Inmueble:

A. el traslado deberá realizarse durante la noche, los fines de semana, o en otra forma, de modo de provocar los menores

- // -

- // -

inconvenientes posibles al Arrendatario;

B. la Arrendadora deberá dar primero aviso al Arrendatario con al menos noventa (90) días de anticipación;

C. la Arrendadora deberá pagar también todos los costos reales asociados al cambio de la papelería de oficina del Arrendatario, y

D. la Arrendadora deberá pagar el traslado y conexión de todos los equipos y teléfonos.

31. Contrato de distribución

La Arrendadora ha formalizado cierta Declaración de Compromisos, Condiciones, Restricciones y Servidumbres respecto de 875 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois, fechada el 25 de junio de 2012 e inscrita el 25 de junio de 2012 en la Oficina del Conservador del Condado de Cook, Illinois, como Documento N° 1217926135, conforme pueda modificarse, complementarse o reemplazarse (el "Contrato de Distribución"), que dispone la subdivisión y traspaso de la propiedad de las mejoras que comprendan el Inmueble, incluidas las mejoras dentro de las cuales está el Inmueble, y que dispone, entre otras cosas, lo siguiente: otorgamiento y reserva de servidumbres de acceso y uso de partes del bien raíz que posee cada propietario, distribución de impuestos, distribución de gastos operacionales, zonificación, expropiación, seguro, responsabilidad compartida respecto de la operación, mantenimiento, reparación y restauración de partes de la Propiedad, y costos y gastos compartidos en relación con la Propiedad. El Contrato de Arrendamiento y la participación del Arrendatario en el Inmueble están supeditados a dicho Contrato de Distribución, lo que incluye, entre otros, cualquier uso

- // -

- // -

exclusivo otorgado a un propietario de acuerdo con el Contrato de Distribución. El Arrendatario, a solicitud de la Arrendadora, confirmará esta subordinación por escrito. El Arrendatario no utilizará ni permitirá que el Inmueble o la Propiedad se utilice en alguna forma que viole las exigencias del Contrato de Distribución (se estipula que lo anterior no prohibirá el uso normal del Inmueble como oficinas según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento). Si el Arrendatario incurriera en incumplimiento o provocara o fuera responsable del mismo conforme al Contrato de Distribución, ese incumplimiento constituirá un incumplimiento de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, y la Arrendadora podrá (pero sin estar obligada a ello) subsanarlo a expensas del Arrendatario, quien deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los gastos, costos, daños y perjuicios en que haya incurrido en relación con la subsanación de ese incumplimiento.

32. Oficina de Control de Activos Extranjeros

A. El Arrendatario declara y garantiza que i) ni el Arrendatario ni ninguna persona o entidad que posea participación en el Arrendatario a) está actualmente identificada en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Afectas a Bloqueo que mantiene la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro ("OFAC") ni en ninguna lista similar que mantenga OFAC en conformidad con alguna ley, orden ejecutiva o reglamento (en forma colectiva, la "Lista"), b) ni es una persona o entidad con la cual se prohíba a un ciudadano de Estados Unidos realizar operaciones conforme a alguna ley de embargo comercial, sanción económica u otra prohibición de la

- // -

- // -

legislación de Estados Unidos, reglamento u Orden Ejecutiva del Presidente de Estados Unidos; ii) ninguno de los fondos u otros activos del Arrendatario constituyen bienes cuya propiedad o usufructo corresponda directa o indirectamente a una Persona Objeto de Embargo (según se define más adelante); iii) ninguna Persona Objeto de Embargo tiene alguna clase de participación en el Arrendatario (ya sea directa o indirectamente); iv) ninguno de los fondos del Arrendatario proviene de alguna actividad ilícita debido a lo cual la inversión en el Arrendatario esté prohibida por ley o este Contrato de Arrendamiento, modificado y/o prorrogado, viole la ley, y v) el Arrendatario ha implementado procedimientos, y aplicará sistemáticamente esos procedimientos, a fin de garantizar que las citadas declaraciones y garantías continúen siendo verdaderas y correctas en todo momento. El término "Persona Objeto de Embargo" significa una persona, entidad o gobierno sujeto a restricciones comerciales en conformidad con la legislación de EE.UU., lo que incluye, entre otros, la Ley de Facultades Económicas en Emergencias Internacionales, Artículo 1701 y siguientes del Título 50 del Código de EE.UU., la Ley de Negociación con el Enemigo, Ap. 1 y siguientes del Título 50 del Código de EE.UU., y cualquier Orden Ejecutiva o reglamento promulgado al amparo de esas leyes que origine que la inversión en el Arrendatario esté prohibida por ley o que el Arrendatario incurra en violación de la ley. El Arrendatario conviene en defender, indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las reclamaciones, daños y perjuicios, pérdidas, riesgos, obligaciones y gastos (incluidos honorarios y costos razonables de abogado) que se

- // -

- // -

originen o se relacionen con la contravención de las citadas declaraciones y garantías, y reconoce que la Arrendadora podrá tratar esa contravención como un incumplimiento irremediable del Arrendatario.

B. El Arrendatario conviene y acuerda i) cumplir con todas las exigencias legales relativas a lavado de dinero, antiterrorismo, embargos comerciales y sanciones económicas vigentes a la fecha y en el futuro; ii) notificar por escrito de inmediato a la Arrendadora si alguna declaración, garantía o compromiso especificado en este párrafo o en el párrafo precedente dejara de ser verdad o se hubiera contravenido, o si el Arrendatario tuviera una base razonable para pensar que puede no corresponder ya a la verdad o haberse contravenido; iii) no utilizar los fondos de ninguna "Persona Objeto de Prohibición" según se define este término en la Orden Ejecutiva que Bloquea la Propiedad y Prohíbe las Operaciones con Personas que Cometan, Amenacen con Cometer o Apoyen el Terrorismo, emitida el 24 de septiembre de 2001) para realizar algún pago adeudado a la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, modificado y/o renovado, y iv) proporcionar, a solicitud de la Arrendadora, la información que ésta pueda solicitar a fin de determinar el cumplimiento de los términos del presente por parte del Arrendatario.

C. El Arrendatario reconoce y acuerda que su inclusión en la Lista en algún momento durante el Período de Vigencia, modificado, será un incumplimiento sustancial de este Contrato de Arrendamiento, modificado. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, el Arrendatario no permitirá que el

- // -

- // -

Inmueble o parte de él sea utilizado u ocupado por alguna persona o entidad incluida en la Lista o por una Persona Objeto de Embargo (en forma permanente, temporal ni en tránsito), y el uso u ocupación del Inmueble por parte de esa persona o entidad constituirá un incumplimiento esencial de este Contrato de Arrendamiento, modificado.

33. Letrero

La Arrendadora proporcionará e instalará los letreros a la entrada del Inmueble. El letrero en la entrada principal del Inmueble será solventado por la Arrendadora, pero los cambios en el mismo y cualquier letrero posterior o adicional serán solventados por el Arrendatario. Todos los letreros tendrán la gráfica estándar empleada en el Edificio y no podrá utilizarse ni se permitirá ningún otro letrero en el Inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. En tanto la Arrendadora mantenga un directorio electrónico en el vestíbulo del Edificio, colocará allí, durante el período de vigencia, el nombre y número de suite del Arrendatario, y un número razonable de líneas adicionales para los ejecutivos o profesionales del Arrendatario. Los cambios o datos adicionales en el directorio del Edificio que solicite el Arrendatario estarán afectos a los cargos estándares y razonables de la Arrendadora.

34. Disposiciones varias

A. El hecho de que la Arrendadora reciba dinero del Arrendatario después de la terminación de este Contrato de Arrendamiento, luego de la entrega de algún aviso, después del inicio de un juicio o después de la sentencia definitiva de posesión del Inmueble no constituirá una renovación, reanudación,

- // -

- // -

continuación ni prórroga del Período de Vigencia ni tendrá efecto en ese aviso, demanda o juicio.

B. El hecho de que la Arrendadora no adopte alguna acción debido a un incumplimiento del Arrendatario no se interpretará como una renuncia a ello si el incumplimiento persistiera o se repitiera, y ninguna renuncia explícita tendrá validez respecto de un incumplimiento que no sea el especificado en la renuncia explícita, la que será solo por el período y en la medida allí especificada. La invalidez o inaplicabilidad de alguna disposición del presente no afectará ni irá en perjuicio de alguna otra disposición. Si se solicitara el consentimiento de alguna parte en conformidad con el presente, dicho consentimiento no se denegará ni postergará injustificadamente.

C. Las palabras "Arrendadora" y "Arrendatario" utilizadas en este Contrato de Arrendamiento significarán "Arrendadores" o "Arrendatarios" en todos los casos en que haya más de un Arrendador o Arrendatario, y se considerarán realizados, en la misma forma que si se expresaran plenamente, los cambios gramaticales necesarios para que las disposiciones del presente sean aplicables a personas jurídicas o naturales, hombres o mujeres.

D. Cada disposición del presente se hará extensiva y, según pueda requerirse, será vinculante y redundará en beneficio de la Arrendadora y del Arrendatario y de sus respectivos herederos, representantes legales, sucesores y cesionarios en el caso de que este Contrato de Arrendamiento haya sido cedido con el consentimiento de la Arrendadora conforme a lo dispuesto en el presente.

- // -

- // -

E. Los títulos de los artículos se insertan solo por conveniencia y no limitan ni interpretan el contenido de los artículos.

F. La presentación de este instrumento para su análisis no constituirá una reserva del Inmueble ni una opción por el mismo. El documento se hará efectivo como contrato de arrendamiento una vez que sea firmado y otorgado por la Arrendadora y el Arrendatario.

G. Todos los montos (salvo la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional) que el Arrendatario adeude deberán pagarse dentro de un plazo de cinco (5) días a partir de la fecha de entrega del estado de cuenta pertinente; tras ese plazo se devengará interés a la tasa que sea mayor entre i) cinco por ciento (5%) anual más la tasa de interés preferencial fijada a la fecha por JP Morgan/Chase Bank o su sucesor, y ii) ciento cincuenta dólares (US\$ 150) mensuales por la totalidad o cualquier parte del mes, pero en ningún caso superior a la tasa máxima permitida por ley.

H. Las disposiciones en la carátula de este Contrato de Arrendamiento y rubricadas por la Arrendadora y el Arrendatario, y todos sus Anexos son incorporados por este acto al presente instrumento en la misma forma que si estuvieran contenidos íntegramente en el Contrato de Arrendamiento.

I. Si la Arrendadora no pudiera entregar el Inmueble en la Fecha de Inicio debido a la retención del mismo por parte de algún arrendatario u ocupante, este Contrato de Arrendamiento se mantendrá con pleno vigor y efecto a pesar de ello, pero la Renta de Arrendamiento se rebajará hasta que la Arrendadora pueda hacer

- // -

- // -

entrega del Inmueble, y la Arrendadora no tendrá ninguna otra obligación debido a ello.

J. Este Contrato de Arrendamiento constituye el acuerdo íntegro entre las partes y los términos y disposiciones del presente solo se enmendarán o modificarán por escrito.

K. Si este Contrato de Arrendamiento fuera firmado por más de una persona, sociedad, asociación u otra entidad en calidad de Arrendatario, las obligaciones de cada una de las partes serán solidarias.

L. En tanto el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento conforme al presente, ni la Arrendadora, ni ninguna persona que actúe en su nombre o través de la misma molestará ni interferirá en el uso, ocupación o goce pacífico del Inmueble por parte del Arrendatario.

M. Las leyes del estado de Illinois regularán la validez, cumplimiento y aplicación de este Contrato de Arrendamiento. La invalidez o inaplicabilidad de alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento no afectará ni irá en perjuicio de ninguna otra disposición. Si alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento pudiera interpretarse en dos formas y una de ellas pudiera hacer que esa disposición fuera inválida y la otra diera validez a la misma, la disposición tendrá el significado que la haga válida.

N. Ni el Arrendatario ni ninguna persona que actúe a través del Arrendatario o en su nombre inscribirá este Contrato de Arrendamiento ni ningún memorándum, declaración jurada ni otro documento relacionado con el presente, y la inscripción del mismo en contravención a esta cláusula anulará y dejará sin efecto este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento, a opción de la Arrendadora.

O. Ninguna disposición del presente será considerada ni interpretada por las partes ni por ningún tercero en el sentido de crear alguna relación de mandante y representante, sociedad, *joint venture* o asociación similar entre la Arrendadora y el Arrendatario, y queda expresamente entendido y convenido que ni el método de cálculo de la renta de arrendamiento ni ningún acto de las partes del presente será considerado como el establecimiento de alguna relación entre la Arrendadora y el Arrendatario distinta a la relación de Arrendadora y Arrendatario. Si la Arrendadora no cumpliera con alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario dará a la Arrendadora aviso por escrito al respecto y la Arrendadora tendrá un plazo de treinta (30) días para subsanar el incumplimiento, plazo que se prorrogará en la medida en que la Arrendadora esté tratando de subsanarlo de manera diligente.

P. La Arrendadora tendrá derecho a destinar los pagos que reciba del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento (independientemente del concepto por el que efectúe los pagos el Arrendatario) al pago de obligaciones del Arrendatario conforme al presente, en el orden y por los montos que la Arrendadora pueda elegir a su exclusivo arbitrio.

Q. Si algún término, cláusula o condición de este Contrato de Arrendamiento o su aplicación a alguna persona o circunstancia careciera de validez o aplicabilidad en alguna medida, el resto del presente instrumento no resultará afectado debido a ello y tendrá vigor y efecto en la mayor medida en que la ley lo permita.

- // -

- // -

R. El Arrendatario declara ante la Arrendadora que tiene plenas facultades y atribuciones para celebrar este Contrato de Arrendamiento y para cumplir con todas sus obligaciones conforme al mismo, y que la firma y otorgamiento del presente no viola ni violará ni estará en conflicto con ninguna disposición de alguna ley, contrato, hipoteca, derecho de retención, instrumento, sentencia o acuerdo del que el Arrendatario sea parte o que sea vinculante para él. Si el Arrendatario es una sociedad anónima, sociedad colectiva, sociedad de responsabilidad limitada u otra entidad, las personas que firman este Contrato de Arrendamiento en representación de esa entidad declaran y garantizan por este acto que están debidamente autorizadas para firmarlo en nombre y representación de esa entidad según lo dispuesto en un acuerdo debidamente adoptado o conforme a su documento de constitución.

S. Ninguna persona que firme este Contrato de Arrendamiento en calidad de representante de la Arrendadora o del Arrendatario será considerada individualmente responsable según el presente instrumento como consecuencia de ello si no existe fraude, siempre que esa persona haya actuado con las debidas facultades y que su actuación obligue a los mandantes.

T. Si la Arrendadora o el Arrendatario no cumplieran oportunamente con alguno de los términos, compromisos y condiciones que deban cumplir según lo contemplado en este Contrato de Arrendamiento (salvo el pago de dineros) y ese incumplimiento se debiera en su totalidad o en parte a alguna huelga, paralización empresarial, problema laboral, incapacidad para obtener materiales o permisos, falta de energía, leyes y reglamentos gubernamentales restrictivos, disturbios,

- // -

- // -

insurrección, guerra, escasez de combustible, accidentes, siniestros, actos de la naturaleza, actos provocados directa o indirectamente por la otra parte (o sus agentes, empleados, contratistas, concesionarios o invitados), o a alguna otra causa ajena al control razonable de la Arrendadora o del Arrendatario, según pueda corresponder (cada uno, un "caso de Fuerza Mayor"), no se considerará que esa parte incurre en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento como resultado de ello.

U. Los plazos son de la esencia de este Contrato de Arrendamiento y de todas y cada una de sus disposiciones.

v. La Arrendadora y el Arrendatario renuncian al derecho a juicio con jurado en cualquier demanda o reconvención en contra de la otra parte respecto de cualquier materia derivada o relacionada con i) este Contrato de Arrendamiento, ii) la relación de la Arrendadora y el Arrendatario, iii) el uso u ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario, o iv) alguna demanda por daños y perjuicios, o el ejercicio de algún recurso en conformidad con alguna ley, y en toda acción en que la Arrendadora y el Arrendatario lleguen a ser partes.

W. La Arrendadora y el Arrendatario comprenden, acuerdan y reconocen que i) este Contrato de Arrendamiento ha sido negociado libremente por ambas partes y que ii) en caso de alguna controversia, disputa o conflicto respecto del significado, interpretación, validez o aplicabilidad de este Contrato de Arrendamiento o de alguno de sus términos o condiciones, no se adoptará ninguna conclusión en contra de alguna de las partes por el hecho de que esa parte haya redactado este Contrato de Arrendamiento o alguna parte del mismo.

- // -

- // -

35. Mejoras para el arrendatario

A. La Arrendadora, exclusivamente a sus expensas, hará las instalaciones en el Inmueble según los documentos adjuntos denominados "Plano del Espacio", "Lista de Trabajos" y el anexo "Nota de Trabajos", cada uno de los cuales forma parte del presente ("Mejoras para el Arrendatario" y/o "Trabajos de la Arrendadora"); sin embargo, se estipula que el Arrendatario deberá realizar la elección requerida de los materiales estándares del Edificio a más tardar dentro de un plazo de quince (15) días luego de que este Contrato de Arrendamiento sea firmado por ambas partes. En el caso de que el Arrendatario no realizara la elección requerida de materiales dentro de ese plazo, no tendrá ningún motivo de reclamación por los retrasos de la Arrendadora y el calendario respecto de la Renta de Arrendamiento Base especificada en este Contrato de Arrendamiento será aplicable a la Fecha de Inicio, independientemente de que se hayan completado o no sustancialmente las Mejoras para el Arrendatario a más tardar a esa fecha.

B. El Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, será responsable de la instalación de su propio cableado para datos, equipos y servicio de internet/telefonía en el Inmueble. A pesar de lo anterior y además de las Mejoras para el Arrendatario, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario una bonificación de US\$ 2,00 por pie cuadrado arrendable (US\$ 5.548) ("Bonificación Adicional") para costos de instalación de equipos y cableado de datos, mejoras adicionales, muebles, accesorios, equipos y costos de mudanza. Toda Bonificación Adicional no utilizada se revertirá a la Arrendadora a más tardar el 1 de septiembre de 2016. La

- // -

- // -

Arrendadora deberá reembolsar al Arrendatario un monto no superior a la Bonificación Adicional dentro de un plazo de treinta (30) días luego de que haya recibido las facturas pagadas y las renunciaciones definitivas a los derechos de retención de los contratistas, si fueran aplicables.

36. Opción de renovación

A. De manera supeditada a las condiciones que se especifican más adelante, el Arrendatario tendrá la opción ("Opción de Renovación") de renovar el Período de Vigencia del presente por un (1) período adicional de cinco (5) años (el "Período Renovado"), en los términos y condiciones que se contemplan en el presente, lo que incluye, entre otros, el pago de la Renta Adicional determinada sobre la misma base indicada en este Contrato de Arrendamiento, con la salvedad de que la Renta de Arrendamiento Base del Período Renovado será la Renta de Arrendamiento de Mercado (según se define más adelante) para el Período Renovado.

B. Si el Arrendatario deseara ejercer la Opción de Renovación, deberá dar a la Arrendadora un aviso por escrito al respecto, el que será vinculante, a más tardar doce (12) meses calendario antes del vencimiento programado del Período de Vigencia. Dentro de un plazo de treinta (30) días luego del aviso del Arrendatario, la Arrendadora comunicará al Arrendatario la Renta de Arrendamiento de Mercado que haya determinado. El Arrendatario deberá responder respecto de la estimación de la Arrendadora dentro de un plazo de treinta (30) días luego de su recibo. Si el Arrendatario no respondiera, se considerará que el Arrendatario ha renunciado a la Opción de Renovación.

- // -

- // -

C. Para los efectos de este Artículo, "Renta de Arrendamiento de Mercado" significará la renta de arrendamiento real neta anual, a la fecha respecto de la cual se calcule la Renta de Arrendamiento de Mercado, por pie cuadrado arrendable (ajustada sobre una base anual) para espacios comparables de tamaño comparable por un período similar en operaciones de renovación en términos de independencia entre las partes, considerando todas las condiciones de las rentas de arrendamiento imperantes en el mercado para operaciones de renovación de espacios comparables en edificios de calidad similar en el mercado de North Michigan Avenue en Chicago, incluidas bonificaciones para los arrendatarios, comisiones de corretaje, concesiones e incentivos similares, para arrendatarios solventes, pero excluidos los arrendamientos en que el arrendatario tenga alguna participación de capital en la propiedad. El Arrendatario continuará pagando la Renta Adicional y los demás montos relativos al Inmueble de acuerdo con los términos y condiciones del presente.

D. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer la Opción de Renovación si en la fecha en que pretenda ejercer esa opción o al vencimiento del Período de Vigencia inicial a) estuviera en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, b) si hubiera terminado este Contrato de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, c) si este Contrato de Arrendamiento no tuviera pleno vigor y efecto a esa fecha, o d) si el Arrendatario hubiera cedido este Contrato de Arrendamiento o subarrendado la totalidad o parte del Inmueble.

E. Luego de que el Arrendatario ejerza la Opción de

- // -

- // -

Renovación y de que se determine la Renta de Arrendamiento Base para el Período Renovado, a solicitud de cualquiera de las partes y dentro de un período de treinta (30) días después de la solicitud, la Arrendadora y el Arrendatario formalizarán una modificación por escrito de este Contrato de Arrendamiento en que se confirmen los términos, condiciones y disposiciones aplicables del Período Renovado según lo determinado en conformidad con el presente, en una forma razonablemente satisfactoria en cuanto a forma y fondo para la Arrendadora y el Arrendatario.

37. Opción de terminación anticipada - Relaciones diplomáticas

A. De manera supeditada a las condiciones que se especifican más adelante y exclusivamente en caso de ruptura de relaciones diplomáticas entre Estados Unidos y Chile, el Arrendatario tendrá derecho a terminar el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento con efecto a la fecha correspondiente a treinta (30) días después del recibo de un aviso por escrito del Arrendatario ("Fecha de Ruptura de Relaciones Diplomáticas"); este derecho deberá ejercerse mediante aviso por escrito ("Aviso de Ruptura de Relaciones Diplomáticas") del Arrendatario a la Arrendadora dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que Estados Unidos y Chile rompan relaciones diplomáticas.

B. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer esta opción de terminación si a la fecha en que haga entrega de su Aviso de Ruptura de Relaciones Diplomáticas (aviso que en adelante será vinculante para el Arrendatario e irrevocable por parte del mismo), a) estuviera en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, b) si hubiera terminado este Contrato

- // -

- // -

de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble conforme al presente, c) si este Contrato de Arrendamiento no tuviera pleno vigor y efecto a esa fecha, o d) si el Arrendatario hubiera cedido este Contrato de Arrendamiento o subarrendara la totalidad o parte del Inmueble.

38. Opción de terminación anticipada - Fines del séptimo año

A. De manera supeditada a las condiciones que se especifican más adelante, el Arrendatario tendrá derecho a poner término al Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento a contar del día anterior a la fecha en que se cumplan siete (7) años de la Fecha de Inicio ("Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año"); este derecho deberá ejercerse mediante aviso por escrito ("Aviso de Terminación al Séptimo Año") del Arrendatario a la Arrendadora en o antes de la fecha que corresponda a un (1) año antes de la Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año.

B. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una comisión (la "Comisión por Terminación al Séptimo Año") igual a la Renta de Arrendamiento Base y a la Renta Adicional de dos (2) meses, al valor incrementado a la fecha, más el monto razonable determinado por la Arrendadora del costo no amortizado (mediante el uso de una tasa de interés implícita de diez por ciento (10%) anual) de las bonificaciones, comisiones de corredores, concesiones respecto de renta de arrendamiento, honorarios legales y otros costos solventados o pagados por el Arrendadora en relación con este Contrato de Arrendamiento (incluido algún espacio agregado al Inmueble después de la Fecha de Inicio). A más tardar treinta (30) días después de la solicitud por escrito del Arrendatario (la que solo podrá entregarse a contar del 1 de

- // -

- // -

agosto de 2021), la Arrendadora deberá comunicar al Arrendatario la Comisión por Terminación al Séptimo Año que sería aplicable a la Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año. El Arrendatario deberá pagar la mitad de la Comisión por Terminación al Séptimo Año en la fecha en que entregue a la Arrendadora el Aviso de Terminación al Séptimo Año y la otra mitad de la Comisión por Terminación al Séptimo Año doscientos setenta (270) días antes de la Fecha de Terminación Anticipada al Séptimo Año.

C. El Arrendatario no tendrá derecho a ejercer la opción de terminación si a la fecha en que entregue su Aviso de Terminación al Séptimo Año (el que en adelante será vinculante para el Arrendatario e irrevocable por parte del mismo) a) estuviera en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, b) si hubiera terminado este Contrato de Arrendamiento o el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble conforme al presente, c) si este Contrato de Arrendamiento no tuviera pleno vigor y efecto a esa fecha, o d) si el Arrendatario hubiera cedido este Contrato de Arrendamiento o subarrendado la totalidad o parte del Inmueble.

39. Estacionamiento

El Arrendatario tendrá derecho, durante el Período de Vigencia, a estacionar sin costo un (1) automóvil en el estacionamiento del Edificio, de manera supeditada a los términos y condiciones aplicables al estacionamiento, lo que incluye las normas y reglamentos del estacionamiento. En relación con el derecho de estacionamiento del Arrendatario en conformidad con el presente, se podrá exigir al Arrendatario firmar periódicamente contratos de estacionamiento. El Arrendatario no tendrá un

- // -

- // -

espacio reservado. En la medida en que el Arrendatario no cumpla con los términos y condiciones aplicables al espacio de estacionamiento, se considerará que renuncia a sus derechos con respecto a ese espacio por el resto del Período de Vigencia del presente. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario, bajo ninguna circunstancia, por los daños y perjuicios derivados del no otorgamiento de estacionamiento si en algún momento la Arrendadora o el administrador del estacionamiento estuvieran legalmente impedidos de operar un estacionamiento en el Edificio o no pudieran hacerlo por otras razones ajenas a su control razonable, y en ningún caso el Arrendatario tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento debido a que la Arrendadora no pueda otorgarle un lugar de estacionamiento según lo requerido conforme a este párrafo. A pesar de lo anterior, en el caso de que la Arrendadora vendiera o estructurara un contrato de arrendamiento de largo plazo del estacionamiento a un tercero, podrá otorgar estacionamiento mensual al Arrendatario (a las tarifas vigentes a esa fecha y de manera supeditada a los demás términos y condiciones que puedan ser aplicables); sin embargo, se estipula que el costo mensual del sitio de estacionamiento será compensado con un crédito mensual de renta de arrendamiento a favor del Arrendatario.

40. Inmunidad soberana

Si en cualquier momento tuviera la protección de alguna inmunidad diplomática o soberana para los efectos de alguna acción legal de la Arrendadora en contra del Arrendatario a fin de exigir el cumplimiento de los términos y condiciones de este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario renuncia por este acto a todo derecho a inmunidad en conformidad con la Ley de Inmunidad Soberana Extranjera de 1976, Artículos 1602-1611 del Título 28 del Código de Estados Unidos, lo que incluye, entre otros, inmunidad de jurisdicción, inmunidad de ejecución de alguna sentencia dictada por un Tribunal de Estados Unidos o del Distrito de Columbia, y/o de embargo para efectos de ejecución de esa sentencia. Sin limitar lo anterior, el Arrendatario reconoce y conviene en que la celebración de este Contrato de Arrendamiento y su obligación de respetar y cumplir con los términos, cláusulas y condiciones del presente instrumento constituyen una "actividad comercial" según lo dispuesto en el Artículo 1605 a) 2) del Título 28 del Código de EE.UU. Además, en el caso de que el Arrendatario no pague todas las rentas de arrendamiento adeudadas de acuerdo con los términos del presente o no cumpliera sustancialmente con alguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento y la Arrendadora intentara recuperar la posesión del Inmueble, el Arrendatario renuncia por este acto a toda inmunidad conforme a la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares, 21 U.S.T. 77 T.I.A.S. N° 6820, u otra, incluida la inmunidad de ejecución de una orden de restitución, entre otras.

ARRENDADORA:

JHTC HOLDINGS LLC, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE
DELAWARE

Representada por THE HEARN COMPANY, SU AGENTE

(Firma ilegible).

Blake

- // -

- // -

Vicepresidente Ejecutivo.

Fecha: (En blanco).

ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE

(Firma ilegible).

Nombre: Juan Gabriel Valdés.

Cargo: Embajador de la República de Chile ante Estados Unidos de América.

Fecha: 9/9/2016.

Este instrumento comprende el Contrato de Arrendamiento y el Resumen del mismo, páginas 1 a 38; los Anexos A, B, C, y D, y los Apéndices A, B y C.

ANEXO A

NORMAS Y REGLAMENTOS

En cualquier aspecto en que los términos del Contrato de Arrendamiento y de estas Normas y Reglamentos estén en conflicto, los términos del Contrato de Arrendamiento regularán las acciones de las partes; sin embargo, en la medida en que no haya incompatibilidad, el Arrendatario deberá cumplir con lo siguiente:

1. El Arrendatario no utilizará ni permitirá que se utilice ninguna parte del Inmueble para algún propósito ilícito ni como vivienda, para pernoctar ni alojar, ni realizar alguna actividad de fabricación.

2. El Arrendatario mantendrá en todo momento el Inmueble a una temperatura suficiente para evitar el congelamiento de tuberías e instalaciones de suministro de agua. El Arrendatario

- // -

- // -

no provocará ni permitirá que un ocupante del Inmueble provoque daños en el mismo o incurra en prácticas que puedan dañar el Inmueble o ser una molestia.

3. El Arrendatario, a la terminación de su arrendamiento, entregará a la Arrendadora las llaves de todas las puertas del Inmueble y la combinación y/o llaves de todas las cajas de seguridad en el Inmueble.

4. El Arrendatario no deberá colocar sobre el piso ninguna carga que exceda del peso indicado por pie cuadrado o del peso permitido por ley. Los objetos pesados deberán estar sobre plataformas que según lo determinado por la Arrendadora sean necesarias para distribuir apropiadamente el peso. En el caso de las máquinas comerciales y equipos mecánicos del Arrendatario que provoquen ruido o vibración que pueda transmitirse a la estructura, el Arrendatario deberá colocarlos y mantenerlos, a sus expensas, sobre eliminadores de vibración u otros dispositivos similares. La Arrendadora no será responsable de pérdidas o daños de equipos u otros bienes por ninguna causa, y todos los daños provocados al Edificio por el hecho de mantener o trasladar esos equipos u otros bienes serán reparados a expensas del Arrendatario.

5. Las salas de baño, inodoros, urinarios, lavamanos u otros artefactos no deberán utilizarse para ningún propósito distinto a aquel para el que están diseñados, no deberá depositarse en los mismos ninguna sustancia extraña, y los gastos de cualquier rotura, bloqueo o daño derivado de la violación de esta norma deberán ser solventados por el Arrendatario.

6. El Arrendatario, en todo momento durante el período de

- // -

- // -

vigencia de este Contrato de Arrendamiento, mantendrá, a sus expensas, en buenas condiciones todos los dispositivos y equipos de seguridad y prevención de incendios según lo especificado y exigido por la Arrendadora, sus aseguradores, y cualquier ley, ordenanza o reglamento municipal o gubernamental que sea aplicable.

7. Estas Normas y Reglamentos son adicionales a los términos, cláusulas, acuerdos y condiciones del Contrato de Arrendamiento y no se interpretarán en ninguna forma como una modificación o enmienda de los mismos, en su totalidad ni en parte.

8. El Arrendatario será responsable de que sus empleados, agentes, clientes, invitados y huéspedes cumplan con la totalidad de las citadas normas.

9. El Arrendatario no hará campañas puerta a puerta a fin de tratar de hacer negocios con otros arrendatarios del Edificio y no exhibirá, venderá ni ofrecerá vender, utilizar, arrendar ni permutar ningún artículo ni servicio en el Inmueble ni desde el mismo, salvo que ello sea normalmente parte de su uso del Inmueble según lo especificado en el Contrato de Arrendamiento.

10. El Arrendatario no pintará, exhibirá, grabará ni fijará ningún letrero, fotografía, publicidad, aviso ni dirección ni instalará luces en ninguna parte del exterior o interior del Edificio, salvo el Inmueble, y en este caso, en ninguna parte del interior de Inmueble que pueda verse desde el exterior del mismo, salvo lo aprobado por escrito por la Arrendadora.

11. El Arrendatario no obstruirá ni colocará objetos en las aceras, entradas, pasillos, patios, corredores, vestíbulos,

- // -

- // -

ascensores ni escalas del Edificio o en torno al mismo. El Arrendatario no colocará objetos contra los paneles divisorios de vidrio ni contra las puertas o ventanas ni junto a algún espacio común abierto que pueda verse antiestético desde los corredores o desde el exterior del Edificio.

12. El Arrendatario no molestará a otros arrendatarios ni hará ruidos excesivos, provocará molestias, creará vibraciones excesivas, generará olores ni gases nocivos, ni utilizará ni hará funcionar ningún dispositivo eléctrico ni otros dispositivos que emitan ondas de sonido excesivas o que sean peligrosas para los demás arrendatarios del Edificio o que interfieran en la operación de algún instrumento o equipo, o aparato de transmisión o recepción de radio o televisión del Edificio u otro lugar, y no colocará ni instalará ningún elemento que se proyecte, antena ni dispositivo similar fuera del Edificio o del Inmueble.

13. El Arrendatario no derrochará electricidad ni agua y cooperará plenamente con la Arrendadora a fin de garantizar el más efectivo funcionamiento del sistema de calefacción y aire acondicionado del Edificio, y se abstendrá de intentar ajustar algún control, salvo los termostatos dentro del Inmueble. El Arrendatario deberá mantener cerradas todas las puertas del Inmueble.

14. El Edificio prohíbe el uso de estufas o enfriadores de ambiente dentro del Inmueble del Arrendatario.

15. El Arrendatario no utilizará cortinas ni otros cortinajes en lugar ni además de las cortinas estándares para las ventanas del Edificio, si hubiera, diseñadas y aprobadas por la Arrendadora para uso exclusivo en todo el Edificio.

- // -

- // -

16. La Arrendadora podrá exigir que todas las personas que ingresen o salgan del Edificio se identifiquen ante los encargados de vigilancia, mediante su registro o en otra forma. Sin embargo, la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad ni obligación por algún hurto, robo u otro delito en el Edificio. El Arrendatario asumirá toda la responsabilidad respecto de la protección del Inmueble, lo que incluye mantener con llave las puertas del Inmueble luego del término de la jornada.

17. Los muebles, equipos y otros artículos de gran tamaño podrán ingresarse al Edificio solo en el horario y en la forma que designe la Arrendadora. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora una lista de los muebles, equipos y otros artículos de gran tamaño que hayan de trasladarse al Edificio, y la Arrendadora podrá exigir los permisos antes de autorizar que algún artículo sea ingresado o retirado del Edificio. Los traslados de bienes del Arrendatario hacia o desde el Edificio y dentro del mismo se realizarán a riesgo del Arrendatario y bajo su responsabilidad. Los muebles, cajas, mercancías y otros artículos voluminosos deberán transportarse dentro del edificio solo mediante vehículos con ruedas de goma, exclusivamente en los ascensores para carga y en los horarios que la administración del edificio exija. Los traslados de bienes del Arrendatario hacia y desde el Edificio y dentro del mismo se harán íntegramente a riesgo del Arrendatario y bajo su responsabilidad, y la Arrendadora se reserva el derecho a exigir los permisos antes de autorizar el traslado de esos bienes al Edificio o desde el mismo.

18. Ninguna persona o contratista, a menos que sea aprobado por anticipado por la Arrendadora, deberá ser contratada para

- // -

- // -

realizar trabajos de aseo, limpieza interior de ventanas, servicios de aseo, pintura o similares en el Inmueble.

19. El Arrendatario deberá cumplir con todos los procedimientos y normas de seguridad, protección contra incendio y evacuación que establezca la Arrendadora o alguna entidad gubernamental. No se permitirá ningún arma de fuego en la propiedad en ningún momento y por ninguna razón.

20. El Arrendatario deberá cooperar y participar en todos los programas razonables de seguridad que afecten al Edificio.

21. El Arrendatario no deberá merodear, comer, beber, sentarse ni tenderse en el vestíbulo ni en otras áreas públicas o comunes del Edificio. El Arrendatario no deberá subir a la azotea del Edificio ni ingresar a otras áreas no públicas del Edificio (salvo el Inmueble), y la Arrendadora se reserva el derecho a controlar las áreas públicas y no públicas del Edificio. En ningún caso el Arrendatario tendrá acceso a armarios correspondientes a los servicios de electricidad, teléfono, agua u otras instalaciones mecánicas, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

22. El Arrendatario no eliminará ninguna sustancia extraña en los inodoros, urinarios, lavaplatos ni en las instalaciones de lavado, ni permitirá que esos artefactos sean utilizados para propósitos distintos a los que están destinados; el Arrendatario será responsable de todos los daños y perjuicios como resultado de la violación de esta norma.

23. No se deberá fumar en el Inmueble ni en ningún área pública o común del Edificio.

24. Todas las entregas al Inmueble o en el mismo solo deberán

- // -

- // -

efectuarse en los horarios, en las áreas y a través de las entradas o salidas que la Arrendadora designe para tal efecto. El Arrendatario no permitirá la realización de entregas al Inmueble ni en el mismo fuera de esas áreas o en una forma que pueda interferir en el uso de sus inmuebles o de las áreas comunes por parte de otros arrendatarios, el uso de esas áreas por parte de peatones o algún uso que sea incompatible con las buenas prácticas comerciales.

25. Los empleados de seguridad tendrán derecho a inspeccionar todos los paquetes.

26. La Arrendadora no será responsable de los bienes personales de los empleados ni del Arrendatario, lo que incluye alguna pérdida o daño a vehículos en el estacionamiento.

27. No deberá estacionarse ningún vehículo en el área de carga ni en la zona de tránsito trasera.

28. Se respetarán los siguientes feriados: Día de Año Nuevo, Día de los Caídos, 4 de Julio (cuando se celebre), Día del Trabajo, Día de Acción de Gracias, Viernes Después del Día de Acción de Gracias, Día de Navidad.

29. Toda la basura y demás desechos deberán mantenerse dentro del Inmueble hasta la hora que la Arrendadora designe para su retiro. Toda la basura y demás desechos deberán ser retirados del Inmueble y trasladados en los horarios y a las áreas que pueda designar la Arrendadora, y su retiro deberá efectuarse en contenedores aprobados por la Arrendadora. Si la Arrendadora optara por proporcionar o designar un servicio de eliminación de basura, el Arrendatario deberá hacer uso de ese servicio.

30. El Arrendatario deberá utilizar el servicio de

- // -

- // -

eliminación de plagas y termitas designado por la Arrendadora a fin de controlar las termitas y las plagas en el Inmueble. El Arrendatario deberá solventar el costo y los gastos de dicho servicio de exterminación de plagas otorgado al Inmueble. El Arrendatario no estará obligado a pagar por su participación en esos servicios de eliminación de termitas y de plagas un monto mayor que el de las tarifas competitivas vigentes cobradas por el mismo servicio por reconocidas empresas independientes de eliminación y control de plagas y termitas sobre una base individual directa.

31. El Arrendatario no adoptará ninguna medida que pueda violar los contratos de trabajo de la Arrendadora, si hubiera, que afecte al Edificio o que provoque algún paro laboral, la promoción de huelga, interrupción de los trabajos o disputa, o alguna interferencia en los negocios de la Arrendadora o de algún otro arrendatario u ocupante del Edificio. El Arrendatario dispondrá el retiro del grupo que promueva alguna huelga y, si es necesario, pondrá término en cualquier momento a los trabajos de construcción que se estén ejecutando en el Inmueble hasta el momento en que la Arrendadora haya dado su consentimiento por escrito para la reanudación de las obras. El Arrendatario no tendrá ninguna reclamación por daños y perjuicios en contra de la Arrendadora en relación con ello, ni se prorrogará la fecha de inicio del Período de Vigencia como resultado de lo anterior.

32. El Edificio y la Propiedad constituyen un entorno "libre de armas". Ningún arrendatario (incluido el Arrendatario), ningún propietario, mandante, miembro, socio, ejecutivo, director, accionista, empleado, agente, prestamista, contratista,

- // -

- // -

subcontratista, concesionario, huésped, invitado, cliente ni visitante del Arrendatario (incluido el Arrendatario), y ninguna persona o parte bajo el control razonable de algún arrendatario (incluido el Arrendatario) deberá ingresar, portar o poseer armas (ocultas o no, e independientemente de que el hecho de portar las mismas esté permitido conforme a alguna ley aplicable) de ninguna clase o naturaleza, lo que incluye, entre otros, armas de fuego, pistolas o revólveres, fusiles, escopetas y similares, en el Edificio ni en la Propiedad. Salvo lo específicamente permitido por el Artículo 65 b) de la Ley de Porte Oculto de Armas de Fuego (430, Leyes Compiladas de Illinois), y solo en la medida en que lo permita el Artículo 65 b), esta prohibición será aplicable a todas las áreas públicas y comunes del Edificio y de la Propiedad, lo que incluye, entre otros, baños, ascensores, vestíbulo de los ascensores, vestíbulos, cajas de escalera, pasillos comunes, todas las áreas dentro de los inmuebles arrendados de los arrendatarios (incluso el Inmueble arrendado al Arrendatario conforme al presente), y las aceras, calzadas, áreas de estacionamiento, garajes y jardines circundantes.

ANEXO B

NOTA DE TRABAJOS

Ref.: Suite 1562 (Piso 15)

1. PLANOS Y ESPECIFICACIONES DEL ARRENDATARIO

1.01 La Arrendadora ha proporcionado al Arrendatario información con respecto al Inmueble y los Trabajos de la Arrendadora, según se definen en el Artículo 2.01 del presente, y la demás información relativa al Edificio que pueda ser

- // -

- // -

necesaria para completar el Inmueble sustancialmente de acuerdo con los Planos en el Apéndice A ("Planos").

1.02 El Arrendatario hará los mayores esfuerzos y cooperará oportunamente con la Arrendadora para que la Arrendadora prepare y complete los planos arquitectónicos, de ingeniería, eléctricos y mecánicos detallados, según pueda requerirse, incluida la totalidad de las dimensiones y especificaciones de todos los trabajos que hayan de ejecutarse a fin de completar la construcción de todas las mejoras necesarias para la ocupación del Inmueble sustancialmente de acuerdo con los Planos.

2. PLANOS Y TRABAJOS DE LA ARRENDADORA

2.01 La Arrendadora realizará las mejoras sustancialmente de acuerdo con los Planos ("Trabajos de la Arrendadora"); sin embargo, y a pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, se estipula que todos los costos considerados Costos Extraordinarios (según se definen más adelante) se considerarán Renta Adicional adeudada y pagadera por parte del Arrendatario según lo dispuesto en el Artículo 3 siguiente.

2.02 La Arrendadora podrá hacer los cambios que desee en los planos y especificaciones que se describen en el Artículo 2 del presente, con la salvedad de que ninguno de esos cambios deberá afectar sustancial ni adversamente la ocupación por parte del Arrendatario.

2.03 El Arrendatario conviene en que el título de todos los trabajos ejecutados y los materiales instalados en el Inmueble se conferirá de inmediato a la Arrendadora, con la

- // -

- // -

salvedad de que el Arrendatario conservará el título de todos los accesorios comerciales desmontables que el Arrendatario haya instalado en el Inmueble, pero con sujeción a los términos del Contrato de Arrendamiento.

3. TRABAJOS EXTRAORDINARIOS

3.01 El Arrendatario podrá indicar reemplazos, trabajos adicionales o materiales especiales además de los Trabajos de la Arrendadora ("Trabajos Extraordinarios") que haya de ejecutar la Arrendadora, pero se estipula que los Trabajos Extraordinarios, incluidos los servicios y diagramas arquitectónicos, de ingeniería, eléctricos y mecánicos, según lo dispuesto en las revisiones de los Planos del Arrendatario aprobados por la Arrendadora, i) deberán ser solventados por el Arrendatario y no deberán demorar la finalización de los Trabajos de la Arrendadora (dichos Trabajos de la Arrendadora y Trabajos Extraordinarios se denominan colectivamente "Trabajos") ni la finalización del Inmueble; ii) deberán ser factibles y concordantes con las condiciones físicas existentes en el Edificio, no deberán perjudicar la integridad estructural del Edificio y deberán ser aprobados previamente por escrito por la Arrendadora; iii) no deberán ir en perjuicio de la capacidad de la Arrendadora de cumplir con sus obligaciones conforme a este instrumento, al Contrato de Arrendamiento, o algún otro contrato de arrendamiento de espacio en el Edificio; iv) no deberán afectar a ninguna parte del Edificio fuera del Inmueble ni ser incompatibles con los sistemas del Edificio, y v) deberán cumplir con todas las leyes y

- // -

- // -

ordenanzas de construcción aplicables. A pesar de cualquier disposición contenida en el presente, no se exigirá a la Arrendadora aprobar dichos Trabajos Extraordinarios. En el caso de que el Arrendatario solicite a la Arrendadora realizar Trabajos Extraordinarios y si la Arrendadora accediera a esa solicitud, la Arrendadora deberá enviar al Arrendatario una estimación por escrito ("Estimación") del costo de los Trabajos Extraordinarios. Dentro de un plazo de cinco (5) días luego de que la Arrendadora haga entrega de la Estimación, el Arrendatario deberá aceptar o rechazar por escrito la Estimación. El hecho de que el Arrendatario no acepte o rechace la Estimación dentro del citado período de cinco (5) días se considerará un rechazo de la misma. En el caso de que el Arrendatario rechace la Estimación o de que ésta se considere rechazada, el Arrendatario, dentro de los cinco (5) días posteriores al rechazo, deberá entregar a la Arrendadora las revisiones necesarias de los planos respecto de la construcción completa del Inmueble. Si los costos reales de los Trabajos Extraordinarios excedieran de la Estimación, el Arrendatario conviene en pagar ese exceso, y se reconoce que la Estimación no es una garantía del costo de los Trabajos Extraordinarios. En relación con cualquier Trabajo Extraordinario, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora una comisión de veinte por ciento (20%) del costo de los Trabajos Extraordinarios además del costo real de los mismos, simultáneamente con los pagos que hayan de realizarse conforme al Artículo 3.02 siguiente.

3.02 Si la Arrendadora realizara Trabajos Extraordinarios

- // -

- // -

conforme al presente, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, al aceptar la Estimación o a la presentación de la propuesta de la Arrendadora al respecto, según corresponda, un monto igual al veinte por ciento (20%) de la Estimación o del precio de la propuesta. Posteriormente, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, según lo facturado por ésta última, todos los costos y cargos por los Trabajos Extraordinarios especificados en las facturas. Esas facturas deberán incluir un detalle de los avances que resuma el trabajo hasta la fecha. La Arrendadora tendrá, en relación con esas facturas, todos los derechos y recursos otorgados en conformidad con el Contrato de Arrendamiento en relación con el cobro de la Renta de Arrendamiento adeudada a la Arrendadora de acuerdo con ese instrumento. A pesar de lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho a solicitar al Arrendatario la entrega de efectivo u otra garantía por un monto y en una forma aceptable para la Arrendadora, lo que será mantenido por la Arrendadora a fin de garantizar el pronto pago del costo de los Trabajos Extraordinarios.

4. FINALIZACIÓN - LISTA DE ÍTEMS PENDIENTES

Cuando en opinión de la Arrendadora los Trabajos de la Arrendadora estén sustancialmente completos, la Arrendadora deberá notificar al respecto al Arrendatario. El Arrendatario conviene en que, tras recibir la notificación, inspeccionará el Inmueble a la brevedad (a más tardar cinco (5) días hábiles después de la fecha de la notificación de la Arrendadora), y proporcionará a la Arrendadora un

- // -

- // -

documento en que conste que los trabajos de la Arrendadora se han completado sustancialmente conforme a lo dispuesto en la Nota de Trabajos y en el Contrato de Arrendamiento, con la excepción de ciertos ítems específicos enumerados, si hubiera (lo que en adelante se denomina "Lista de Ítems Pendientes"). El Arrendatario conviene en que, a solicitud de la Arrendadora posteriormente, entregará a la brevedad a la Arrendadora la Lista revisada de Ítems Pendientes en que se refleje la finalización de algún ítem contenido en esa lista. Queda mutuamente acordado que si la Lista de Ítems Pendientes o alguna Lista revisada de Ítems Pendientes consistiera solo en ítems cuya finalización no afecte sustancialmente la ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario, se considerará que el Inmueble está completo, y el Arrendatario reconocerá este hecho por escrito y recibirá el Inmueble; sin embargo, se estipula que este reconocimiento o recepción del Inmueble no liberará a la Arrendadora de sus obligaciones de completar todos los ítems pendientes de la lista. Las disputas en cuanto a la naturaleza o existencia de ítems pendientes o respecto de la finalización de los Trabajos de la Arrendadora serán resueltas por el encargado de la planificación del espacio o el arquitecto de la Arrendadora, y su decisión será definitiva y vinculante para la Arrendadora y el Arrendatario. La fecha que sea anterior entre a) la fecha en que el Arrendatario reconozca que se completaron los Trabajos de la Arrendadora en el Inmueble y b) la fecha en que se hayan completado los Trabajos de la Arrendadora en

- // -

- // -

conformidad con lo dispuesto en este Artículo 4 se denomina "Fecha de Finalización".

5. POSESIÓN

El Arrendatario recibirá el Inmueble en la Fecha de Inicio indicada en el Resumen del Contrato de Arrendamiento. La Arrendadora no ha declarado ni ha convenido en que el Inmueble estará sustancialmente listo para su ocupación en la fecha especificada en el Resumen del Contrato de Arrendamiento. A pesar de lo anterior, no habrá rebaja de la Renta de Arrendamiento si los Trabajos de la Arrendadora no se completaran sustancialmente debido a algún Trabajo Extraordinario, equipo, accesorio o material especial, cambios, modificaciones o complementos solicitados por el Arrendatario, algún atraso del Arrendatario en la presentación de los planos, entrega de información, o aprobación o autorización de planos, especificaciones, estimaciones u otras materias, o cualquier otro acto u omisión del Arrendatario (cada uno una "Demora del Arrendatario").

6. INGRESO DEL ARRENDATARIO ANTES DE LA FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DEL ARRENDATARIO

La Arrendadora podrá permitir que el Arrendatario o sus contratistas ingresen al Inmueble a riesgo exclusivo del Arrendatario luego de la finalización sustancial de los Trabajos de la Arrendadora, a fin de realizar otros trabajos requeridos por el Arrendatario para que el Inmueble quede listo para su ocupación. Sin embargo, este permiso para ingresar antes de la Fecha de Finalización

- // -

- // -

estará condicionado al hecho de que ni el Arrendatario ni los contratistas del Arrendatario deberán ser un obstáculo para los contratistas de la Arrendadora ni para ningún otro arrendatario ni sus contratistas. Si en cualquier momento su ingreso provocara discordia, obstáculos o disputas de cualquier naturaleza, o si la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determinara que ese ingreso, ese trabajo o la continuación del mismo interferirá o impedirá que la Arrendadora prosiga con los trabajos en el Edificio o en el Inmueble en la fecha más temprana posible, la Arrendadora podrá dejar de inmediato sin efecto este permiso mediante aviso por escrito al Arrendatario. Se considerará que este ingreso está supeditado a todos los términos, cláusulas y condiciones del Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario deberá cumplir con todas las disposiciones del Contrato de Arrendamiento que correspondan a obligaciones o compromisos del Arrendatario. En el caso de que los contratistas del Arrendatario incurrieran en cargos aplicados por la Arrendadora, los que incluyen, entre otros, cargos por el uso de equipos de construcción o montacargas en el sitio de construcción, esos cargos serán considerados una obligación del Arrendatario y podrán cobrarse como Renta de Arrendamiento en conformidad con el Contrato de Arrendamiento, y en caso de incumplimiento de pago, la Arrendadora tendrá los mismos recursos que si se tratara de alguna mora en el pago de la Renta de Arrendamiento en conformidad con el Contrato de Arrendamiento.

- // -

- // -

7. INGRESO DE LA ARRENDADORA DESPUÉS DE LA FINALIZACIÓN

En cualquier momento después de la Fecha de Finalización, la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble a fin de completar detalles inconclusos de los Trabajos, y el ingreso de la Arrendadora, sus agentes, trabajadores, empleados o contratistas para ese propósito no constituirá un desalojo real ni implícito, en su totalidad ni en parte, ni dará derecho al Arrendatario a alguna rebaja o reducción de la Renta de Arrendamiento, ni liberará al Arrendatario de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, ni impondrá alguna obligación a la Arrendadora ni a su agente; sin embargo, se estipula que esto no deberá interferir en la finalización de los trabajos del Arrendatario.

ANEXO C

Modelo de certificado de fecha de inicio

CERTIFICADO DE FECHA DE INICIO

Este Certificado de Fecha de Inicio se formaliza con fecha [_____] entre The Hearn Company, en calidad de agente de JHTC HOLDINGS LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware ("Arrendadora") y [_____] ("Arrendatario").

La Arrendadora y el Arrendatario celebraron un Contrato de Arrendamiento de Oficinas ("Contrato de Arrendamiento") fechado el [_____], correspondiente al espacio que comúnmente se identifica como Suite [_____] ("Inmueble") en 875 North Michigan Avenue, Chicago, IL 60611 ("Edificio").

La Arrendadora y el Arrendatario desean confirmar la Fecha de

- // -

- // -

Inicio del Contrato de Arrendamiento.

ACUERDO

1) Confirmación de inicio de contrato de arrendamiento: La Arrendadora y el Arrendatario confirman que la Fecha de Inicio respecto de la Suite [____] es [_____] (en adelante, "Fecha de Inicio"), y que la Fecha de Terminación es [_____] (en adelante, "Fecha de Terminación").

A pesar de lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará su Renta de Arrendamiento Base Mensual conforme a lo siguiente:

[_____] \$ [_____] al mes.

[_____] \$ [_____] al mes.

[_____] \$ [_____] al mes.

[_____] \$ [_____] al mes.

2) Aceptación del inmueble: El Arrendatario reconoce y conviene en que inspeccionó el Inmueble y acepta que, salvo lo indicado en la lista de ítems pendientes firmada por la Arrendadora y el Arrendatario, la Arrendadora ha completado todos los Trabajos de la Arrendadora en forma correcta y profesional.

3) Efecto del certificado de fecha de inicio: Salvo lo expresamente modificado por este Certificado de Fecha de Inicio, todos los términos, cláusulas y condiciones del Contrato de Arrendamiento se mantienen con pleno vigor y efecto.

La Arrendadora y el Arrendatario firman este Certificado de Fecha de Inicio en la fecha antes indicada.

ARRENDADORA:

JHTC HOLDINGS LLC, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE

- // -

- // -

DELAWARE

Representada por THE HEARN COMPANY, SU AGENTE

Firma: _____

Nombre: Blake A. Hillemeier.

Cargo: Vicepresidente Ejecutivo.

Fecha: _____

ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE

Firma: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

Fecha: _____

ANEXO D

Modelo de certificado

CERTIFICADO DEL ARRENDATARIO

El suscrito ("Arrendatario") certifica por este acto lo siguiente ante JHTC Holdings LLC, sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, y sus sucesores y cesionarios ("Arrendadora"), junto con todos las entidades crediticias que otorgan financiamiento hipotecario a la Arrendadora o a sus sociedades matrices directas o indirectas (cada una, una "Entidad Crediticia" y, colectivamente "Entidades Crediticias"), los sucesores o cesionarios de cada Entidad Crediticia, y cualquier agencia de clasificación que asigne una calificación al préstamo otorgado por una Entidad Crediticia o a las garantías o certificados de transferencia de préstamos emitidos contra algún préstamo realizado o mantenido por esa Entidad Crediticia (cada

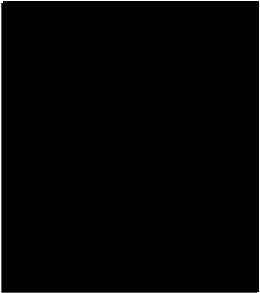
- // -

- // -

una, una "Agencia de Calificación"):

1. Se adjunta a este Certificado del Arrendatario, como Apéndice 1, una lista exacta y completa del contrato de arrendamiento y de todas sus enmiendas y modificaciones y las garantías del mismo (el "Contrato de Arrendamiento"), mediante el cual el Arrendatario toma en Arrendamiento el espacio descrito en dicho instrumento (el "Inmueble"), situado en el edificio ubicado en 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois, 60611 (el "Edificio"), actualmente de propiedad de la Arrendadora. El Edificio, el terreno en el que está situado, y cualquier otra mejora en ese terreno se denominan colectivamente la "Propiedad".

2. El período de vigencia del Contrato de Arrendamiento se inició el [_____] y finaliza el [_____] , y la renta de arrendamiento bruta es (marcar una):

 • a la fecha se devenga mensualmente conforme al Contrato de Arrendamiento, un monto de US\$[_____] por concepto de renta de arrendamiento base, más gastos operacionales por US\$[_____] , impuestos por US\$[_____] , y derecho de almacenamiento por US\$[_____] , de manera supeditada a los reajustes especificados en el Contrato de Arrendamiento.

• US\$[_____] comenzarán a devengarse el [_____] por concepto de renta de arrendamiento base.

3. Ninguna renta de arrendamiento mensual (excluidos los depósitos de garantía) se ha pagado con más de treinta días de anticipación, salvo la(s) siguiente(s): [_____] (en el caso de que no haya ninguna, favor indicar "ninguna"). En conformidad con el Contrato de Arrendamiento, no se adeuda al Arrendatario ningún crédito de renta de arrendamiento, período exento de renta de

- // -

- // -

arrendamiento, ninguna concesión, compensación ni reducción de la renta de arrendamiento.

4. La Arrendadora mantiene un depósito de garantía por [_____] (en el caso de que no haya ninguno, favor indicar "ninguno"), y una carta de crédito por un monto de [_____] (en el caso de que no haya ninguna, favor indicar "ninguna"), de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.

5. El Arrendatario ha aceptado la posesión del Inmueble conforme al Contrato de Arrendamiento, todas las mejoras y construcciones que debía realizar la Arrendadora de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento se han completado a satisfacción del Arrendatario (salvo algún defecto latente del que el Arrendatario no tenga conocimiento), y no se adeuda ningún dinero al Arrendatario por concepto de mejoras, salvo [_____] (en el caso de que no haya deuda, favor indicar "ninguna").

6. El Contrato de Arrendamiento tiene pleno vigor y efecto, no ha sido enmendado ni modificado (salvo las enmiendas y modificaciones, si hubiera, indicadas en el Apéndice 1 de este Certificado del Arrendatario), y constituye el acuerdo íntegro y el único contrato de arrendamiento entre la Arrendadora y el Arrendatario en relación con el inmueble.

7. Salvo lo expresamente indicado en el Contrato de Arrendamiento, no se ha otorgado al Arrendatario ninguna opción de terminación del período de vigencia del Contrato de Arrendamiento antes de la fecha de vencimiento previamente indicada, ni ninguna opción ni primera opción de renovación del período de vigencia del Contrato de Arrendamiento o de arrendamiento de algún otro espacio en la Propiedad. El Arrendatario no tiene pendiente ninguna opción

- // -

- // -

de compra ni primera opción de compra u oferta de compra del Inmueble o de alguna parte de la Propiedad. El Arrendatario no tiene derechos de estacionamiento relacionados con el Inmueble, salvo lo indicado en el Contrato de Arrendamiento.

8. Según el actual y efectivo conocimiento del Arrendatario, a la fecha de este Certificado del Arrendatario, no existe ninguna violación o incumplimiento de la Arrendadora conforme al Contrato de Arrendamiento. Según el actual y efectivo conocimiento del Arrendatario, a la fecha de este Certificado del Arrendatario, el Arrendatario no tiene ninguna reclamación ni demanda en contra de la Arrendadora conforme al Contrato de Arrendamiento ni en otros términos, que pueda compensarse con rentas de arrendamiento u otros cargos vencidos o que vencerán según lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento.

9. El Arrendatario no se encuentra actualmente en situación de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, y no existe ninguna circunstancia que, mediante la entrega de aviso o por el transcurso del tiempo, o por ambas cosas, constituya un incumplimiento del Arrendatario de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.

10. El Arrendatario no ha recibido ningún aviso en que se reclame alguna violación de la ley con respecto al Inmueble o al Edificio.

11. El Arrendatario no ha cedido el Contrato de Arrendamiento ni ha subarrendado la totalidad ni parte del Inmueble, salvo mediante un documento identificado en el Apéndice 1 del presente.

12. El Arrendatario no es deudor en ninguna causa de quiebra u otro proceso de insolvencia en relación con el Arrendatario. Según el actual y efectivo conocimiento del Arrendatario, ningún

- // -

- // -

garante del Contrato de Arrendamiento ("Garante"), a la fecha de este Certificado del Arrendatario, es deudor en alguna causa de quiebra u otro proceso de insolvencia relacionado con el Garante.

13. El actual domicilio del Arrendatario para efectos de notificaciones es: [_____].

14. Este Certificado del Arrendatario podrá firmarse en varios ejemplares, cada uno de los cuales podrá contener la firma de solo alguna de las partes, pero todos en conjunto se interpretarán como un solo instrumento.

A pesar de cualquier disposición contenida en este Certificado del Arrendatario, ninguna de sus disposiciones constituirá ni se considerará que constituye una enmienda o modificación de algún término o condición del Contrato de Arrendamiento o de algún derecho o recurso del Arrendatario conforme a dicho instrumento, ni una renuncia a los mismos. En caso de conflicto entre el Contrato de Arrendamiento y este Certificado del Arrendatario, prevalecerá el Contrato de Arrendamiento.

La información precedente es precisa y está completa. El Arrendatario reconoce que la Arrendadora se basará en este Certificado del Arrendatario, y que cualquier Entidad Crediticia, sus sucesores y cesionarios, y cualquier Agencia de Calificación se basarán en el Certificado del Arrendatario en relación con el financiamiento proporcionado a la Arrendadora, y el Arrendatario conviene en que la Arrendadora, cualquier Entidad Crediticia y sus sucesores y cesionarios, y cualquier Agencia de Calificación tendrán derecho a basarse en este Certificado del Arrendatario en relación con ello.

Fecha a [_____]

- // -

- // -

Arrendatario:

Firma: [_____]

Representado por: [_____]

Nombre: [_____]

Cargo: [_____]

APÉNDICE A

(Plano del Espacio)

APÉNDICE B

Lista de trabajos

(Detalles de los trabajos que se realizarán en la Suite 1562, por un presupuesto preliminar total de US\$ 147.901,59, y trabajos alternativos adicionales por US\$3.500 y US\$ 2.475).

APÉNDICE C

(Plano del Inmueble).

=====

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.
SANTIAGO, CHILE, a 15 de mayo de 2017.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA