



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-099/12

CONTRATO ESTÁNDAR DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

ENTRE

ARDEN REALTY FINANCE PARTNERSHIP L.P.,

Sociedad en Comandita de California,

en calidad de ARRENDADORA,

y

EL ESTADO DE CHILE,

en calidad de ARRENDATARIO.

[REDACTED]

[REDACTED], Los Ángeles, California



ÍNDICE

ARTÍCULO 1 - DISPOSICIONES BÁSICAS DE ARRENDAMIENTO	5
ARTÍCULO 2 - VIGENCIA/INMUEBLE	6
ARTÍCULO 3 - CANON DE ARRENDAMIENTO	8
a) Canon de arrendamiento base	8
b) Aumento en los costos directos	8
c) Definiciones.	9
d) Determinación del pago	19
ARTÍCULO 4 - DEPÓSITO DE GARANTÍA	23
ARTÍCULO 5 - RETENCIÓN DEL INMUEBLE	26
ARTÍCULO 6 - OTROS IMPUESTOS	27
ARTÍCULO 7 - USO	28

- // -

a) Seguro del Arrendatario	48
b) Tipos de Pólizas	50
c) Seguro de la Arrendadora	51
d) Renuncia a subrogación	52
e) Cumplimiento de la ley	52
ARTÍCULO 15 - CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO	53
ARTÍCULO 16 - DAÑOS Y DESTRUCCIÓN	61
ARTÍCULO 17 - SUBORDINACIÓN	67
ARTÍCULO 18 - DOMINIO EMINENTE	69
ARTÍCULO 19 - INCUMPLIMIENTO	71
ARTÍCULO 20 - RECURSOS	73
ARTÍCULO 21 - TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIÓN DE LA ARRENDADORA .	79
ARTÍCULO 22 - CORREDOR	80
ARTÍCULO 23 - ESTACIONAMIENTO	80
ARTÍCULO 24 - RENUNCIA A ALGUNA DISPOSICIÓN	83
ARTÍCULO 25 - CERTIFICADO DE GARANTÍA	84
ARTÍCULO 26 - OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA	85
ARTÍCULO 27 - IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR	86
ARTÍCULO 28 - DESECHOS NOCIVOS	87
ARTÍCULO 29 - ENTREGA DEL INMUEBLE; RETIRO DE BIENES	91
ARTÍCULO 30 - DISPOSICIONES VARIAS	93
a) Independencia de las cláusulas; contrato íntegro	93
b) Honorarios de abogado; renuncia a juicio con jurado ...	94
c) Plazos esenciales	95
d) Títulos; obligaciones solidarias	96
e) Área reservada	96
f) Inexistencia de opciones	96
g) Uso del nombre del Proyecto; mejoras	97



- // -

- // -

h) Normas y reglamento	97
i) Posesión pacífica	98
j) Canon de arrendamiento	98
k) Sucesores y cesionarios	98
l) Avisos	98
m) Intencionalmente omitido	99
n) Derecho de la Arrendadora a cumplir obligaciones del Arrendatario	99
o) Acceso, cambios en el Proyecto, instalaciones, nombre.....	100
p) Facultad para firmar	101
q) Identificación del Arrendatario	102
r) Inmueble sustitutivo	105
s) Subsistencia de obligaciones	106
t) Confidencialidad	106
u) Derecho aplicable	106
v) Apéndices	107
Cláusulas independientes	107
Ejemplares	108
ARTÍCULO 31 - LETREROS / DIRECTORIO	108
ARTÍCULO 32 - TERMINACIÓN POR RAZONES GUBERNAMENTALES	109
ANEXO "A" - Inmueble	112
ANEXO "B" - Normas y reglamentos	112
ANEXO "C" - Aviso de fechas de vigencia del contrato de arrendamiento y cuota proporcional de cargo del Arrendatario	124
ANEXO "D" - Carta sobre trabajos para Arrendatario	125
ANEXO "E" - Copia certificada de acuerdo de directorio	131

- // -



- // -

CONTRATO ESTÁNDAR DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato Estándar de Arrendamiento ("Contrato de Arrendamiento") se celebra a 22 de noviembre de 2002 entre ARDEN REALTY FINANCE PARTNERSHIP L.P., sociedad en comandita de California ("Arrendadora"), y el Estado de Chile ("Arrendatario"), representado por el Embajador de Chile en Estados Unidos de América.

La Arrendadora entrega y el Arrendatario recibe por este acto en arrendamiento el inmueble descrito como § [REDACTED] [REDACTED] -según se definen en el plano adjunto identificado como Anexo "A" y que es parte del presente- del Proyecto ("Proyecto"), cuya dirección es [REDACTED], Los Ángeles, California, por el período y en los términos y condiciones que se que se establecen a continuación, y la Arrendadora y el Arrendatario convienen en lo siguiente:

ARTÍCULO 1 - DISPOSICIONES BÁSICAS DE ARRENDAMIENTO

Vigencia: Diez (10) años.

Fecha de inicio: 18 de enero de 2003.

Fecha de vencimiento: 31 de enero de 2013.

- B. Superficie: 3.317 pies cuadrados útiles.
- C. Canon de Arrendamiento Base:

Períodos de Arrendamiento	Canon de Arrendamiento Base Anual	Canon de Arrendamiento Base Mensual	Canon de Arrendamiento Base Mensual por pie cuadrado de superficie útil
18/01/03 - 31/07/05	US\$97.519,80	US\$8.126,65	US\$2,45
01/08/05 - 31/01/08	US\$101.500,20	US\$8.458,35	US\$2,55



- // -

- // -

01/02/08	-	US\$105.480,60	US\$8.790,05	US\$2,65
31/07/10				
01/08/10	-	US\$109.461,00	US\$9.121,75	US\$2,75
31/01/13				

- D. Año base: Año calendario 2003.
- E. Se omite intencionalmente.
- F. Cuota proporcional de Cargo del Arrendatario: 1,64%
- G. Depósito de Garantía: El Arrendatario adeudará y pagará a la Arrendadora, en el momento en que formalice este Contrato, un depósito de garantía de US\$18.243,50.
- H. Uso permitido: Uso general de oficinas, en concordancia con la categoría de un edificio de oficinas de primera clase.
- I. Corredores: Travers Realty.
- J. Estacionamientos: El Arrendatario tendrá derecho a arrendar un máximo de diez (10) estacionamientos no reservados, conforme a las tarifas y de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 23 del presente.
- Pago inicial del Canon de Arrendamiento Base: El Arrendatario adeudará y pagará a la Arrendadora en el momento en que formalice este Contrato, el primer canon de arrendamiento base mensual íntegro, que asciende a US\$8.126,65.

ARTÍCULO 2 - VIGENCIA/INMUEBLE

El Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento se iniciará en la Fecha de Inicio indicada en el Artículo 1.A de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento y finalizará para todos los efectos en la fecha de vencimiento indicada en

- // -



- // -

el Artículo 1.A de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento. En lo que respecta a este Contrato de Arrendamiento, el término "año de arrendamiento" significa cada período consecutivo de doce (12) meses durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y el primer año de arrendamiento comenzará en la fecha de inicio; sin embargo, a) si la fecha de inicio correspondiera a un día que no sea el primer día de un mes calendario, el primer año de arrendamiento finalizará el último día del undécimo (11°) mes posterior a la fecha de inicio, y el segundo (2°) y cada año de arrendamiento sucesivo se iniciará el primer día del mes calendario siguiente, y b) el último año de arrendamiento finalizará en la fecha de vencimiento. Si la Arrendadora no entregara la posesión del inmueble al Arrendatario en o antes de la fecha de inicio (según lo indicado en el Artículo 1.A anterior), la Arrendadora no estará supeditada a ninguna obligación por el hecho de no hacerlo y ello no afectará la validez de este contrato de arrendamiento ni las obligaciones del Arrendatario conforme al presente. La Arrendadora y el Arrendatario estipulan por este acto que el inmueble contiene el número de pies cuadrados especificados en el Artículo 1.B de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento. La Arrendadora podrá entregar al Arrendatario una Carta de Inicio en una forma sustancialmente similar a la contemplada en el Anexo "C" del presente, la que el Arrendatario deberá firmar y devolver a la Arrendadora dentro de los cinco (5) días posteriores al recibo de la misma. El hecho de que el Arrendatario no firme y entregue oportunamente la Carta de Inicio constituirá un

- // -



- // -

reconocimiento del Arrendatario en cuanto a que las afirmaciones contenidas en el aviso son auténticas y correctas, sin excepción.

ARTÍCULO 3 - CANON DE ARRENDAMIENTO

a) Canon de arrendamiento base

El Arrendatario conviene en pagar por anticipado a la Arrendadora, durante el Período de Vigencia del presente, en las oficinas de la Arrendadora o a otra persona o en otro lugar conforme a las instrucciones de la Arrendadora mediante aviso por escrito al Arrendatario, los montos anuales y mensuales iniciales estipulados en el Artículo 1.C de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento, el primer día de cada mes calendario, sin exigencia, compensación ni deducción; si la fecha de inicio o la fecha de terminación de este Contrato no correspondiera al primer o al último día de un mes calendario, respectivamente, el canon de arrendamiento de ese mes se prorrateará. No obstante lo anterior, deberá pagarse a la Arrendadora el canon de arrendamiento base del primer mes completo, de acuerdo con el Artículo 1.K de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento.

b) Aumento en los costos directos

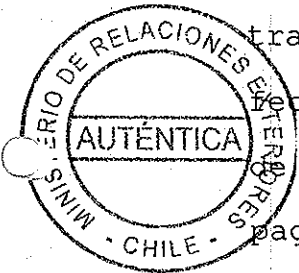
El término "Año Base" significa el año calendario estipulado en el Artículo 1.D de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento. Si en un año calendario durante el Período de Vigencia de este Contrato los "Costos Directos" (según se definen más adelante) que la Arrendadora pague o en que incurra fueran superiores a los Costos Directos del Año Base, el Arrendatario pagará un monto adicional respecto de cada año

- // -



- // -

calendario siguiente igual al producto del porcentaje indicado en el Artículo 1.F. de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento, multiplicado por el monto incrementado de los Costos Directos. Si el Inmueble y/o el Proyecto se ampliara o redujera, la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario se ajustará adecuadamente y, en cuanto al año calendario en que ello ocurra, la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario respecto de ese año calendario se determinará sobre la base del número de días durante ese año calendario en particular en que la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario haya estado vigente. Si este Contrato de Arrendamiento terminara en una fecha que no corresponda al último día de un año calendario, el monto adicional de los Costos Directos que deba pagar el Arrendatario conforme al presente durante el año calendario en que termine este Contrato se prorrateará sobre la base de la relación existente entre el número de días transcurridos desde el inicio de ese año calendario hasta la fecha de terminación, inclusive, del contrato y los 365 días un año. Todos los montos que el Arrendatario adeude y deba pagar conforme a este Contrato (salvo el Canon de Arrendamiento Base) se considerarán "Canon Adicional" y, en caso de incumplimiento respecto de estos pagos, la Arrendadora estará facultada para ejercer los mismos derechos y recursos que aquellos que le correspondan por incumplimiento de pago del Canon de Arrendamiento Base.



c) Definiciones.

Conforme se utiliza en este instrumento, el término "Costos Directos" significa la suma correspondiente a:

- // -

- // -

i) "Costos de Impuestos", es decir, todos los impuestos sobre bienes raíces y otros cargos similares sobre inmuebles o mejoras; gravámenes, tarifas de agua y alcantarillado, y todos los demás cargos aplicados al Proyecto y sus accesorios, sus estacionamientos u otras instalaciones (en forma colectiva, Bienes Raíces), o imputables a los mismos, o aplicados a cánones de arrendamiento, utilidades o ingresos percibidos o derivados de los bienes raíces, que sean determinados, redeterminados o aplicados por Estados Unidos, el Estado de California o alguna autoridad u organismo gubernamental local o alguna subdivisión política de los mismos, e incluirá los honorarios legales, costos y gastos razonables de la Arrendadora en que se haya incurrido en relación con algún procedimiento para la reducción de los Costos Tributarios o parte de ellos; sin embargo, se estipula que si en algún momento después de la fecha de este contrato de arrendamiento se modificaran los métodos de tributación vigentes a la fecha, de modo que en lugar de los Costos Tributarios o como complemento o reemplazo de la totalidad o parte de los mismos se determinara, recalculara o aplicara a) un impuesto, gravamen, nuevo gravamen, contribución, tributo o carga en su totalidad o en parte como impuesto sobre ingreso neto, capital o franquicia o sobre los cánones de arrendamiento, utilidades o ingresos derivados del arrendamiento, o b) un impuesto, gravamen, nuevo gravamen, contribución (lo que incluye, entre otros, cualquier contribución municipal, del estado o federal), tributo o carga que en su totalidad o en parte se calcule sobre la base del bien raíz y se aplique a la

- // -



- // -

Arrendadora, en ese caso -salvo en la medida en que el Arrendatario deba pagar esos ítems de acuerdo con el Artículo 6 más adelante- esos impuestos, gravámenes, nuevos gravámenes o contribuciones, o parte de los mismos calculados sobre dicha base, se considerarán incluidos en el término "Costos Directos". En ningún caso los Costos Tributarios incluidos en los Costos Directos respecto de un año posterior al Año Base serán inferiores al monto de los Costos Tributarios incluidos en los Costos Directos del Año Base. Además, al calcular los Costos Tributarios del Año Base, los gravámenes especiales solo se considerarán incluidos en los Costos Tributarios del Año Base en la medida en que esos gravámenes especiales estén incluidos en los Costos Tributarios del posterior año calendario aplicable durante el Período de Vigencia.

ii) "Costos Operacionales", es decir, todos los costos y gastos en que incurra la Arrendadora en relación con el mantenimiento, funcionamiento, reemplazo, propiedad y reparaciones del Proyecto, equipos, cableado e instalación eléctrica en el edificio, caminos adyacentes, bulevares y jardines, áreas comunes y estructura del estacionamiento, áreas e instalaciones del Proyecto, lo que incluye, entre otros, salarios, sueldos, prestaciones médicas, quirúrgicas y generales, pagos de pensiones, impuestos sobre remuneraciones, incentivos, impuestos de contratación, seguro de accidentes del trabajo, uniformes y limpieza de uniformes en lo que respecta a todas las personas que desempeñen funciones relacionadas con la operación, mantenimiento y reparación del Proyecto, sus equipos, cableado e instalación interior, y



- // -

- // -

caminos y jardines adyacentes, incluidos servicios conserjería, jardinería, seguridad, estacionamiento, servicios de ingeniero de operaciones, ascensor, pintura, instalaciones de agua, calefacción, ventilación, aire acondicionado, carpintería, limpieza de ventanas, servicios contratados, asignación razonable para depreciación del costo de adquisición o gasto de arrendamiento de bienes muebles utilizados en el mantenimiento, operación y reparación del Proyecto; honorarios de contador solventados respecto de la preparación de los estados de cuenta reajustados de los cánones de arrendamiento, honorarios legales, honorarios de consultoría sobre impuestos a los bienes raíces, impuestos a los bienes muebles en el caso de los bienes utilizados para el mantenimiento y operación del Proyecto, honorarios, costos, gastos o derechos a pagar en conformidad con los términos establecidos en acuerdos o conforme a condiciones o restricciones de la asociación de propietarios en relación con el Proyecto, gastos de capital en que se incurra para fines de economías de operación o estabilidad de los servicios destinados al Proyecto, y gastos de capital requeridos en conformidad con los reglamentos, leyes u ordenanzas gubernamentales, entre los que se incluye la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades; el costo de todos los cargos por concepto de electricidad, gas, agua, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros servicios básicos suministrados al Proyecto; el costo de todos los cargos por seguro de incendio y cobertura ampliada, responsabilidad civil y todos los demás seguros en relación con el Proyecto de la



- // -

- // -

Arrendadora; el costo de todos los suministros y materiales para el edificio y de limpieza; el costo de todos los cargos por contratos de servicios de aseo y mantenimiento y otros servicios de contratistas independientes y honorarios de administración; honorarios de administración de propiedad (el que puede ser aplicado si la Arrendadora tiene administración internalizada o actúa como su propio administrador de bienes raíces), y derechos de licencia, permiso e inspección en relación con el Proyecto. Si durante un año calendario el Proyecto estuviera ocupado en todo momento en menos de un noventa y cinco por ciento (95%), los costos operacionales se ajustarán a fin de reflejar los costos operacionales del Proyecto correspondientes a un noventa y cinco por ciento (95%) de ocupación en todo momento, y el aumento o reducción de los montos adeudados conforme al presente se basarán en los costos operacionales ajustados. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Artículo 3, al calcular los costos operacionales del Año Base, los costos operacionales excluirán a) los aumentos debido a circunstancias extraordinarias, entre las que se incluyen, boicots y huelgas laborales, aumentos bruscos de tarifas de servicios básicos, recargos por sobreconsumo de servicios básicos y otros recargos, aumento de primas de seguro debido a cobertura por terrorismo, hechos catastróficos y/o riesgos de manejo de medio ambiente mediante cobertura de seguro, inspecciones y otros medios, y b) amortización de ítems de capital, lo que incluye, entre otros, mejoras de capital, reparaciones de capital y reemplazos de capital (incluidos los



- // -

- // -

costos amortizados cuando la mejora, reparación o reemplazo real se haya hecho en años anteriores).

A pesar de lo anterior, los costos operacionales no incluyen:

- A) renta de arrendamiento de terreno;
- B) costos en que incurra la Arrendadora para reparar daños del Proyecto, en la medida en que la Arrendadora reciba el producto del seguro;
- C) Costos, incluidos costos de permisos, licencias e inspección en que se incurra con respecto a la instalación de las mejoras que introduzca el Arrendatario u otros ocupantes en el Proyecto o en que se incurra en la renovación o mejora, decoración, pintura o redecoración de espacios desocupados destinados a otros arrendatarios u ocupantes del Proyecto.
- D) Depreciación, amortización y pagos de intereses, excepto lo dispuesto en el presente y salvo con respecto a materiales, herramientas, suministros y equipos comprados por la Arrendadora a fin de permitir que ella suministre servicios para los que de lo contrario contrataría a terceros, en cuyo caso esa depreciación, amortización o pago de intereses se habría incluido en el cargo por los servicios de ese tercero, y cuando se permita o requiera la depreciación o amortización, el ítem se amortizará a lo largo de su período de vida útil razonablemente previsto.
- E) Costos de marketing, lo que incluye, entre otros, comisiones de arrendamiento con compromiso de compra, honorarios de abogado en relación con la negociación y preparación de cartas, memorandos, cartas de intención,

- // -



- // -

contratos de arrendamiento, contratos de subarrendamiento y/o cesión, costos de planificación de espacios, y otros costos y gastos en que se incurra en relación con el arrendamiento, subarrendamiento y/o negociaciones de cesión y operaciones con el Arrendatario o con arrendadores actuales o futuros u otros ocupantes del Proyecto.

F) Costos solventados por la Arrendadora por el hecho de que ella o algún arrendatario viole los términos y condiciones de un contrato de arrendamiento de espacio en el Proyecto.

G) Incremento de gastos generales y utilidades pagadas a la Arrendadora o a sus filiales o coligadas por bienes y/o servicios que existan o se suministren al Proyecto, en la medida en que los mismos excedan injustificadamente de un costo competitivo dada la calidad de esos bienes y/o servicios.

H) Interés, capital, y comisiones sobre deudas o amortización de una o más hipotecas o cualquier otro instrumento de deuda que grave el Proyecto (salvo lo permitido previamente).

I) Gastos generales corporativos de la Arrendadora y gastos administrativos generales.

J) Gastos publicitarios y promocionales y costos de letreros en el Proyecto a fin de identificar al propietario del Proyecto o costos de letreros de otros arrendatarios.

K) El costo de energía eléctrica contratada directamente por un arrendatario con la empresa local de servicios públicos o que se mida por separado y se pague directamente a la Arrendadora; sin embargo, se estipula que si un arrendatario

- // -



- // -

en el Proyecto contratara directamente el servicio de energía eléctrica o ésta se midiera por separado durante alguna parte del período pertinente, los costos totales de la energía eléctrica del Proyecto se sumarán a fin de reflejar cuáles habrían sido esos costos si cada arrendatario en el Proyecto hubiera utilizado la cantidad estándar de energía eléctrica del Proyecto.

L) Honorarios de administración que excedan sustancialmente de los honorarios de administración que normal y habitualmente cobren los arrendadores de edificios comparables en las cercanías del Proyecto.

M) Costos derivados de aportes políticos o benéficos de la Arrendadora.

N) Costos de adquisición (en contraste con mantenimiento) de esculturas, pinturas u otros objetos de arte.

O) Costos (incluidos todos los honorarios de abogado y costos de transacciones, sentencias y pagos en forma sustitutiva) derivados de demandas, conflictos o potenciales conflictos en relación con demandas, litigios o arbitrajes efectivos o potenciales en relación con la Arrendadora y/o el Proyecto.

P) Costos asociados a la operación de los negocios de la sociedad o entidad correspondiente a la Arrendadora que no correspondan a costos de la operación del Proyecto, entre los que se incluyen materias contables y legales de la sociedad, costos de defensa en algún juicio o demanda de algún acreedor hipotecario, costos de venta, sindicación, financiamiento, constitución de hipoteca o pignoración de alguna participación

- // -



- // -

de la Arrendadora en el Proyecto, costos de conflictos entre la Arrendadora y sus empleados (si hubiera) que no participen en la operación del Proyecto, disputas de la Arrendadora con la administración del Proyecto, u honorarios externos pagados en relación con conflictos con otros Arrendatarios.

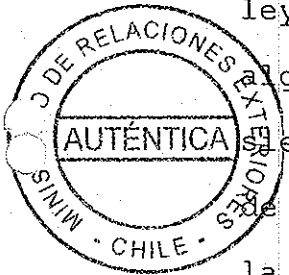
Q) Mejoras de capital, salvo aquellas A) que se hayan adquirido conforme al criterio razonable de la Arrendadora para reducir gastos operacionales (amortizadas a una tasa anual que agregada a los costos de interés sea, conforme a un cálculo razonable, igual al monto de los gastos operacionales que habrán de ahorrarse cada año calendario durante todo el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento, según lo determinado a la fecha en que la Arrendadora haya optado por realizar la mejora de capital o adquisición de equipos correspondientes a capital a fin de reducir los gastos operacionales), junto con el interés a la tasa más alta que la ley permita, y/o B) que se realicen a fin de cumplir con alguna ley, norma, reglamento u ordenanza gubernamental, siempre que esos costos de capital sean amortizados a lo largo de su vida útil, según lo determinado de manera razonable por la Arrendadora, junto con el interés a la tasa más alta que la ley permita.

R) Cualquier gasto de viaje.

S) Flores, regalos, etc. otorgados a alguna entidad, cualquiera sea, lo que incluye, entre otros, al Arrendatario, otros arrendatarios, empleados, vendedores, contratistas, futuros arrendatarios y agentes.

T) "Derechos de intermediación financiera", comisiones de

- // -



- // -

corretaje, costos de colocación laboral o costos de avisos de empleo.

U) Reservas para deudas incobrables o para futuras mejoras, reparaciones o instalaciones adicionales.

V) Primas de seguro de terremoto si el seguro de terremoto no se contrata durante el Año Base (a menos que los Costos Operacionales durante el Año Base se sumen a fin de reflejar el monto de los Costos Operacionales en que habría incurrido la Arrendadora durante el Año Base si hubiera contratado la prima de seguro de terremoto).

W) Costos en que se incurra i) para cumplir con las leyes relativas a la remoción del material peligroso -según se define este término en el Artículo 28 del presente contrato de arrendamiento- que haya estado en el Proyecto antes de la fecha de inicio y que debido a su naturaleza una autoridad gubernamental federal, del estado o municipal, si hubiera tenido conocimiento de la existencia de ese material peligroso en la forma y en las condiciones en que haya estado en el Proyecto, habría exigido la remoción de ese material peligroso o otra solución o medida de contención al respecto, y ii) para efectuar el retiro, contención, tratamiento o adoptar alguna solución respecto de algún material peligroso que la Arrendadora o algún otro arrendatario del Proyecto ingrese al Proyecto después de la fecha del presente y que debido a su naturaleza una autoridad gubernamental federal, del estado o municipal, si hubiera tenido conocimiento de la existencia de ese material peligroso en la forma y en las condiciones en que haya estado en el Proyecto, habría exigido la remoción de ese



- // -

- // -

material peligroso o otra solución o medida de contención al respecto.

d) Determinación del pago

i) Si en un año calendario que finalice o comience dentro del Período de Vigencia, la Cuota Proporcional de los Costos Directos de Cargo del Arrendatario correspondiente a ese año calendario excediera de la Cuota Proporcional de los Costos Directos de Cargo de Arrendatario correspondiente al Año Base, el Arrendatario pagará a la Arrendadora, en la forma dispuesta en los Artículos 3 d) ii) y iii) más adelante, como Canon Adicional, una suma igual al monto adicional (el "Monto Adicional").

ii) La Arrendadora entregará al Arrendatario una Cuenta Anual de Gastos Estimados (la "Cuenta de Gastos Estimados"), en la que se indicará el cálculo estimado razonable de la Arrendadora (el "Cálculo Estimado") del monto total de los Costos Directos correspondientes al año calendario en curso, y el Importe Adicional Estimado (el "Importe Adicional Estimado") calculado al comparar la Cuota Proporcional de Costos Directos de Cargo del Arrendatario correspondientes a ese año calendario -la que se basará en el Cálculo Estimado- con la Cuota Proporcional de los Costos Directos de Cargo del Arrendatario correspondientes al Año Base. El hecho de que la Arrendadora no entregue oportunamente la Cuenta de Gastos Estimados respecto de un año calendario no impedirá a la Arrendadora ejercer posteriormente su derecho a cobrar algún Importe Adicional Estimado conforme a este Artículo 3, una vez que haya determinado el Importe Adicional Estimado. Si en

- // -



- // -

conformidad con la Cuenta de Gastos Estimados se calculará un Importe Adicional Estimado respecto del año calendario en curso, el Arrendatario pagará, junto con el siguiente Canon de Arrendamiento Base mensual a pagar, una fracción del Importe Adicional Estimado para dicho año calendario (menos cualquier monto pagado en conformidad con la última oración de este Artículo 3 d) ii). En dicha fracción, el numerador será el número de meses transcurridos del año calendario en curso hasta el mes de ese pago, inclusive, y el denominador será doce (12). Hasta la entrega de una nueva Cuenta de Gastos Estimados, el Arrendatario pagará mensualmente, junto con el Canon de Arrendamiento Base Mensual, un monto igual a un doceavo (1/12) del total del Importe Adicional Estimado que se indique en la Cuenta de Gastos Estimados anterior que la Arrendadora haya entregado al Arrendatario.

iii) Además, la Arrendadora se esforzará por dar al Arrendatario, tan pronto como sea razonablemente posible luego del término de cada año calendario, un estado de cuenta (el "estado de cuenta"), en el que se informarán los Costos Directos solventados o devengados ese año calendario precedente, y se indicará el monto adicional (si hubiera). Tras recibir el estado de cuenta de cada año calendario durante el Período de Vigencia, si los montos pagados por el Arrendatario como Importe Adicional Estimado fueran menores que el monto adicional real especificado en el estado de cuenta, deberá pagar, junto con su siguiente cuota del canon de arrendamiento base adeudado, el total del monto adicional correspondiente a ese año calendario menos los montos pagados,

- // -



- // -

si hubiera, durante ese año calendario como Importe Adicional Estimado. Sin embargo, si el estado de cuenta indicara que los montos pagados por el Arrendatario como Importe Adicional Estimado son superiores al monto adicional real especificado en el estado de cuenta, el pago en exceso se abonará a las siguientes cuotas del Importe Adicional Estimado de cargo del Arrendatario. El hecho de que la Arrendadora no entregue oportunamente el estado de cuenta de un año calendario no impedirá que la Arrendadora ejerza sus derechos en conformidad con este Artículo 3 una vez que se haya entregado el estado de cuenta. Aun cuando el Período de Vigencia haya vencido y el Arrendatario haya desocupado el inmueble, cuando se adopte la determinación final respecto de la Cuota Proporcional de los Costos Directos de cargo del Arrendatario del año calendario en que termine este Contrato de Arrendamiento, si hubiera un monto adicional, el Arrendatario deberá pagar de inmediato a la Arrendadora el monto calculado de acuerdo con las disposiciones de este Artículo 3d). Las disposiciones de este Artículo 3 d) iii) subsistirán al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia.

iv) Si el Proyecto es parte de un complejo de varios edificios ("Complejo"), la Arrendadora distribuirá en forma equitativa los Costos Directos imputables a ese Complejo en su conjunto (y no imputables únicamente a un edificio en particular del Complejo) entre el Proyecto y los demás edificios del Complejo.

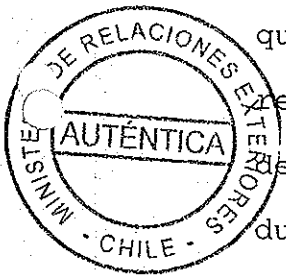
v) Si el Arrendatario, dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a la fecha en que reciba un estado de cuenta

- // -



- // -

(período de revisión), impugnara el monto indicado en el estado de cuenta, un contador público independiente (que sea miembro de una empresa de contabilidad reconocida a nivel nacional, regional o local y contratada sobre una base de honorarios no asociados a contingencia) designado por el Arrendatario podrá -luego de dar aviso con una anticipación razonable a la Arrendadora y en horarios prudentes- inspeccionar los registros de la Arrendadora en las oficinas de la Arrendadora; se estipula que el Arrendatario no deberá estar en mora tras el vencimiento de todos los períodos aplicables para subsanar el incumplimiento de una obligación conforme a este contrato de arrendamiento (lo que incluye, entre otros, el pago del monto en disputa); se estipula además que el Arrendatario y el contador o representante deberán -y cada uno de ellos deberá- mantener en estricta reserva toda la información contenida en los registros de la Arrendadora y hacer todos los esfuerzos comercialmente razonables a fin de que sus respectivos agentes y empleados mantengan dicha reserva. A pesar de lo anterior, el Arrendatario solo tendrá derecho a revisar los registros de la Arrendadora una (1) vez durante cualquier período de doce (12) meses. Si el Arrendatario no impugnara los montos indicados en un estado de cuenta dentro del Período de Revisión se considerará que aprueba ese estado de cuenta y que, por consiguiente, renuncia a todo derecho o facultad para impugnar los montos indicados en ese estado de cuenta. Si luego de la citada inspección, pero dentro de los treinta (30) días posteriores al Período de Revisión el Arrendatario notificara por escrito a la



- // -

- // -

Arrendadora que aún impugna esos montos, un contador público independiente elegido por la Arrendadora y miembro de una empresa de contabilidad reconocida a nivel nacional, regional o local deberá extender un certificado en cuanto al monto correcto de acuerdo con las prácticas contables estándares de la Arrendadora, a expensas del Arrendatario, y dicho certificado será vinculante para la Arrendadora y el Arrendatario. La Arrendadora cooperará de buena fe con el Arrendatario y el contador a fin de mostrar a ambos la información en que se basa el certificado. Sin embargo, si el certificado del contador demostrará que los Costos Directos indicados en el estado de cuenta están sobrevalorados en más de un siete por ciento (7%), la Arrendadora deberá solventar el costo del contador y el costo del certificado. Inmediatamente después de que las partes reciban dicho certificado, deberán efectuarse entre sí los pagos o reembolsos, según corresponda, que se adeuden de acuerdo con el certificado. El Arrendatario conviene en que éste será el único método que utilizará para impugnar el monto de Costos Directos que deba pagar en conformidad con los términos de este contrato de arrendamiento, y renuncia a cualquier otro derecho al respecto en conformidad con la ley o en equidad.

ARTÍCULO 4 - DEPÓSITO DE GARANTÍA

El Arrendatario entregará a la Arrendadora la suma indicada en el Artículo 1.G de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento, por concepto de garantía del fiel y cabal cumplimiento de cada disposición de este Contrato por parte del Arrendatario. Si el Arrendatario no cumpliera con alguna

- // -



- // -

disposición de este Contrato, lo que incluye, entre otros, el pago del canon de arrendamiento, la Arrendadora podrá utilizar el total o parte del depósito de garantía para el pago de algún canon de arrendamiento o de cualquier otro monto en mora, o como indemnización para la Arrendadora por cualquier otra pérdida o daño en que pueda incurrir debido al incumplimiento del Arrendatario. Si se utilizara conforme a lo señalado alguna parte de dicho depósito, el Arrendatario, dentro de un plazo de cinco (5) días a contar de la fecha en que se le exija por escrito, hará entrega a la Arrendadora de un monto en efectivo suficiente para restituir a su totalidad el depósito de garantía. Durante cualquier renovación o prórroga de este Período de Vigencia, si se incrementara el Canon de Arrendamiento Base mensual, se incrementará también el monto del depósito de garantía de modo que en todo momento se mantenga la misma relación existente a la Fecha de Inicio respecto del Canon de Arrendamiento Base. El Arrendatario conviene en que no se exigirá a la Arrendadora mantener el depósito de garantía en fideicomiso, separado, o aparte de los fondos generales de la Arrendadora, sino que ésta podrá mantenerlo junto con sus fondos generales y el Arrendatario no tendrá derecho a intereses sobre ese depósito. Al vencimiento del Período de Vigencia, y siempre que no exista incumplimiento por parte del Arrendatario, el depósito de garantía o saldo del mismo se restituirá al Arrendatario (o, a opción de la Arrendadora, al "Cesionario" del Arrendatario, según se define este término en el Artículo 15 más adelante), con la condición de que tras el vencimiento de este Contrato,



- // -

- // -

la Arrendadora podrá retener de dicho depósito de garantía i) el monto que razonablemente calcule para cubrir potenciales pagos de conciliación de los Costos Directos adeudados respecto del año calendario en que se ponga término o venza el Contrato de Arrendamiento (en ningún caso el monto retenido podrá exceder del diez por ciento (10%) de los pagos estimados de Costos Directos que el Arrendatario adeude respecto de ese año calendario hasta la fecha de vencimiento o terminación anticipada de este Contrato, y todo monto retenido y no utilizado para la conciliación de pagos será devuelto al Arrendatario en un plazo de treinta (30) días luego de que la Arrendadora entregue el Estado de Cuenta de ese año calendario); ii) los montos que razonablemente calcule la Arrendadora para cubrir costos en que, según lo previsto, incurrirá la Arrendadora para retirar algún letrero colocado para el Arrendatario en conformidad con este Contrato, instalaciones de cables y otros elementos que el Arrendatario deba retirar según lo dispuesto en el Artículo 29 b), y para reparar los daños que dicho retiro provoque (en cuyo caso, todo excedente del monto retenido por la Arrendadora será devuelto al Arrendatario dentro de los treinta (30) días posteriores a dicho retiro o reparación); y iii) todos los montos permitidos de acuerdo con la ley o este Artículo 4. Por este acto, el Arrendatario renuncia a las disposiciones del Artículo 1950.7 del Código Civil de California y a todas las demás disposiciones legales vigentes ahora o en el futuro, que estipulen que la Arrendadora podrá deducir del depósito de garantía sólo aquellos montos que sean razonablemente



- // -

- // -

necesarios para subsanar el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento, reparar daños causados por el Arrendatario o limpiar el inmueble; se conviene en que la Arrendadora podrá, además, reclamar los montos especificados en este Artículo 4 y/o los montos razonablemente necesarios para indemnizar a la Arrendadora por cualquier otra pérdida o daño, previsible o no, a causa de acciones u omisiones del Arrendatario o de alguno de sus funcionarios, empleados, agentes, contratistas o invitados.

ARTÍCULO 5 - RETENCIÓN DEL INMUEBLE

Si el Arrendatario, sin la aprobación por escrito de la Arrendadora, continuara ocupando el inmueble luego de la terminación de este Contrato, pasará a ser un Arrendatario forzado y estará supeditado a la totalidad de las condiciones estipuladas en el presente que puedan ser aplicables al arrendamiento, y la retención del inmueble no constituirá una renovación de este Contrato. Durante el período de retención del inmueble, el Arrendatario pagará mensualmente por adelantado un Canon de Arrendamiento Base igual a 1,5 veces el canon vigente el último mes del Período de Vigencia de este Contrato, además -y no en reemplazo- de todos los otros pagos que de acuerdo con este instrumento deba efectuar el Arrendatario, lo que incluye, entre otros, la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario de todo aumento de los Costos Directos. Nada de lo dispuesto en este Artículo 5 se interpretará como el consentimiento de la Arrendadora para que el Arrendatario continúe ocupando el Inmueble, y la Arrendadora se reserva expresamente el derecho a exigir al



- // -

- // -

Arrendatario la entrega del Inmueble a la Arrendadora, según lo dispuesto en este Contrato, al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia. Si el Arrendatario no entregara el Inmueble al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato, conviene en indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todos los costos, pérdidas, gastos y obligaciones, lo que incluye, entre otros, reclamaciones de algún posterior arrendatario y de corredores de propiedades, gastos y honorarios de abogado.

ARTÍCULO 6 - OTROS IMPUESTOS

El Arrendatario pagará, antes de incurrir en mora, todos los impuestos aplicados o cobrados en relación con accesorios, mobiliario, equipos comerciales y otros bienes muebles del Arrendatario ubicados en el Inmueble. Si se determinara y aplicara impuesto a alguno de los accesorios, muebles, equipos y otros bienes del Arrendatario junto con los bienes de la Arrendadora, o si el costo o valor de alguna mejora en el Inmueble excediera del costo o valor de una construcción conforme al estándar del Proyecto según lo determinado por la Arrendadora y ello diera origen a un aumento de los impuestos de bienes raíces respecto del Proyecto, el Arrendatario pagará a la Arrendadora, en un plazo de diez (10) días luego de que la Arrendadora entregue al Arrendatario una comunicación por escrito en que se estipule dicho valor, el monto de los impuestos aplicables a los bienes del Arrendatario o a las mejoras por sobre el estándar. El Arrendatario asumirá y pagará a la Arrendadora a la fecha de vencimiento del siguiente Canon de Arrendamiento Base (o si se determinaran



- // -

- // -

luego del vencimiento del Período de Vigencia, dentro de los diez (10) días siguientes), todos los gravámenes e impuestos sobre las ventas, uso, arrendamiento, ocupación, garaje y estacionamiento, impuestos sobre ingresos brutos u otros (salvo el impuesto al ingreso neto) que pudieran aplicarse al Inmueble o debido a su arrendamiento, o al pago del Canon de Arrendamiento Base u otro monto pagadero conforme al presente y que la Arrendadora tuviera que pagar o cobrar en conformidad con alguna ley vigente a la fecha o en el futuro. El Arrendatario pagará directamente a la parte o entidad correspondiente, en su fecha de vencimiento y antes de incurrir en mora, todos los derechos de licencia comercial, impuestos al ingreso bruto e impuestos y gravámenes similares que ocasionalmente puedan aplicarse al Arrendatario. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, no se incluirá en el cálculo de los "Costos de Impuestos" ningún monto que el Arrendatario deba pagar conforme a este Artículo



ARTÍCULO 7 - USO

El Arrendatario destinará el inmueble exclusivamente al uso indicado en el Artículo 1.H de las Disposiciones Básicas de Arrendamiento, y no utilizará ni ocupará el inmueble ni permitirá que sea utilizado ni ocupado para ningún otro propósito sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá otorgarse o denegarse al exclusivo y absoluto arbitrio de la Arrendadora, y el Arrendatario conviene en que utilizará el inmueble en una forma que no interfiera ni infrinja los derechos de otros arrendatarios u

- // -

- // -

ocupantes del Proyecto. El Arrendatario, a sus expensas exclusivas, cumplirá de inmediato con todas las leyes, normas, ordenanzas, reglamentos o exigencias gubernamentales vigentes a la fecha o que puedan entrar en vigor en el futuro y que afecten o tengan relación i) con la condición, uso u ocupación del inmueble o el Proyecto (excluidos cambios estructurales del Proyecto no relacionados con el uso específico del Inmueble por parte del Arrendatario), y ii) con mejoras instaladas o construidas en el inmueble por el Arrendatario o en su beneficio. El Arrendatario no permitirá en ningún momento que ocupen el Inmueble más de ocho (8) personas por mil (1.000) per pies cuadrados útiles. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realice en el inmueble algo que pueda invalidar o incrementar el costo de alguna póliza de seguro de incendio y con cobertura ampliada que otorgue cobertura al Proyecto y/o a los bienes allí ubicados, y cumplirá con todas las normas, resoluciones, reglamentos y exigencias de alguna organización que establezca los estándares, requerimientos o recomendaciones que habitualmente citan las principales empresas de seguro contra incendio; además, el Arrendatario deberá reembolsar con prontitud a la Arrendadora, a requerimiento, los cargos por las primas adicionales determinadas o incrementadas respecto de dicha póliza por el hecho de que el Arrendatario no cumpla con las disposiciones de este Artículo.

ARTÍCULO 8 - CONDICIONES DEL INMUEBLE

De manera supeditada a las obligaciones de la Arrendadora de acuerdo con el Anexo "D" del presente, y a las obligaciones

- // -



- // -

de la Arrendadora en cuanto a reparación y mantenimiento permanente conforme al Artículo 9 más adelante, el Arrendatario conviene por este acto en que el inmueble es aceptado "en las condiciones en que se encuentra", "con todos los defectos", "sin ninguna declaración ni garantía", y garantiza y conviene en que examinó e inspeccionó el estado del inmueble y la adecuación del mismo para los propósitos del Arrendatario, y renuncia por este acto a cualquier objeción, motivo de acción legal o demanda en cuanto a que sus obligaciones conforme a este instrumento deben reducirse o limitarse a causa del estado del Inmueble o del Proyecto o debido a su adecuación para los propósitos del Arrendatario. El Arrendatario reconoce que ni la Arrendadora ni ningún agente ni empleado de la Arrendadora ha formulado declaración ni garantía alguna con respecto al inmueble o el Proyecto ni en relación con la adecuación de los mismos para la realización de las actividades del Arrendatario, y garantiza y declara expresamente que se ha basado únicamente en sus propias indagaciones y en las inspecciones del Inmueble y del Proyecto para adoptar la decisión de celebrar este Contrato, y que toma en arrendamiento el inmueble en la condición antes descrita. En el inmueble se introducirán inicialmente mejoras según lo dispuesto en la Carta de Trabajos para el Arrendatario que se adjunta como Anexo "D" y que se constituye en parte de este instrumento. Las mejoras existentes en el inmueble a la fecha de este Contrato de Arrendamiento, junto con las mejoras (según se definen en la Carta de Trabajos para el Arrendatario) pueden denominarse colectivamente "mejoras

- // -



- // -

del inmueble del Arrendatario" en el presente. El hecho de que el Arrendatario reciba el inmueble establecerá de manera concluyente que tanto el inmueble como el Proyecto estaban en estado satisfactorio a esa fecha. Por este acto el Arrendatario renuncia a la cláusula 1 del Artículo 1932 y a los Artículos 1941 y 1942 del Código Civil de California o a cualquier disposición legal en su reemplazo.

ARTÍCULO 9 - REPARACIONES Y MODIFICACIONES

a) Obligación de la Arrendadora

La Arrendadora mantendrá las partes estructurales del Proyecto, lo que incluye los cimientos, piso, cielo raso, muro de cierre, cristales exteriores, columnas, vigas, escaleras, cajas de escaleras, ascensores y áreas comunes, y mantendrá y reparará los sistemas mecánicos, eléctricos, de seguridad, instalaciones de agua, y aspersores contra incendio, y el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado.

b) Obligaciones del Arrendatario

Salvo lo establecido expresamente como obligaciones de la Arrendadora en el Artículo 9, el Arrendatario mantendrá el inmueble en buenas condiciones. Todos los daños del inmueble o el Proyecto como resultado de un acto o negligencia del Arrendatario, sus empleados, agentes, visitantes, huéspedes o invitados o debido al uso del inmueble deberán ser reparados con prontitud por el Arrendatario a sus expensas y a satisfacción de la Arrendadora; sin embargo, se estipula que en el caso de daños del Proyecto como resultado de algún accidente o debido a reparaciones que puedan afectar los sistemas mecánicos, eléctricos, de instalación de agua,



- // -

- // -

calefacción, ventilación o aire acondicionado del Proyecto, la Arrendadora tendrá derecho (pero no estará obligada) a seleccionar al contratista y a supervisar todas esas reparaciones. La Arrendadora podrá hacer cualquier reparación que el Arrendatario no ejecute con prontitud luego de que éste reciba un aviso por escrito y tenga una oportunidad razonable de efectuar esas reparaciones dentro de un plazo de cinco (5) días tras el recibo de dicho aviso por escrito, y podrá cobrar el costo de esas reparaciones al Arrendatario, quien deberá pagar ese costo dentro de los cinco (5) días posteriores a la factura de la Arrendadora. El Arrendatario será responsable del diseño y funcionamiento de todas las mejoras no estándares del inmueble, sean o no instaladas por la Arrendadora a solicitud del Arrendatario. El Arrendatario renuncia a todo derecho a hacer reparaciones a expensas de la Arrendadora o a deducir el costo de las mismas del canon de arrendamiento.

c) Modificaciones

El Arrendatario no hará modificaciones, instalaciones, cambios ni construcciones adicionales en el inmueble ni en el Proyecto (en forma colectiva, "modificaciones") sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse ni postergarse injustificadamente, con la salvedad de que el consentimiento de la Arrendadora podrá denegarse a su exclusivo y absoluto arbitrio en lo que respecta a modificaciones que afecten la estructura, los sistemas y equipos del Proyecto y/o el exterior del inmueble. A pesar de lo anterior, el Arrendatario podrá hacer cambios estrictamente estéticos respecto de las terminaciones del inmueble -sin que



- // -

- // -

se incluyan cambios que afecten la estructura, apariencia ni los sistemas ni equipos del Proyecto- sin el consentimiento de la Arrendadora, con la condición de que el costo total de esos cambios no exceda de diez mil dólares (US\$10.000,00) en cualquier período de doce (12) meses, y siempre que esos cambios no requieran alguna modificación sustancial del inmueble. El Arrendatario dará aviso a la Arrendadora con al menos diez (10) días de anticipación respecto de esos cambios estéticos, y dicho aviso deberá estar acompañado de pruebas razonablemente suficientes en cuanto a que los cambios cumplen con los criterios contenidos en este Artículo 9. Todas las modificaciones permitidas deberán realizarse de acuerdo con los términos del presente, solo mediante contratistas o técnicos aprobados por escrito por la Arrendadora y con la aprobación por escrito de la Arrendadora de los planos con las dimensiones, detalles completos y especificaciones de las modificaciones en cuestión, los que el Arrendatario deberá preparar y presentar de manera exclusiva. El Arrendatario obtendrá a sus expensas todas las aprobaciones y permisos necesarios para las modificaciones que apruebe la Arrendadora. El Arrendatario dispondrá que todas las modificaciones se realicen en forma correcta y profesional, de acuerdo con todas las leyes, normas y reglamentos aplicables a nivel federal, de estado, condado y municipio, en conformidad con un permiso de construcción válido y de acuerdo con las normas y reglamentos de construcción de la Arrendadora. Si al aprobar alguna modificación la Arrendadora especificara una fecha de inicio al respecto, el Arrendatario no deberá iniciar ningún trabajo

- // -



- // -

relacionado con esa modificación antes de esa fecha. El Arrendatario conviene en indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todos los derechos de retención o reclamaciones de derechos de retención y por todas las demás obligaciones, demandas y reclamaciones derivadas de algún trabajo ejecutado o material suministrado para el inmueble por cuenta o a solicitud del Arrendatario en relación con alguna modificación.

d) Seguro; derecho de retención

Antes del inicio de alguna modificación, el Arrendatario entregará a la Arrendadora un comprobante en que conste que contrató un seguro "Contra todo riesgo de construcción" por un monto aprobado por la Arrendadora que cubra la construcción de las modificaciones, y cualquier otro seguro que la Arrendadora pueda justificadamente exigir; queda entendido que el Arrendatario asegurará todas las modificaciones en conformidad con el Artículo 14 de este Contrato de Arrendamiento inmediatamente después de que se completen. Además, la Arrendadora, a su arbitrio, podrá solicitar al Arrendatario la obtención de un derecho de retención y garantía de terminación de las obras o alguna forma alternativa de garantía aceptable para la Arrendadora por un monto suficiente para garantizar que se completen, libres de derechos de retención, las modificaciones y en que se nombre co-acreedora a la Arrendadora.

e) Costos y honorarios; eliminación de instalaciones

Si se realizaran modificaciones permitidas, éstas se realizarán a expensas exclusivas del Arrendatario y pasarán a

- // -



- // -

ser propiedad de la Arrendadora, con la salvedad de que ésta, mediante aviso por escrito al Arrendatario antes del término del Período de Vigencia, podrá exigir al Arrendatario que retire todas las divisiones, mostradores, rejas, instalaciones de cables y demás modificaciones introducidas por el Arrendatario; el Arrendatario deberá solventar dicho retiro de instalaciones y deberá reparar todos los daños provocados al inmueble y al Proyecto debido a dicho retiro. Todos los costos imputables o relacionados con los códigos de construcción aplicables en la ciudad en que se encuentra el Proyecto (o alguna otra autoridad con jurisdicción sobre el Proyecto) y derivados de los planos, especificaciones, mejoras o modificaciones que realice el Arrendatario serán de cargo exclusivo del Arrendatario. Con respecto a las reparaciones, modificaciones o cualquier otro trabajo que se origine o tenga relación con este Artículo 9, la Arrendadora tendrá derecho a recibir una comisión de administración/coordiación (la que variará dependiendo de si el Arrendatario ordena o no el trabajo directamente a la Arrendadora) suficiente para compensar a la Arrendadora por todos los gastos generales, condiciones generales, honorarios y costos derivados de la participación de la Arrendadora en esos trabajos. La construcción de las mejoras iniciales del inmueble se registrará por los términos de la Carta sobre Trabajos para el Arrendatario y no por los términos de este Artículo 9.

ARTÍCULO 10 - DERECHOS DE RETENCIÓN

El Arrendatario mantendrá el Inmueble y el Proyecto libre de derechos de retención de constructores, derechos de

- // -



- // -

retención de vendedores o cualquier otro derecho de retención derivado de cualquier trabajo realizado, materiales suministrados u obligaciones en que incurra el Arrendatario, y el Arrendatario conviene en defender, indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todos los derechos de retención, reclamaciones o acciones al respecto, junto con los costos de juicios, honorarios y costos de abogado en que incurra la Arrendadora en relación con alguna demanda o acción. Antes de iniciar algún trabajo de modificación, construcción adicional o mejora del inmueble, el Arrendatario dará aviso por escrito a la Arrendadora con al menos diez (10) días hábiles de anticipación respecto del inicio propuesto de ese trabajo (a fin de dar a la Arrendadora la oportunidad de enviar por correo los avisos pertinentes de exclusión de responsabilidad). Si se presentara alguna demanda o se registrara un derecho de retención en contra del inmueble o del Proyecto o de la propiedad de la que forma parte el



Inmueble en relación con los trabajos realizados, materiales suministrados u obligaciones en que haya incurrido el Arrendatario, y esa demanda o derecho de retención no se retirara ni se desestimara, o si no se depositara una fianza en una forma razonablemente satisfactoria para la Arrendadora dentro de un plazo de diez (10) días tras la presentación de la demanda o registro del derecho de retención, la Arrendadora tendrá derecho, pero no estará obligada, a pagar y a liberar ese derecho de retención, sin considerar si ese derecho de retención es legítimo o correcto, o a exigir que el

- // -

- // -

Arrendatario realice con prontitud a favor de la Arrendadora un depósito en efectivo en la moneda legal de Estados Unidos por el equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del monto de la demanda; dicho depósito será mantenido por la Arrendadora hasta que la demanda sea retirada o hasta que se dicte sentencia definitiva al respecto, momento en que la Arrendadora tendrá derecho a destinar ese depósito al cumplimiento de la sentencia y cubrir los costos, incluidos los honorarios y costos de abogado en que haya incurrido, y remitirá el saldo al Arrendatario.

ARTÍCULO 11 - SERVICIOS DEL PROYECTO

a) Servicios básicos

La Arrendadora conviene en suministrar al inmueble, al costo incluido en los costos operacionales, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m. de lunes a viernes, y entre las 9:00 a.m. y la 1:00 p.m. los sábados -salvo feriados locales y nacionales- aire acondicionado y calefacción en la cantidad razonable que a criterio de la Arrendadora sea necesaria para la ocupación confortable del inmueble. Además, la Arrendadora suministrará energía eléctrica para la iluminación y equipos normales de oficina, servicio de ascensor y agua para consumo y uso higiénico en el piso en que se encuentra el inmueble, en la cantidad razonable que en opinión de la Arrendadora sea necesaria para uso general de oficina y en conformidad con el código aplicable. Se proporcionarán servicios de conserjería y mantenimiento cinco (5) días a la semana, salvo feriados locales y nacionales. El Arrendatario cumplirá con todas las normas y reglamentos que la Arrendadora pueda establecer para



- // -

- // -

el correcto funcionamiento y protección de las áreas comunes, aire acondicionado, calefacción, ascensor, instalación eléctrica, cableado interior e instalaciones de agua. Salvo lo dispuesto en contrario en la cláusula i) más adelante, la Arrendadora no será responsable y no se hará ningún descuento del canon de arrendamiento por ninguna suspensión, reducción o interrupción de alguno de dichos servicios a causa de normas, reglamentos u ordenanzas gubernamentales, disturbios, huelgas, disputas laborales, averías, accidentes, reparaciones necesarias u otras causas. Salvo lo específicamente dispuesto en este Artículo 11, el Arrendatario conviene en pagar todos los servicios básicos y demás servicios utilizados por el Arrendatario y cualquier servicio adicional suministrado al Arrendatario que no se suministre de manera uniforme a todos los arrendatarios del Proyecto, a la tarifa que en general cobre la Arrendadora a los Arrendatarios del Proyecto por esos servicios.

b) Consumo excesivo

El Arrendatario no utilizará, sin el previo consentimiento de la Arrendadora, ningún artefacto ni aparato en el inmueble que incremente en alguna forma el consumo de electricidad o agua del inmueble como espacio general de oficina, ni conectará ningún artefacto, máquina ni aparato a las tuberías de agua ni a la corriente eléctrica (salvo los tomacorrientes existentes en el inmueble) con el objeto de utilizar energía eléctrica o agua.

c) Servicio adicional de electricidad

Si el Arrendatario requiriera más energía eléctrica que

- // -



- // -

aquella que la Arrendadora está obligada a proporcionar de acuerdo con el Artículo 11 a) anterior, deberá obtener primeramente el consentimiento por escrito de la Arrendadora, quien podrá denegarlo a su exclusivo y absoluto arbitrio. Además, la Arrendadora podrá disponer que se instale en el inmueble un medidor o submedidor de electricidad a fin de medir el consumo en exceso de energía eléctrica del Arrendatario en el inmueble. El costo del medidor y de su instalación, mantenimiento y reparación será de cargo del Arrendatario, quien conviene en pagar a la Arrendadora a la brevedad, tras su requerimiento, el total del consumo adicional de electricidad de acuerdo con lo indicado por el medidor, a las tarifas cobradas por ese servicio en la ciudad en que se encuentra el Proyecto o por la empresa local de servicios básicos, según corresponda, que proporcione el servicio, más el gasto adicional en que incurra la Arrendadora para mantener la cuenta de consumo de energía eléctrica.

d) Calefacción, ventilación y aire acondicionado

Si el Arrendatario utilizara en el inmueble dispositivos de iluminación, máquinas o equipos (incluidos, entre otros, computadoras y sistemas computacionales y accesorios) que afecten de manera sustancial la temperatura mantenida mediante el sistema de aire acondicionado o que generen considerablemente más calor en el inmueble que el que se generaría mediante el sistema de iluminación estándar y los equipos habituales de oficina, la Arrendadora tendrá derecho a instalar cualquier equipo o maquinaria que considere justificadamente necesaria para restaurar el equilibrio de la



- // -

- // -

temperatura, lo que incluye, entre otros, realizar modificaciones al equipo estándar de aire acondicionado, y el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento de ésta, el costo de ello, incluido el costo de instalación y cualquier costo adicional de funcionamiento y mantenimiento que se origine debido a esto.

e) Telecomunicaciones

La Arrendadora proporcionará al Arrendatario, a solicitud de éste, una lista de los proveedores de los servicios de telecomunicaciones suministrados al Proyecto, y el Arrendatario tendrá derecho a contratar directamente los servicios con los proveedores de su elección. Si el Arrendatario quisiera contratar u obtener servicios a través de algún proveedor que no preste habitualmente servicios al Proyecto, o quisiera obtener servicios de una empresa existente que requieran la instalación de algún equipo adicional, ese proveedor, antes de suministrar el servicio, deberá celebrar con la Arrendadora un contrato por escrito en que se establezcan los términos y condiciones del acceso que habrá de otorgarse a ese proveedor. Al considerar la instalación de cables o equipos de telecomunicaciones nuevos o adicionales en el Proyecto, la Arrendadora considerará todos los factores pertinentes en una forma razonable y no discriminatoria, lo que incluye, entre otros, la disponibilidad existente de servicios en el Proyecto, el impacto de las instalaciones propuestas en el Proyecto, su funcionamiento y el espacio y la capacidad disponible para las instalaciones propuestas. La Arrendadora también podrá



- // -

- // -

considerar si el servicio propuesto puede provocar interferencia o interrupción de otros servicios en el Proyecto o en las operaciones comerciales de otros arrendatarios u ocupantes del Proyecto. La Arrendadora no estará obligada en ningún caso a incurrir en costos u obligaciones en relación con la instalación o entrega de servicios o equipos de telecomunicaciones en el Proyecto. Todas esas instalaciones estarán supeditadas a la aprobación previa de la Arrendadora (la que no podrá denegarse ni postergarse injustificadamente) y se realizarán de acuerdo con los términos del Artículo 9. La Arrendadora, si aprobara las instalaciones propuestas de acuerdo con lo anterior, otorgará, previa solicitud, su contrato tipo y hará los esfuerzos comercialmente razonables para celebrar con prontitud un contrato en términos razonables y no discriminatorios con una empresa calificada, autorizada y de prestigio, conforme al cual se confirmen las condiciones de instalación y funcionamiento del equipo de telecomunicaciones de manera concordante con lo anterior.



f) Uso después del horario hábil

Si el Arrendatario requiriera calefacción, ventilación y/o aire acondicionado durante horas que no sean las horas contempladas en el Artículo 11 a) anterior, el Arrendatario dará a la Arrendadora el aviso anticipado que esta última justificadamente requiera y pagará el cargo estándar que aplique la Arrendadora por el uso después del horario establecido.

g) Cargos razonables

La Arrendadora podrá imponer un cargo razonable por

- // -

- // -

servicios básicos u otros servicios (salvo electricidad, calefacción, ventilación y/o aire acondicionado, los que se regirán por los Artículos 11 c) y f) anteriores) utilizados por el Arrendatario que superen el consumo que la Arrendadora razonablemente determine como normal para uso general de oficinas.

h) Representante único para servicios de electricidad

El Arrendatario conviene en que la Arrendadora será la representante única y exclusiva en lo que respecta al recibo, uso y distribución de energía eléctrica, y mantendrá el control exclusivo de este servicio, independientemente del punto o medio de origen, uso o generación. El Arrendatario no tendrá derecho a contratar directamente a ningún proveedor de energía o servicio eléctrico.

i) Descuento

Si el Arrendatario estuviera impedido de utilizar y no utilizara el inmueble o una parte considerable del mismo por el hecho de que la Arrendadora no suministrara por negligencia servicios al Inmueble, y dicha falta de suministro no fuera resultado de un siniestro contemplado en el Artículo 16 más adelante, ni directa ni indirectamente de alguna negligencia ni de conducta ilícita del Arrendatario o sus empleados, agentes, visitantes, huéspedes o invitados ("un impedimento"), el Arrendatario deberá dar aviso por escrito de ese impedimento a la Arrendadora. Si el impedimento se mantuviera durante cinco (5) días hábiles consecutivos ("período de impedimento") luego de que la Arrendadora haya recibido el aviso por escrito del Arrendatario, el canon de arrendamiento



- // -

- // -

se reducirá luego de superado el período de impedimento, de acuerdo con el tiempo en que el Arrendatario esté impedido de utilizar y no utilice el inmueble o parte sustancial del mismo, de acuerdo con la proporción existente entre la superficie útil de la parte del inmueble que el Arrendatario no pueda utilizar y no utilice y la superficie útil total del inmueble; se estipula que, de manera supeditada a las disposiciones anteriores de esta cláusula i), el canon de arrendamiento se descontará por completo si la parte del inmueble que el Arrendatario no pueda utilizar y no utilice fuera tan significativa que le impidiera realizar sus operaciones en el inmueble y efectivamente no ejecutara sus operaciones en el inmueble por esa razón.

ARTÍCULO 12 - DERECHOS DE LA ARRENDADORA

a) Derecho de ingreso

La Arrendadora y sus agentes tendrán derecho a ingresar al inmueble en todo horario razonable con el objeto de limpiar el inmueble y, previo aviso con una anticipación razonable (salvo en caso de emergencia, en que no se requerirá aviso alguno), con el objeto de revisar e inspeccionar el inmueble, entregar o colocar y mantener en el mismo avisos según lo dispuesto por ley o que la Arrendadora considere necesarios para la protección de la Arrendadora o del Proyecto, para mostrar el inmueble a futuros arrendatarios, compradores o entidades crediticias del Proyecto, en caso de alguna emergencia, y para hacer las modificaciones, reparaciones, mejoras o construcciones adicionales en el inmueble o en el Proyecto que la Arrendadora pueda considerar necesarios o convenientes. Si



- // -

- // -

el Arrendatario no estuviera personalmente presente para abrir y permitir el ingreso al inmueble en el momento en que la Arrendadora requiera o se le permita ingresar conforme al presente, la Arrendadora podrá utilizar una llave maestra o podrá entrar por la fuerza al inmueble en caso de emergencia, y no tendrá que asumir en ese caso ninguna responsabilidad ante la Arrendatario ni ello influirá en este Contrato de Arrendamiento.

b) Trabajos de mantenimiento

La Arrendadora se reserva el derecho a realizar lo siguiente, pero de manera supeditada a pago y/o reembolso por parte del Arrendatario según lo dispuesto en este instrumento:

i) instalar, utilizar, mantener, reparar, reemplazar, reubicar y controlar -en relación con el suministro de servicios al inmueble y/u otras partes del Proyecto- tuberías, ductos, conductos, cables, accesorios relacionados, espacios para equipos y sistemas mecánicos, independientemente de su lugar de ubicación en el Proyecto; ii) modificar, cerrar o reubicar alguna instalación en el Inmueble o en las áreas comunes, o realizar cualquiera de las citadas actividades con el objeto de cumplir con un plan general de protección contra incendios/prevención de accidentes en el Proyecto, o iii) cumplir con alguna ley, norma o reglamento federal, del estado o local. La Arrendadora tratará de realizar cualquier trabajo de manera de provocar los menores inconvenientes posibles al Arrendatario, pero no se permitirá en ningún caso que el Arrendatario retenga o reduzca el Canon de Arrendamiento Base u otros montos adeudados conforme al presente como resultado



- // -

- // -

de esos trabajos, ni que formule alguna demanda de desalojo implícito o alguna otra demanda en contra de la Arrendadora por interrupción de las actividades y/u operaciones del Arrendatario o interferencia con las mismas.

c) Azotea

Si el Arrendatario deseara utilizar la Azotea del Proyecto para algún propósito, lo que incluye la instalación de algún equipo de comunicación que haya de utilizarse desde el inmueble, dichos derechos serán otorgados al arbitrio exclusivo de la Arrendadora, y el Arrendatario deberá negociar los términos de cualquier acceso a la azotea con la Arrendadora o la empresa de mantenimiento de la azotea o con el arrendatario que tenga derechos de posesión de la azotea. Todo acceso a la azotea otorgado al Arrendatario estará afecto a las tarifas vigentes y se regirá por los términos de un contrato aparte por escrito o alguna modificación por escrito de este contrato de arrendamiento.



ARTÍCULO 13 - INDEMNIZACIÓN; EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA

a) Indemnización

Salvo en caso de negligencia o conducta indebida deliberada de la Arrendadora, el Arrendatario indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a los socios, accionistas, filiales, agentes, directores, empleados y contratistas de la Arrendadora (en forma colectiva, "Partes de la Arrendadora") por todas las demandas derivadas del uso del inmueble o del Proyecto por parte del Arrendatario o de la realización de sus negocios, o de

- // -

- // -

cualquier actividad, trabajo o gestión que el Arrendatario pueda permitir o aceptar en el inmueble o en el Proyecto; además, indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora por todas las demandas derivadas de algún incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este contrato de arrendamiento, u originadas por alguna negligencia o conducta indebida deliberada en que incurra en el Proyecto el Arrendatario o alguno de sus agentes, contratistas, empleados, invitados, superiores, clientes o miembros, y por todos los costos, honorarios y costos de abogado, gastos y obligaciones en que se incurra en la defensa de alguna demanda o alguna acción o proceso entablado al respecto, incluidas las negociaciones en relación con ello. El Arrendatario asume por este acto todos los riesgos de daños a la propiedad o lesiones a personas que por cualquier causa tengan lugar en el inmueble, y renuncia a toda demanda al respecto en contra de la Arrendadora y las Partes de la Arrendadora, salvo en la medida en que los daños sean provocados por negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Arrendadora o las partes de la Arrendadora.



Salvo en la medida en que se originen en su totalidad o en parte por negligencia o conducta ilícita del Arrendatario o de alguno de sus agentes, contratistas, empleados, invitados o socios, y salvo en la medida en que el Arrendatario reciba el producto de algún seguro o que corresponda el producto de algún seguro si el Arrendatario hubiera contratado el seguro que se le exige en conformidad con este Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento, y de manera supeditada al Artículo 26 más adelante, la Arrendadora indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad al Arrendatario por las demandas, en la medida en que se originen como resultado de alguna negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Arrendadora en las áreas comunes del Proyecto.

b) Exención de responsabilidad de la Arrendadora

Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables por daños a los negocios del Arrendatario ni por su pérdida de ingresos, independientemente de la forma en que se produzcan (lo que incluye, entre otros, falla o interrupción de servicios básicos u otros), ni -salvo en relación con daños o perjuicios derivados de negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Arrendadora o las Partes de la Arrendadora- por los daños que pueda sufrir alguna persona o los bienes, artículos o mercancías del Arrendatario, sus empleados, invitados, clientes, agentes, contratistas o alguna otra persona en el inmueble, cualquiera sea la causa por la que directa o indirectamente se produzcan u originen, lo que incluye, entre otros, incendio, vapor, electricidad, gas, agua o lluvia que pueda filtrar o fluir desde o hacia alguna parte del Inmueble, o alguna rotura, filtración, obstrucción u otro desperfecto de alguna tubería, aspersor contra incendio, instalación eléctrica, artefacto, instalación de agua, equipos de aire acondicionado, artefactos de iluminación, o sistemas eléctricos o mecánicos, o el cableado o instalación eléctrica en el interior del edificio, independientemente de que ese daño o perjuicio se deba a



- // -

- // -

condiciones originadas en el Inmueble o en alguna otra parte del Proyecto, o en alguna otra fuente o lugar, e independientemente de que la causa del daño o perjuicio o el medio de reparación de ese daño sea inaccesible para el Arrendatario. Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables ante el Arrendatario por los daños derivados de alguna acción u omisión negligente de algún otro arrendatario del Proyecto.

c) Seguridad

El Arrendatario reconoce que la opción de la Arrendadora de proporcionar o no algún tipo de vigilancia mecánica o personal de seguridad en el Proyecto es una facultad discrecional exclusiva de la Arrendadora. Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora tendrán responsabilidad alguna en relación con el otorgamiento o carencia de esos servicios, y el Arrendatario conviene por este acto en liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora en relación con alguna potencial reclamación en este sentido. Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables por pérdidas debido a hurto, vandalismo o causas similares.

ARTÍCULO 14 - SEGURO

a) Seguro del Arrendatario

En todo momento durante la Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario, a sus expensas, contratará y mantendrá vigente un seguro con la siguiente cobertura: i) Seguro de Responsabilidad Comercial General, sobre una base por siniestro, con un límite único combinado por lesiones a

- // -



- // -

personas y daños a la propiedad de al menos Un Millón de Dólares (US\$1.000.000) por siniestro y Dos Millones de Dólares (US\$2.000.000) en total al año -incluida cobertura de responsabilidad por productos si fuera aplicable, cobertura de protección de propietarios y contratistas, cobertura contractual amplia, incluidos contratos por escrito y verbales, y cobertura por lesiones a personas- que incluya las disposiciones de seguro de este Contrato de Arrendamiento y el cumplimiento por parte del Arrendatario del compromiso de indemnizar a la Arrendadora y de liberarla de responsabilidad, según lo dispuesto en el Artículo 13 del presente; ii) una póliza estándar de seguro contra incendio, con cobertura ampliada y cobertura ampliada especial (todo riesgo), incluido endoso por vandalismo y daños dolosos, terremoto y cobertura de filtración de aspersores contra incendio si éstos se instalaran, por un monto igual al nuevo valor total de reposición, sin deducción por depreciación, de todas A) las mejoras, modificaciones, accesorios del Arrendatario y otras mejoras del Inmueble, lo que incluye, entre otros, equipos mecánicos, instalaciones sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado, eléctricas, de telecomunicaciones y otros equipos y sistemas; y B) accesorios comerciales, muebles, equipos y otros bienes muebles instalados por el Arrendatario o a sus expensas; iii) cobertura de seguro de accidentes del trabajo conforme a lo exigido por ley; y iv) interrupción de las actividades comerciales, lucro cesante, y seguro de gastos extraordinarios que cubra toda falla o interrupción del funcionamiento de los



- // -

- // -

equipos comerciales del Arrendatario (lo que incluye, entre otros, equipos de telecomunicaciones), y cobertura de todos los demás peligros, fallas o interrupciones, que sea suficiente para cubrir un período de interrupción de al menos doce (12) meses. El Arrendatario contratará y mantendrá durante todo el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento (incluido cualquier período opcional, si correspondiera), a expensas exclusivas del Arrendatario, los montos mayores de seguro exigidos al Arrendatario conforme a este Artículo 14, y los demás tipos de seguro por los montos de cobertura que la Arrendadora justificadamente exija respecto del Inmueble y de las operaciones que en él desarrolle el Arrendatario.

b) Tipos de Pólizas

Los citados límites mínimos de las pólizas y la contratación y mantenimiento de las mismas por parte del Arrendatario no limitarán en ningún caso las obligaciones del Arrendatario conforme al presente. La Póliza de Seguro de Responsabilidad General Comercial deberá nombrar a la Arrendadora, al administrador de los bienes de la Arrendadora, a las entidades crediticias de la Arrendadora y a las demás personas o empresas que la Arrendadora especifique, como asegurados adicionales mediante un endoso correcto de la o las pólizas. Todas las pólizas de seguro del Arrendatario se contratarán con compañías que tengan una calificación de al menos A-VIII en Best's Insurance Guide. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora certificados de cobertura o dispondrá que las compañías de seguro le hagan entrega de los



- // -

- // -

mismos. Ninguna póliza podrá ser anulada ni se podrá reducir su cobertura ni introducir otra modificación sin que el asegurador entregue previamente un aviso por escrito a la Arrendadora con treinta (30) días de anticipación. Todas las pólizas deberán ser endosadas de modo que se convenga en que la póliza del Arrendatario es la principal y que todo seguro contratado por la Arrendadora es adicional y no un aporte respecto del seguro exigido al Arrendatario conforme al presente. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora, al menos diez (10) días antes del vencimiento de las pólizas, los documentos de renovación o de resguardo provisional. El Arrendatario conviene en que si no contratara o mantuviera el seguro o no proporcionara los documentos de renovación o de resguardo provisional a la Arrendadora, ésta podrá (pero no se le exigirá) contratar dicho seguro en nombre del Arrendatario y cobrar al Arrendatario el costo del mismo; el Arrendatario, a requerimiento, deberá pagar dicho monto más intereses (a la tasa indicada en el Artículo 20 e) más adelante) a contar de la fecha en que se haya pagado ese monto. El Arrendatario tendrá derecho a proporcionar dicha cobertura de seguro en conformidad con pólizas contra todo riesgo contratadas por el Arrendatario, siempre que esas pólizas contra todo riesgo otorguen expresamente cobertura al Inmueble y al Arrendatario según lo exigido en este Contrato de Arrendamiento.

c) Seguro de la Arrendadora

La Arrendadora podrá, como costo que habrá de incluirse en los Costos Operacionales, contratar y mantener en todo momento durante el Período de Vigencia de este Contrato, una o más

- // -



- // -

pólizas de seguro por pérdidas o daños del Proyecto, por el valor total de reemplazo, sin deducción por depreciación del mismo, con cobertura contra todos los riesgos incluidos en la clasificación de cobertura de incendio y ampliada, cobertura contra vandalismo y daños dolosos, filtración de aspersores contra incendio, daños provocados por agua y cobertura ampliada especial del edificio. En forma adicional, la Arrendadora podrá contratar i) Seguro de Responsabilidad por Lesiones a Personas y Daños a la Propiedad y/o un Seguro Ampliado de Responsabilidad Civil; ii) Seguro contra Terremoto y/o Inundación; iii) Seguro por Pérdida de Ingresos por concepto de Arrendamiento, y iv) cualquier otro tipo de seguro que la Arrendadora considere adecuado o que exija una entidad crediticia. Los costos de todos los seguros contratados por la Arrendadora se incluirán en los Costos Operacionales.

d) Renuncia a subrogación

La Arrendadora y el Arrendatario convienen en solicitar a sus respectivos aseguradores que extiendan los seguros descritos en los Párrafos 14 a) ii), 14 a) iv) y en la primera oración del párrafo 14 c), y renunciar a los derechos de subrogación que esas compañías puedan tener ante la otra parte. Por este acto, el Arrendatario renuncia a todo derecho que pueda tener frente a la Arrendadora y la Arrendadora renuncia a todo derecho que pueda tener frente al Arrendatario, como resultado de alguna pérdida o daño, en la medida en que esa pérdida o daño sea asegurable conforme a dichas pólizas.

e) Cumplimiento de la ley

El Arrendatario conviene en que en ningún momento durante

- // -



- // -

la Vigencia de este Contrato incurrirá en acciones ni colocará en el Inmueble ni en sus alrededores artículos que puedan provocar un aumento de las tarifas de seguro del Proyecto. El Arrendatario conviene en pagar a la Arrendadora de inmediato, a requerimiento, el monto de todo aumento de las primas de seguros contratados durante la Vigencia de este Contrato o del monto del seguro del Proyecto que deba contratar la Arrendadora como resultado de lo anterior o por el hecho de que el Arrendatario incurra en acciones en o en las proximidades del Inmueble que dieran lugar al aumento de las primas de seguro, independientemente de que la Arrendadora haya o no otorgado su consentimiento para ello. Si el Arrendatario instalara en el Inmueble algún equipo eléctrico que provoque una sobrecarga de la instalación eléctrica del Inmueble, deberá, a sus expensas y en conformidad con todas las demás disposiciones del Contrato (lo que incluye específicamente, entre otras, las disposiciones de sus Artículos 9, 10 y 11), realizar los cambios necesarios para cumplir con los requerimientos de los aseguradores y de las autoridades gubernamentales competentes; sin embargo, ninguna disposición del presente constituirá un consentimiento de la Arrendadora respecto de esa sobrecarga. El Arrendatario, a sus expensas, cumplirá con todas las exigencias de seguro aplicables al Inmueble, lo que incluye, entre otros, la instalación de extintores de incendio o de un sistema automático de extinción química.



ARTÍCULO 15 - CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

El Arrendatario no estará facultado para vender, ceder,

- // -

- // -

transferir ni gravar voluntaria ni involuntariamente, por ministerio de la ley ni en otra forma, este Contrato de Arrendamiento ni para subarrendar el inmueble ni parte del mismo, ni para permitir que el inmueble o parte de él sea utilizado u ocupado por una persona que no sea el Arrendatario o los empleados del Arrendatario sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente. De manera supeditada al último párrafo de este Artículo 15, si el Arrendatario es una sociedad anónima, asociación sin personalidad jurídica, sociedad de personas o sociedad de responsabilidad limitada, la venta, cesión, transferencia o pignoración de alguna clase de acciones u otra participación social en esa sociedad anónima, asociación, sociedad de personas o sociedad de responsabilidad limitada superior al cuarenta y nueve por ciento (49%) en total se considerará una "Transferencia" según se define y dispone en este Artículo 15. El Arrendatario podrá transferir su participación en conformidad con este Contrato de Arrendamiento solo conforme a las siguientes condiciones expresas, las que son razonables conforme a lo acordado por la Arrendadora y el Arrendatario:

a) El "cesionario" propuesto (según se define más adelante) estará supeditado al consentimiento previo por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente, pero, sin limitar la generalidad de lo anterior, será razonable el hecho de que la Arrendadora deniegue su consentimiento en los siguientes casos:

i) si el uso al que el cesionario propuesto destinará

- // -



- // -

el Inmueble a) no fuera un uso concordante con el carácter o la naturaleza de los demás arrendamientos en el Proyecto, o b) fuera un uso en conflicto con algún uso "exclusivo" a la fecha a favor de otro arrendatario del Proyecto, o un uso que pudiera, según lo previsto justificadamente, reducir el canon de arrendamiento a pagar de acuerdo con algún contrato con canon de arrendamiento porcentual con otro arrendatario del Proyecto o de algún otro edificio que forme parte del mismo complejo al que pertenece el Proyecto, o c) fuera un uso prohibido conforme a alguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye, entre otros, cualquier Norma o Reglamento vigente a la fecha);

ii) si la responsabilidad financiera del cesionario propuesto no fuera razonablemente satisfactoria para la Arrendadora o no fuera al menos igual a la del Arrendatario a la fecha de formalización de este Contrato de Arrendamiento;

iii) si el cesionario propuesto fuera una entidad gubernamental o una repartición de la misma, o

iv) si el cesionario propuesto o alguna persona o entidad que controle directa o indirectamente al cesionario propuesto o que sea controlada por éste o esté bajo control común con el mismo A) ocupara algún espacio en el Proyecto a la fecha de solicitud de consentimiento, o B) estuviera negociando o hubiera negociado con la Arrendadora durante el período de seis meses inmediatamente anterior a la fecha de la transferencia propuesta, para arrendar espacio en el Proyecto.

b) Luego de solicitar el consentimiento de la Arrendadora para una transferencia, el Arrendatario deberá pagar a la

- // -



- // -

Arrendadora la comisión estándar de tramitación y los honorarios y costos de abogado en que se incurra en relación con la transferencia propuesta, cuyo valor será de US\$ 1.500 según lo estipulado por las partes, a menos que la Arrendadora entregue al Arrendatario pruebas en que conste que incurrió en mayores costos en relación con la transferencia propuesta.

c) El cesionario propuesto deberá formalizar un contrato en el que convenga en cumplir fielmente y en obligarse conforme a todos los términos, cláusulas, condiciones, disposiciones y acuerdos contenidos en este Contrato de Arrendamiento que sean aplicables a la parte del inmueble que sea objeto de la transferencia.

d) Deberá entregarse a la Arrendadora un duplicado original formalizado del acuerdo de cesión y aceptación u otra transferencia conforme a un modelo aprobado por la Arrendadora dentro de los cinco (5) días posteriores a la suscripción del mismo, y dicha transferencia no será vinculante para la Arrendadora hasta que se le entregue dicho documento y la Arrendadora formalice y otorgue su consentimiento. Para el consentimiento de la Arrendadora respecto de algún subarrendamiento, cesión u otra transferencia de la totalidad o parte de la participación del Arrendatario en el inmueble (una "transferencia") deberán cumplirse las siguientes condiciones: i) tras el consentimiento de la Arrendadora para una transferencia, el Arrendatario deberá pagar y continuar pagando el cincuenta por ciento (50%) de cualquier "Prima de Transferencia" (según se define más adelante) que el Arrendatario reciba del cesionario; ii) cualquier



- // -

- // -

subarrendatario de la totalidad o parte de la participación del Arrendatario en el inmueble deberá convenir en que si la Arrendadora diera al subarrendatario aviso de incumplimiento del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, el subarrendatario deberá efectuar en adelante todos los pagos de subarrendamiento y demás pagos directamente a la Arrendadora, los que serán recibidos por la Arrendadora sin ninguna obligación de cumplir o no con el contrato de subarrendamiento (salvo abonar esos pagos a los montos adeudados de acuerdo con este Contrato), y el subarrendatario deberá convenir en reconocer a la Arrendadora o a sus sucesores y cesionarios como arrendadores a solicitud de los mismos si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado por alguna razón, con la salvedad de que en ningún caso la Arrendadora ni sus sucesores ni cesionarios estarán obligados a aceptar ese reconocimiento; iii) la transferencia y el consentimiento deberán realizarse en formularios suministrados por la Arrendadora y/o su asesor legal, iv) la Arrendadora podrá exigir que el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento en ningún aspecto, y v) el Arrendatario o el subarrendatario o cesionario propuesto (en forma colectiva "cesionario") deberán convenir en pagar a la Arrendadora, a requerimiento, como Canon Adicional, un monto igual a los costos adicionales en que incurra -si corresponde- la Arrendadora por concepto de mantenimiento y reparación como resultado de algún cambio en la naturaleza de la ocupación derivada del subarrendamiento o cesión. "Prima de Transferencia" significa todo Canon de Arrendamiento, Canon



- // -

- // -

Adicional u otro pago que deba efectuar un cesionario en relación con una transferencia por sobre el Canon de Arrendamiento Base y los Costos Directos que deba pagar el Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento durante la vigencia de la transferencia y si esa transferencia fuera por menos de la totalidad del inmueble, la prima de transferencia se calculará sobre la base de los pies cuadrados útiles luego de deducir los gastos razonables en que haya incurrido el Arrendatario por i) los cargos, modificaciones y mejoras del inmueble que haya pagado el Arrendatario en relación con la transferencia, ii) cualquier otra concesión monetaria menor que el Arrendatario haya otorgado al cesionario, y iii) cualquier comisión de corretaje de mercado y honorarios razonables de abogado que haya pagado el Arrendatario en relación con la transferencia. La "prima de transferencia" también incluye, entre otros, el depósito de reserva u otros pagos en efectivo que el cesionario realice a favor del Arrendatario en relación con la transferencia, y cualquier pago por sobre el valor razonable de mercado por servicios que el Arrendatario preste al cesionario, y cualquier pago por sobre el valor razonable de mercado de bienes, accesorios, inventario, equipos o mobiliario que el Arrendatario transfiera al cesionario en relación con la transferencia. Toda transferencia de este Contrato de Arrendamiento que no cumpla con las disposiciones de este Artículo 15 podrá ser anulada mediante aviso por escrito de la Arrendadora y dará origen, a opción de la Arrendadora, a la terminación de este Contrato de Arrendamiento. En ningún caso



- // -

- // -

el consentimiento de la Arrendadora respecto de una transferencia se interpretará como un hecho que libere al Arrendatario o a algún cesionario de la obligación de obtener el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora para cualquier otra transferencia, o que libere al Arrendatario de alguna obligación conforme al presente, independientemente de que se haya devengado o no a la fecha, y el Arrendatario continuará siendo totalmente responsable al respecto. El hecho de que la Arrendadora cobre o acepte el canon de arrendamiento de alguna persona que no sea el Arrendatario no se considerará una renuncia a alguna disposición de este Artículo 15, ni la aceptación de algún cesionario conforme al presente, ni una liberación de las obligaciones del Arrendatario (o de algún cesionario del Arrendatario). A pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, si el Arrendatario o algún cesionario propuesto adujera que la Arrendadora denegó o postergó injustificadamente su consentimiento de acuerdo con este Artículo 15, o no cumplió o no actuó razonablemente conforme a este Artículo 15, su único recurso será una sentencia declarativa y una orden judicial de protección de derechos reclamados sin ninguna indemnización por daños y perjuicios monetarios, y el Arrendatario renuncia por este acto a todos los demás recursos, entre los que se incluye cualquier derecho en conformidad con la ley o en equidad a terminar este Contrato de Arrendamiento en nombre propio y, en la medida en que la legislación aplicable lo permita, en nombre del cesionario propuesto.

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida

- // -



- // -

en este Artículo 15, la Arrendadora tendrá la opción -mediante la entrega de un aviso por escrito al Arrendatario dentro de los (30) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora reciba una solicitud de consentimiento respecto de una transferencia propuesta- de terminar este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta a la parte del Inmueble que sea el objeto de la transferencia propuesta. Si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado en esta forma con respecto a menos de la totalidad del Inmueble, el Canon de Arrendamiento Base y la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario se prorratarán sobre la base del número de pies cuadrados útiles que conserve el Arrendatario en comparación con el número de pies cuadrados útiles previamente considerados en el Inmueble, y este Contrato de Arrendamiento modificado continuará teniendo en adelante pleno vigor y efecto y las partes, a solicitud de cualquiera de ellas, formalizarán una confirmación por escrito al respecto.



A pesar de lo dispuesto precedentemente, una cesión o subarrendamiento de la totalidad o parte del Inmueble a una "Filial" del Arrendatario se considerará permitida conforme al presente, siempre que a) el Arrendatario notifique a la Arrendadora esa cesión o subarrendamiento al menos quince (15) días antes de la fecha en que se haga efectivo y proporcione con prontitud a la Arrendadora los documentos o la información que ésta solicite respecto de esa cesión o subarrendamiento o respecto de la Filial; b) el patrimonio neto de la filial del Arrendatario inmediatamente después de la fecha de transferencia sea razonablemente suficiente para cumplir con

- // -

- // -

todas las obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, c) la cesión o subarrendamiento no sea un subterfugio del Arrendatario para eludir sus obligaciones de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, d) el cesionario o subarrendatario asuma íntegramente las obligaciones del Arrendatario contempladas en el presente, e) el Arrendatario continúe siendo plenamente responsable conforme a este Contrato, y f) el uso del Inmueble se mantenga sin modificaciones y sea concordante con el carácter de un edificio de oficinas de primera clase. El término "filial" del Arrendatario significa una entidad que i) sea controlada por el Arrendatario, controle al Arrendatario o esté bajo control común con el Arrendatario; ii) una entidad con la que el Arrendatario se fusione por incorporación o por creación, o iii) una entidad que adquiriera la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos y/o acciones o bienes del Arrendatario, y que continúe desarrollando en esencia el mismo tipo de actividad en el Inmueble que la desarrollada por el Arrendatario. El término "control" o "controlado" utilizado en este Artículo 22 significa la propiedad, en forma directa o indirecta, de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los valores con derecho a voto de una entidad o la posesión del derecho a voto, en la administración habitual de sus asuntos, de al menos el cincuenta por ciento (50%) de las participaciones con derecho a voto de esa entidad.

ARTÍCULO 16 - DAÑOS Y DESTRUCCIÓN

Si el Proyecto fuera dañado por incendio u otro siniestro respecto del cual exista seguro y el o los titulares

- // -



- // -

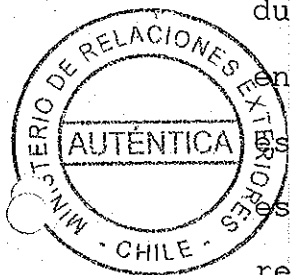
de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso del inmueble o del Proyecto hubieran hecho entrega del producto del seguro, los daños serán reparados por la Arrendadora en la medida en que se disponga del producto del seguro para ello y siempre que las reparaciones, al exclusivo arbitrio de la Arrendadora, puedan completarse dentro de los doscientos diez (210) días posteriores al surgimiento de la necesidad de reparación -en el momento en que la Arrendadora tenga conocimiento de esos daños- sin pago de horas extraordinarias u otras primas, y hasta que finalicen las reparaciones el canon de arrendamiento se descontará en proporción a la parte del Inmueble que el Arrendatario no pueda utilizar para realizar sus actividades (pero no habrá ningún descuento del canon de arrendamiento si alguna parte del Inmueble no pudiera utilizarse por un período igual a un (1) días o menos). Sin embargo, si los daños se produjeran por culpa o negligencia del Arrendatario, sus empleados, agentes, contratistas, visitantes, invitados y personas similares, no se hará ningún descuento del canon de arrendamiento, a menos y en la medida en que la Arrendadora reciba el producto del seguro como ingreso de arrendamiento. Si en opinión de la Arrendadora las reparaciones no pudieran completarse sin pago de horas extraordinarias u otros recargos dentro de los doscientos diez (210) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora tome conocimiento de los daños y surja la necesidad de realizarlas, la Arrendadora, conforme a su opción, i) podrá realizar esas reparaciones en un plazo razonable y, en este caso, este Contrato de Arrendamiento continuará vigente y se rebajará el canon de arrendamiento -si

- // -



- // -

se rebaja- en la forma dispuesta en este Artículo 16, o bien ii) podrá optar por no efectuar esas reparaciones y por terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito de terminación al Arrendatario en un plazo de sesenta (60) días luego de tomar conocimiento del daño y de la consiguiente necesidad de reparación; dicho aviso debe indicar la fecha de terminación y otorgar al Arrendatario sesenta (60) días de plazo para desocupar el Inmueble. Además, la Arrendadora podrá optar por terminar este Contrato de Arrendamiento si el Proyecto resultara dañado debido a incendio u otra causa o siniestro, independientemente de que el Inmueble sea o no afectado, si el daño no estuviera totalmente cubierto -salvo los montos del deducible- por las pólizas de seguro de la Arrendadora. Finalmente, si el Inmueble o el Proyecto se dañara en alguna medida sustancial durante los últimos doce (12) meses del Período de Vigencia, en ese caso, a pesar de cualquier disposición en contrario en este Artículo 16, la Arrendadora tendrá la opción de terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al respecto al Arrendatario en un plazo de sesenta (60) días luego de tomar conocimiento del daño y de la consiguiente necesidad de reparación. En caso de destrucción total del Proyecto este Contrato de Arrendamiento terminará automáticamente. Salvo lo dispuesto en este Artículo 16, no habrá ningún descuento del canon de arrendamiento y la Arrendadora no incurrirá en ninguna obligación debido a perjuicios o interferencia en los negocios o bienes del Arrendatario originados por ese daño o destrucción, o por las



- // -

- // -

reparaciones, modificaciones o mejoras en alguna parte del Proyecto o del Inmueble o en sus accesorios, artefactos y equipos. El Arrendatario está en conocimiento de que la Arrendadora no contratará ninguna clase de seguro respecto del mobiliario, equipos o instalaciones comerciales del Arrendatario, y que la Arrendadora no estará obligada a reparar ni a reemplazar esos bienes. El Arrendatario reconoce que no tiene ningún derecho al producto del seguro contratado por la Arrendadora en relación con daños a la propiedad. Con respecto a cualquier daño que la Arrendadora esté obligada a reparar u opte por reparar, el Arrendatario, como incentivo sustancial para que la Arrendadora celebre este Contrato, renuncia irrevocablemente a sus derechos en conformidad con lo dispuesto en los Artículos 1932 y 1933 del Código Civil de California.

Este párrafo regirá solo en caso de daño o destrucción del inmueble cuanto éste sea declarado inutilizable como resultado del daño o destrucción y la Arrendadora no opte por terminar este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las disposiciones precedentes. Si la fecha estimada de finalización de las reparaciones del daño o destrucción fuera posterior a doscientos diez (210) días luego de que la Arrendadora tome conocimiento de los daños, el Arrendatario -en un plazo no superior o treinta (30) días luego de recibir un certificado de la Arrendadora en que se describa el alcance de la reparación y de las obligaciones de reparación y una fecha estimada en que se espera cumplir con esas obligaciones de modo que el Arrendatario pueda reanudar sus operaciones normales- podrá optar por terminar



- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento, mediante aviso por escrito a la Arrendadora, en la fecha especificada en ese aviso, la que no podrá ser más de noventa (90) días después de la fecha de entrega del aviso. Además, si ni la Arrendadora ni el Arrendatario hubieran terminado este Contrato de Arrendamiento y las reparaciones no se completaran efectivamente dentro de los doscientos diez (210) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora tome conocimiento de los daños (este plazo de doscientos diez (210) días solo se prorrogará por demoras derivadas de acciones u omisiones del Arrendatario y/o sus agentes, empleados o contratistas), el Arrendatario tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al término de ese período y subsiguientemente durante los primeros cinco (5) días hábiles después de cada mes calendario posterior al término de ese período hasta la fecha en que se completen las reparaciones, mediante aviso a la Arrendadora ("Aviso de Terminación por Daños"), lo que se hará efectivo en la fecha indicada en dicho Aviso (la "Fecha de Terminación por Daños"). Esta Fecha de Terminación por Daños no deberá ser menos de cinco (5) días hábiles después del término de ese período o de cada uno de dichos meses, según corresponda. A pesar de lo anterior, si el Arrendatario entregara a la Arrendadora un Aviso de Terminación por Daños, la Arrendadora tendrá derecho a suspender la Fecha de Terminación por Daños por un período de treinta (30) días a contar de la Fecha de Terminación por Daños indicada en el Aviso de Terminación por Daños mediante la entrega al Arrendatario, dentro de un plazo de cinco (5)

- // -



- // -

días hábiles tras haber recibido el Aviso de Terminación por Daños, de un certificado del contratista de la Arrendadora responsable de las reparaciones, en que se certifique que según la opinión de buena fe del contratista las reparaciones se completarán sustancialmente dentro de los treinta (30) días posteriores a la Fecha de Terminación por Daños. Si las reparaciones se completaran sustancialmente antes del vencimiento de ese plazo de treinta (30) días, el Aviso de Terminación por Daños no tendrá ningún vigor ni efecto, pero si las reparaciones no se completaran sustancialmente dentro de este plazo de treinta (30) días, este Contrato de Arrendamiento terminará al cumplirse dicho período de treinta (30) días. Si la Arrendadora emprendiera los trabajos de reparación y/o restauración en conformidad con las disposiciones precedentes y posteriormente determinara que no podrá completarlos dentro del citado período de doscientos diez (210) días, deberá comunicar este hecho a la brevedad al Arrendatario e informarle una fecha estimada de finalización de los trabajos ("Fecha de Finalización Modificada"). Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al recibo de ese aviso, el Arrendatario tendrá derecho, pero no estará obligado, a optar por terminar este Contrato de Arrendamiento o por convenir en prorrogar el período de doscientos diez (210) días hasta la Fecha de Finalización Revisada. Si el Arrendatario no optara por terminar ni por prorrogar dicho período hasta la Fecha de Finalización Revisada mediante aviso por escrito a la Arrendadora dentro de dicho plazo de cinco (5) días hábiles, se considerará definitivamente que opta por



- // -

- // -

prorrogar el plazo hasta la Fecha de Finalización Revisada. En caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento en conformidad con esta Cláusula 19, el Arrendatario pagará el canon de arrendamiento y todos los demás montos adeudados en conformidad con este Contrato, prorrateados apropiadamente hasta la fecha de terminación, y ambas partes quedarán posteriormente liberadas de todas las demás obligaciones que se originen después de la terminación, salvo en el caso de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento que subsistirán al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia.

ARTÍCULO 17 - SUBORDINACIÓN

Este Contrato de Arrendamiento está supeditado y subordinado a todos los arrendamientos subyacentes, hipotecas y escrituras de fideicomiso que afectan al bien raíz o al Proyecto, incluidas todas sus renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos y prórrogas; sin embargo, se estipula que si el arrendador conforme a alguno de esos contratos de arrendamiento o los titulares de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso comunicaran a la Arrendadora que desean o requieren que este Contrato de Arrendamiento sea preferente, el Arrendatario, a solicitud por escrito de la Arrendadora, conviene en formalizar, reconocer y otorgar a la brevedad todos los documentos o instrumentos que la Arrendadora, el citado arrendador o el o los citados titulares consideren necesarios o convenientes para dichos propósitos. La Arrendadora tendrá derecho a disponer que este Contrato esté y pase a estar y se mantenga supeditado y subordinado a



- // -

- // -

alguno o a la totalidad de los contratos de arrendamiento subyacentes, hipotecas o escrituras de fideicomiso que puedan en el futuro formalizarse y en las que se contemple el Inmueble, el Proyecto o bien raíz o las renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos o ampliaciones de dichos instrumentos, por el monto total de todos los anticipos efectuados o que hayan de efectuarse conforme a los mismos, y sin considerar el plazo o naturaleza de esos anticipos, junto con los intereses sobre los mismos, y de manera supeditada a todos sus términos y disposiciones; sin embargo, se estipula que la Arrendadora deberá obtener de la entidad crediticia o de las demás partes en cuestión un compromiso por escrito a favor del Arrendatario en cuanto a que esa entidad crediticia o esas otras partes no interferirán en el derecho de posesión del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento si el Arrendatario no está a la fecha en incumplimiento ni incurre en el futuro en incumplimiento de alguna cláusula o disposición de este Contrato. El Arrendatario conviene en que dentro de los diez (10) días posteriores a dicha solicitud por escrito de la Arrendadora, formalizará, reconocerá y otorgará todos y cada uno de los documentos o instrumentos solicitados por la Arrendadora o necesarios o convenientes para garantizar la subordinación de este Contrato de Arrendamiento a las hipotecas, escrituras de fideicomisos o arrendamientos subyacentes. El Arrendatario conviene en que si se entablara algún proceso para la ejecución de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso u otra escritura en reemplazo de dichos instrumentos, se convertirá en arrendatario del comprador o de



- // -

- // -

cualquier sucesor de este instrumento luego de alguna venta por ejecución u operación sustitutiva conforme a lo solicitado por ese comprador, y reconocerá al comprador como arrendador en conformidad con este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario, dentro de un plazo de cinco (5) días luego de la solicitud, formalizará los demás instrumentos o garantías que el comprador pueda justificadamente considerar necesarios como prueba o confirmación del reconocimiento del nuevo arrendador. El Arrendatario conviene en proporcionar copias de cualquier aviso de incumplimiento de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato a cualquier acreedor hipotecario o beneficiario de escritura de fideicomiso cuyo domicilio haya sido proporcionado al Arrendatario, y el Arrendatario proporcionará a ese acreedor hipotecario o beneficiario de escritura de fideicomiso un plazo comercialmente razonable luego del recibo de ese aviso para subsanar ese incumplimiento. El Arrendatario renuncia a las disposiciones de cualquier norma, reglamento o ley actual o futura que pueda dar o supuestamente dé al Arrendatario algún derecho u opción de terminar o que pueda afectar adversamente este Contrato de Arrendamiento y las obligaciones del Arrendatario conforme al presente en caso de alguna venta o proceso ejecutorio.

ARTÍCULO 18 - DOMINIO EMINENTE

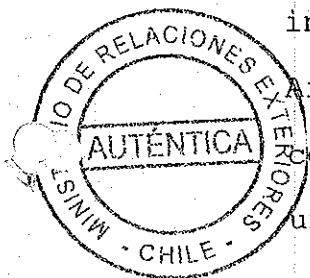
Si la totalidad del inmueble o del Proyecto -o de una parte del mismo en un grado que haga imposible el uso del resto por parte del Arrendatario- se vendiera, transfiriera, traspasara o expropiara mediante la facultad de dominio eminente, este contrato de arrendamiento terminará

- // -



- // -

automáticamente a la fecha de esa expropiación, o a la fecha en que la autoridad de expropiación tome posesión del inmueble, conforme a la opción de la Arrendadora. No se distribuirá ningún monto indemnizatorio por la expropiación parcial o total, y el Arrendatario cede por este acto a la Arrendadora cualquier monto indemnizatorio que pueda otorgarse por dicha expropiación, junto con todos los derechos del Arrendatario existentes a la fecha o que se originen en el futuro en relación con el inmueble o parte del mismo; sin embargo, se estipula que en ningún caso se considerará que alguna disposición del presente otorga a la Arrendadora alguna participación en algún pago indemnizatorio a favor del Arrendatario por la expropiación de bienes muebles e instalaciones comerciales pertenecientes al Arrendatario y que éste pudiera retirar al vencimiento del Período de Vigencia del presente según lo dispuesto en este instrumento, o por la interrupción o perjuicios que afecten las actividades del Arrendatario, ni como una exigencia para que el Arrendatario ceda a la Arrendadora dicho pago indemnizatorio. En el caso de una expropiación parcial conforme a este Artículo 18, o de alguna venta, transferencia o cesión en lugar de expropiación, que no dé origen a la terminación de este contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se prorrateará de acuerdo con la proporción existente entre la parte del inmueble que el Arrendatario pueda continuar utilizando y la superficie total del inmueble. El Arrendatario renuncia por este acto a todos los derechos que de lo contrario pudiera tener en conformidad con el Artículo 1265.130 del Código de



- // -

- // -

Procedimiento Civil de California.

ARTÍCULO 19 - INCUMPLIMIENTO

Cada una de las siguientes acciones u omisiones del Arrendatario o de algún garante del cumplimiento del Arrendatario conforme al presente -o hechos- constituirá un "caso de incumplimiento":

a) el hecho de no pagar o negarse a pagar el canon de arrendamiento base, el canon adicional o cualquier otro momento que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora conforme al presente dentro de un plazo de cinco (5) días calendario a contar del aviso de vencimiento de acuerdo con este instrumento; dicho período de cinco (5) días será en reemplazo, y no un complemento, de las exigencias de aviso contempladas en el Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California o alguna ley similar o sucesora;

b) salvo cuando se especifique un período de tiempo para que el Arrendatario cumpla con este contrato de arrendamiento, en cuyo caso el incumplimiento del Arrendatario dentro de ese plazo será un incumplimiento conforme al Artículo 19 b), y salvo lo contemplado en el punto a) anterior y en los siguientes puntos c) a g), inclusive, el incumplimiento o la inobservancia de alguna otra cláusula o condición de este contrato de arrendamiento que deba cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores al aviso por escrito de incumplimiento entregado al Arrendatario (el "aviso de incumplimiento"); sin embargo, se estipula que si debido a la naturaleza de la obligación del Arrendatario se requirieran más de treinta (30) días para su cumplimiento, el Arrendatario



- // -

- // -

no incurrirá en incumplimiento si iniciara el proceso de cumplimiento dentro de ese período de treinta (30) días y posteriormente actuara con diligencia hasta lograr el cumplimiento total dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) a contar del recibo del aviso de incumplimiento. El aviso de acuerdo con esta cláusula b) será un reemplazo y un complemento del que se exija conforme al Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California o alguna ley similar o sucesora;

c) abandono del inmueble o parte significativa del mismo;

d) proceso ejecutivo o proceso similar (aparte del dominio eminente);

e) la presentación por parte del Arrendatario o de algún garante conforme al presente, ante un tribunal, de alguna solicitud de quiebra, insolvencia, reorganización o nombramiento de un síndico respecto de la totalidad o parte de los bienes del Arrendatario; la presentación de esa solicitud en contra del Arrendatario o algún garante, o el inicio de un proceso para el nombramiento de un síndico o liquidador del Arrendatario o de algún garante, o de algún bien perteneciente a cualquiera de ellos, o un proceso de alguna autoridad gubernamental para la disolución o liquidación del Arrendatario o de algún garante, si ese proceso no se desestimara o el nombramiento del síndico no se revocara dentro de los treinta (30) días posteriores al inicio del proceso o del nombramiento del síndico; o bien, una cesión por parte del Arrendatario o del garante en beneficio de los acreedores. El Arrendatario, si presentara una petición al



- // -

- // -

amparo de las leyes de quiebra de Estados Unidos, conviene por este acto en el levantamiento de la suspensión automática de pagos y en la liberación de esa suspensión automática en el caso de la Arrendadora, con el objeto de que ésta pueda ejercer sus derechos y recursos en contra del Arrendatario y/o el garante de este contrato de arrendamiento;

f) el hecho de que el Arrendatario no disponga el alzamiento de algún derecho de retención por créditos resultantes de trabajos de construcción o reparación del inmueble o del Proyecto dentro de un plazo de veinte (20) días luego de la fecha en que se haya presentado o registrado; o

g) incumplimiento del Arrendatario de las disposiciones de los artículos 7, 17 ó 25 dentro de un plazo de dos (2) días hábiles luego del aviso de la Arrendadora.

ARTÍCULO 20 - RECURSOS

a) Tras la ocurrencia de un caso de incumplimiento conforme a este contrato de arrendamiento, según lo dispuesto en el Artículo 19 del presente, la Arrendadora podrá ejercer todos los recursos que pueda permitirle la ley, lo que incluye, entre otros, el recurso contemplado en el Artículo 1951.4 del Código Civil de California, la terminación de este contrato de arrendamiento, la recuperación del inmueble y el desalojo de todas las personas y el retiro de bienes del mismo; dichos bienes podrán ser almacenados por la Arrendadora en una bodega o en cualquier otro lugar por cuenta y riesgo del Arrendatario. Si la Arrendadora optara por terminar este contrato de arrendamiento, tendrá derecho a cobrar al Arrendatario todos los montos permitidos por ley, lo que



- // -

- // -

incluye, entre otros, i) el valor a la fecha del pago indemnizatorio de cualquier canon de arrendamiento impago que pueda haberse devengado a la fecha de terminación, más ii) el valor a la fecha del pago indemnizatorio por el que el canon de arrendamiento insoluto que se habría devengado después de la terminación hasta la fecha del pago indemnizatorio exceda del monto de la pérdida de canon de arrendamiento que el Arrendatario pruebe que podría haberse evitado justificadamente, más iii) el valor, a la fecha del pago indemnizatorio, por el que el canon de arrendamiento insoluto por el resto del Período de Vigencia del contrato de arrendamiento luego de la fecha del pago indemnizatorio exceda del monto de la pérdida de canon de arrendamiento que el Arrendatario pruebe que podría haberse evitado justificadamente; más iv) cualquier otro monto necesario para indemnizar a la Arrendadora por todos los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este contrato de arrendamiento o que en el curso normal de las cosas pueda originarse, lo que incluye específicamente, entre otros, los gastos de mejoras en beneficio del Arrendatario, comisiones de corretaje y gastos de publicidad, gastos de remodelación del inmueble o de alguna parte del inmueble para un nuevo Arrendatario, ya sea para el mismo uso u otro distinto, y cualquier concesión especial otorgada a fin de obtener un nuevo Arrendatario; y v) a opción de la Arrendadora, los demás montos que complementen o sustituyan los anteriores y permitidos en conformidad con la legislación aplicable. Se considerará que el término "canon de



- // -

- // -

arrendamiento" utilizado en este Artículo 20a) incluye todos los montos de cualquier naturaleza que el Arrendatario deba pagar de acuerdo con los términos de este contrato, ya sea a la Arrendadora o a terceros. El término "valor a la fecha del pago indemnizatorio" utilizado en las cláusulas i) y ii) anteriores se calculará mediante la aplicación de la tasa de interés fijada en la cláusula e) más adelante, pero en ningún caso será mayor al monto máximo del interés que la ley permita. El término "valor a la fecha del pago indemnizatorio" utilizado en la cláusula iii) anterior se calculará mediante el descuento de ese monto a la tasa de descuento del Banco de la Reserva Federal de San Francisco a la fecha del pago indemnizatorio más uno por ciento (1%).

b) Se considerará que ninguna disposición de este Artículo 20 afectará el derecho de la Arrendadora a indemnización por obligaciones originadas antes de la terminación de este contrato de arrendamiento debido a lesiones personales o daños a la propiedad conforme a la o las cláusulas de indemnización contenidas en este contrato de arrendamiento.

c) A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, el hecho de que la Arrendadora ingrese al inmueble a fin de realizar labores de mantenimiento o conservación o en relación con los esfuerzos destinados a volver a arrendar el inmueble o parte de él, o el nombramiento de un síndico por iniciativa de la Arrendadora a fin de proteger sus intereses de acuerdo con este contrato de arrendamiento no pondrá término al derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble o parte de él y, hasta que la Arrendadora opte por terminar el



- // -

- // -

presente contrato, este instrumento continuará teniendo pleno vigor y efecto y la Arrendadora podrá ejercer todos los derechos y recursos de la Arrendadora en virtud del mismo, lo que incluye, entre otros, el recurso descrito en el Artículo 1951.4 del Código Civil de California (el arrendador puede mantener vigente el contrato de arrendamiento luego del incumplimiento y abandono del Arrendatario y cobrar el canon de arrendamiento a su vencimiento si el Arrendatario tuviera derecho de subarrendamiento o cesión, de manera supeditada únicamente a las restricciones razonables). En consecuencia, la Arrendadora, si no optara por terminar este contrato de arrendamiento debido a algún incumplimiento del Arrendatario, podrá, sin terminar este contrato, ejercer todos sus derechos y recursos en virtud del mismo, incluso el derecho al cobro de todos los cánones de arrendamiento en la medida en que vengzan.

d) Todos los derechos, facultades y recursos de la Arrendadora derivados del presente y de cualquier otro contrato vigente ahora o en el futuro entre la Arrendadora y el Arrendatario serán acumulativos y no alternativos, y serán adicionales a todos los derechos, facultades y recursos que la ley confiere a la Arrendadora, y el ejercicio de uno o más derechos o recursos no impedirá que la Arrendadora ejerza cualquier otro derecho o recurso.

e) Todo monto que el Arrendatario adeude a la Arrendadora de acuerdo con este instrumento y que no se pague al vencimiento devengará interés a la tasa que sea menor entre un doce por ciento (12%) anual y la tasa de interés legal máxima, desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago, a menos

- // -



- // -

que se disponga específicamente algo distinto en el presente; sin embargo, el pago de dicho interés no excusará ni subsanará un incumplimiento del Arrendatario conforme al presente. Además de dicho interés: i) si el canon de arrendamiento base no se pagara en o antes del día quince (15) del mes calendario respecto del cual se adeude, se aplicará y adeudará un cargo por mora igual al diez por ciento (10%) del monto vencido o US\$100, de ambos valores, el que sea mayor, el que se devengará por cada mes calendario o parte del mismo hasta que se pague íntegramente ese canon de arrendamiento, incluido el cargo por mora; el Arrendatario conviene en que dicho cargo por mora es un monto estimado razonable de los daños y perjuicios que la Arrendadora llegue a sufrir como resultado de su pago con mora; y ii) se aplicará un cargo adicional de US\$25 por cualquier cheque rechazado que el Arrendatario o un tercero en su nombre haya otorgado a la Arrendadora; dicha indemnización por daños y perjuicios incluye los costos administrativos adicionales y demás costos en que incurra la Arrendadora en relación con ese pago con mora o cheques rechazados, y las partes convienen en que no sería posible o sería extremadamente difícil fijar la indemnización real por daños y perjuicios de la Arrendadora en ese caso. Dichos cargos de interés y pagos por mora y cheques rechazados son separados y acumulativos y son adicionales y no reducirán ni representarán una sustitución de los demás derechos o recursos de la Arrendadora conforme a cualquier otra disposición de este contrato de arrendamiento.

f) Independientemente de que la Arrendadora opte o no por

- // -



- // -

terminar este contrato de arrendamiento debido a algún incumplimiento del Arrendatario, según lo contemplado en este Artículo 20, la Arrendadora tendrá derecho a terminar cualquier contrato de subarrendamiento, licencia, concesión u otro acuerdo de posesión celebrado por el Arrendatario y que afecte al inmueble o podrá, a su exclusivo arbitrio, actuar como sucesora de las participaciones del Arrendatario en esos contratos de subarrendamiento, licencias, concesiones o acuerdos. Si la Arrendadora optara por ser la sucesora de las participaciones del Arrendatario en algún contrato de subarrendamiento, licencia, concesión o acuerdo, el Arrendatario, a contar de la fecha en que la Arrendadora comunique que adopta esa opción, no tendrá ningún otro derecho ni participación en el canon de arrendamiento ni demás montos a cobrar al respecto.

g) i) La Arrendadora no incurrirá en incumplimiento de este contrato de arrendamiento a menos que no cumpla con sus obligaciones dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que el Arrendatario le entregue un aviso por escrito, tanto a la Arrendadora como al titular de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso (en forma colectiva, la "entidad crediticia") respecto del inmueble, y cuyo nombre y domicilio haya sido informado al Arrendatario por escrito, en que se especifique el incumplimiento de alguna obligación de la Arrendadora; sin embargo, se estipula que si debido a la naturaleza de la obligación de la Arrendadora se requirieran más de treinta (30) días para su cumplimiento, ni la Arrendadora ni la entidad crediticia incurrirán en



- // -

- // -

incumplimiento si iniciaran el proceso de cumplimiento dentro de ese período de treinta (30) días y posteriormente actuaran con diligencia hasta lograr el cumplimiento total.

ii) Si la Arrendadora incurriera en algún incumplimiento, contravención o violación de los derechos del Arrendatario en conformidad con este contrato de arrendamiento, el derecho exclusivo del Arrendatario será una demanda de cumplimiento específico o de indemnización por daños y perjuicios reales. Sin limitar alguna otra renuncia del Arrendatario que pudiera estar contenida en este contrato de arrendamiento, el Arrendatario por este acto renuncia al beneficio de cualquier ley que le otorgue derecho a cumplir con la obligación de la Arrendadora o derecho a terminar este contrato de arrendamiento debido a algún incumplimiento de la Arrendadora.

ARTÍCULO 21 - TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIÓN DE LA ARRENDADORA

En el caso de alguna transferencia o terminación de la participación de la Arrendadora en el inmueble o el Proyecto mediante alguna venta, cesión, transferencia, ejecución, cesión a favor del acreedor hipotecario en lugar de ejecución u otra enajenación voluntaria o involuntaria, la Arrendadora será automáticamente liberada, a contar de la fecha de transferencia o terminación, de todas las obligaciones y pasivos en que haya incurrido, incluida, además, la obligación de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 4 anterior y el artículo 1950.7 del Código Civil de California, de restituir el depósito de garantía, siempre que este depósito se transfiera al cesionario. El Arrendatario conviene en convertirse en arrendatario del cesionario tras esa

- // -



- // -

transferencia y a reconocer al cesionario como arrendador en conformidad con este contrato de arrendamiento; además, el Arrendatario, dentro de los cinco (5) días posteriores a la solicitud, formalizará los demás instrumentos o garantías que el cesionario pueda considerar razonablemente justificados a fin de demostrar o confirmar el cambio de arrendador.

ARTÍCULO 22 - CORREDOR

En relación con este contrato de arrendamiento, tanto la Arrendadora como el Arrendatario garantizan y declaran ante la otra parte que han mantenido negociaciones con la o las empresas citadas en el Artículo 1.1 de las Disposiciones del Contrato de Arrendamiento Base y que no tienen conocimiento de ninguna otra persona o entidad que tenga o pueda tener derecho a una comisión, derecho de agente o pago similar en relación con el presente, y por este acto convienen en indemnizar y liberar de responsabilidad a la otra parte, sus agentes, socios, representantes, ejecutivos, filiales, accionistas, empleados, sucesores y cesionarios por todas las pérdidas, obligaciones y gastos en que la otra parte pueda incurrir si se demostrara que esa garantía y declaración es incorrecta, imprecisa o falsa.

ARTÍCULO 23 - ESTACIONAMIENTO

El Arrendatario tendrá derecho a arrendar a la Arrendadora, a contar de la fecha de inicio, el número de pases de estacionamientos no reservados indicado en el artículo 1(J) de las Disposiciones del Contrato de Arrendamiento Base; dichos pases de estacionamiento corresponderán a las instalaciones de estacionamiento del Proyecto; sin embargo, se estipula que el Arrendatario, mediante aviso por escrito a la Arrendadora con al

- // -



- // -

menos treinta (30) días de anticipación, podrá convertir dos (2) pases de estacionamiento no reservados en pases reservados, los que corresponderán a las instalaciones de estacionamiento del Proyecto. El Arrendatario pagará a la Arrendadora los pases de estacionamiento a la tarifa vigente en el lugar pertinente (actualmente \$93,50 al mes por pase de estacionamiento no reservado y \$242,00 al mes por pase de estacionamiento reservado; dichas tarifas estarán supeditadas a aumento cada cierto tiempo); sin embargo, se estipula que durante el Período de Vigencia inicial, siempre que el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento conforme a este contrato, ocho (8) de los pases de estacionamiento no reservado (incluidos los dos que pueden convertirse a estacionamientos reservados) serán sin costo para el Arrendatario original individualizado en este contrato de arrendamiento (y los pases de estacionamientos no reservados que se conviertan a pases de estacionamientos reservados de acuerdo con las disposiciones de este Artículo 23 serán sin cargo para el Arrendatario original individualizado; obstante, se estipula que en ningún caso habrá más de 8 pases de estacionamiento sin cargo para el Arrendatario). Además, el Arrendatario será responsable del monto total de los impuestos aplicados por alguna autoridad de gobierno en relación con el arrendamiento de estacionamientos o el uso de las instalaciones de estacionamiento por parte del Arrendatario. Como condición para el derecho continuo al uso de los estacionamientos, el Arrendatario deberá cumplir con todas las normas y reglamentos que cada cierto tiempo se establezcan para el funcionamiento y uso ordenado de las instalaciones de estacionamiento, incluido



- // -

- // -

cualquier adhesivo u otro sistema de identificación establecido por la Arrendadora; deberá cooperar a fin de que sus empleados y visitantes también cumplan con las normas y reglamentos razonables, y no deberá incurrir en incumplimiento de este contrato de arrendamiento. La Arrendadora se reserva específicamente el derecho a modificar el tamaño, configuración, diseño, disposición y todos los demás aspectos de las instalaciones de estacionamiento del Proyecto en cualquier momento, y el Arrendatario reconoce y conviene en que la Arrendadora, sin incurrir en ninguna obligación ante el Arrendatario y sin ninguna reducción del canon de arrendamiento contemplado en este instrumento, podrá ocasionalmente cerrar o restringir el acceso a las instalaciones de estacionamiento del Proyecto con el objeto de permitir o facilitar alguna construcción, modificación o mejora. La Arrendadora podrá ocasionalmente reubicar los sitios de estacionamiento reservados (si hubiera) arrendados por el Arrendatario en otro lugar en las instalaciones de estacionamiento del Proyecto. La Arrendadora podrá delegar sus responsabilidades conforme al presente a un operador de estacionamiento o a un arrendatario de las instalaciones de estacionamiento, en cuyo caso, el operador o el arrendatario de dichas instalaciones tendrá todos los derechos de control asignados por este acto a la Arrendadora. Los sitios de estacionamiento arrendados por el Arrendatario en conformidad con este Artículo 23 se otorgan al Arrendatario para uso exclusivo del personal del Arrendatario, quien no podrá transferirlos, cederlos, subarrendarlos ni enajenarlos en otra forma sin la previa aprobación de la Arrendadora. El



- // -

- // -

Arrendatario podrá validar el estacionamiento de visitas mediante el o los métodos que la Arrendadora pueda establecer, a la tarifa de validación aplicable en general a los estacionamientos de visitas.

ARTÍCULO 24 - RENUNCIA A ALGUNA DISPOSICIÓN

El hecho de que la Arrendadora o el Arrendatario renuncie a hacer valer sus derechos respecto de alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento no se considerará una renuncia a alguna otra disposición del presente ni a ejercer sus derechos frente a un posterior incumplimiento de esa o de alguna otra disposición. Ni la Arrendadora ni el Arrendatario podrá renunciar a alguna disposición de este contrato, salvo mediante un instrumento por escrito firmado por la parte que renuncie a la disposición. El hecho de que la Arrendadora otorgue su consentimiento o aprobación respecto de algún acto del Arrendatario que requiera su consentimiento o aprobación no significará que es innecesario obtener su consentimiento o aprobación para un posterior acto del Arrendatario, independientemente de que sea o no similar al acto respecto del cual se haya otorgado el consentimiento o aprobación. Ningún acto o gestión de la Arrendadora o de los agentes de la Arrendadora durante la vigencia de este contrato de arrendamiento se considerará una aceptación de la restitución del inmueble, y ningún acuerdo de aceptación de su restitución tendrá validez si no se formaliza por escrito y con la firma de la Arrendadora. El hecho de que la Arrendadora acepte posteriormente el canon de arrendamiento estipulado en el presente no se considerará una renuncia a sus derechos



- // -

- // -

respecto de algún anterior incumplimiento del Arrendatario de algún término, cláusula o condición de este contrato de arrendamiento aparte del incumplimiento del pago del canon de arrendamiento aceptado, independientemente de que la Arrendadora esté en conocimiento del previo incumplimiento a la fecha de aceptación de ese canon de arrendamiento. El pago efectuado por el Arrendatario o el recibo por parte de la Arrendadora de un monto menor que el monto total adeudado a la fecha se considerará solo un pago parcial de ese monto y no una renuncia al saldo adeudado, ni una transacción, a pesar de cualquier declaración o endoso en contrario en algún cheque o en algún otro instrumento entregado en relación o junto con el pago. En consecuencia, la Arrendadora podrá aceptar ese monto y negociar cualquier cheque sin perjuicio de su derecho a cobrar todos los saldos adeudados y ejercer sus demás derechos ante el Arrendatario de acuerdo con este contrato de arrendamiento, independientemente de que la Arrendadora haga alguna anotación en ese instrumento de pago o comunique en su forma al Arrendatario que esa aceptación o negociación es sin perjuicio de los derechos de la Arrendadora.



ARTÍCULO 25 - CERTIFICADO DE GARANTÍA

El Arrendatario, en cualquier momento, tras un aviso por escrito de la Arrendadora con al menos diez (10) días de anticipación, formalizará, reconocerá y otorgará a la Arrendadora una declaración por escrito en que certifique los siguientes hechos (entre otros, si la Arrendadora solicitara información adicional): i) que el contrato de arrendamiento no se ha modificado y que se encuentra en pleno vigor y efecto (o,

- // -

- // -

si se hubiera modificado, en que se indique la naturaleza de esa modificación y se certifique que el Contrato de Arrendamiento modificado se encuentra en pleno vigor y efecto); ii) las fechas hasta las cuales se ha efectuado el pago por anticipado del canon de arrendamiento y otros cargos, si hubiera; iii) el monto del depósito de garantía, si hubiera, y iv) que se reconoce que no existe, según el conocimiento del Arrendatario, ningún incumplimiento de la Arrendadora que no se haya subsanado y que no existe ninguna condición ni hecho que, luego del transcurso de un tiempo o conforme a un aviso -o ambas cosas- constituiría un incumplimiento de la Arrendadora conforme al presente, o un detalle de los incumplimientos, hechos o condiciones -si hubiera- respecto de los cuales exista alguna reclamación. Queda expresamente entendido y acordado que cualquier potencial comprador o titular de un derecho de garantía de la totalidad o parte del bien inmueble podrá basarse en esa declaración. El hecho de que el Arrendatario no haga entrega de esa declaración dentro del plazo especificado constituirá un reconocimiento del Arrendatario en cuanto a que todas las declaraciones contenidas en ese instrumento son verdaderas y correctas. El Arrendatario designa por este acto a la Arrendadora, de manera irrevocable, apoderado del Arrendatario a fin de que en su nombre formalice todos los documentos descritos en este Artículo 25 si el Arrendatario no presentara la declaración dentro del plazo especificado.

ARTÍCULO 26 - OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

A pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, cualquier recurso del Arrendatario

- // -



- // -

para el cumplimiento de una sentencia (u otra orden judicial) en que se exija a la Arrendadora efectuar un pago de dinero en caso de que ésta haya incurrido en algún incumplimiento conforme al presente o debido a alguna demanda, motivo de acción legal o reclamación contractual, legal o de otra naturaleza del Arrendatario en contra de la Arrendadora o de las partes de la Arrendadora con respecto o debido a alguna materia concerniente a este Contrato de Arrendamiento, y todas las cláusulas, condiciones u obligaciones contractuales, legales o de otra naturaleza contenidas en este instrumento, se limitará única y exclusivamente a un monto que sea igual a la participación de la Arrendadora en el Proyecto. Ningún otro bien ni activo de la Arrendadora estará supeditado a algún embargo, ejecución u otro procedimiento ejecutivo para la protección de los derechos del Arrendatario en conformidad con este contrato de arrendamiento, las obligaciones de la Arrendadora para con el Arrendatario, sean contractuales, legales o de otra índole, con respecto a la relación entre la Arrendadora y el Arrendatario de acuerdo con el presente, o el uso u ocupación del inmueble por parte del Arrendatario.



ARTÍCULO 27 - IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR

Salvo las obligaciones del Arrendatario de pagar el canon de arrendamiento base, el canon adicional y cualquier otro cargo o monto que deba pagar en conformidad con el presente, ni este contrato de arrendamiento ni las obligaciones de la Arrendadora ni del Arrendatario en virtud de este instrumento resultarán afectadas debido a que la Arrendadora o el Arrendatario, según corresponda, no pueda cumplir con alguna

- // -

- // -

de sus obligaciones contempladas en el presente o tarde en hacerlo si su imposibilidad o tardanza se debiera a algún impedimento, demora, huelga, paro empresarial, actos de la naturaleza o cualquier otra causa imprevisible o fuera del control razonable de la Arrendadora o del Arrendatario, según corresponda (en forma colectiva, "fuerza mayor"), y la obligación de la Arrendadora o del Arrendatario (según corresponda) conforme a este contrato de arrendamiento quedará eximida o suspendida en caso de fuerza mayor (salvo la obligación del Arrendatario de pagar el canon de arrendamiento base, el canon adicional y cualquier otro cargo o suma que deba pagar de acuerdo con este contrato de arrendamiento).

ARTÍCULO 28 - DESECHOS NOCIVOS

a) El Arrendatario no dispondrá ni permitirá que sus agentes, empleados contratistas o invitados ingresen, mantengan o utilicen en el Proyecto ningún material peligroso (según se define en el Artículo 28 d) más adelante). El Arrendatario indemnizará a la Arrendadora y a las partes de la Arrendadora por cualquier incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme a la oración precedente, y conviene en defender e indemnizar a la Arrendadora y a las partes de la Arrendadora por todas las demandas, sentencias, daños y perjuicios, sanciones, multas, costos, obligaciones o pérdidas (lo que incluye, entre otros, la disminución del valor del Proyecto, daños y perjuicios por la pérdida o restricción de uso de la superficie útil o arrendable de cualquier instalación del Proyecto, daños y perjuicios de algún impacto adverso en cuanto a marketing del espacio del Proyecto, y los montos pagados por



- // -

- // -

concepto de transacción de demandas, costos y honorarios de abogados, honorarios de consultores y de peritos) que puedan originarse durante o después del período de vigencia de este contrato de arrendamiento a causa de ese incumplimiento. Esta indemnización que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora y las partes de la Arrendadora incluye, entre otros, costos solventados en relación con alguna investigación de las condiciones del lugar o alguna limpieza, trabajo de reparación, retiro o restauración que requiera alguna entidad gubernamental federal, del estado o local, o alguna subdivisión política, debido a la presencia de material nocivo en el suelo, el agua subterránea o debajo del Proyecto. Sin limitar lo anterior, si la presencia de algún material nocivo en el Proyecto que el Arrendatario haya causado o permitido provocara alguna contaminación en el Proyecto, el Arrendatario, de manera supeditada a lo dispuesto en los Artículos 9, 10 y 11 del presente, adoptará con prontitud, a sus expensas, todas las medidas necesarias a fin de que el Proyecto recupere las condiciones existentes antes de la introducción del material nocivo, y los contratistas que contrate el Arrendatario para ese trabajo deberán ser aprobados por la Arrendadora, cuya aprobación no deberá denegarse injustificadamente en tanto esas medidas no tengan potencialmente en el corto ni en el largo plazo un efecto material adverso en el Proyecto, y en tanto no interfieran sustancialmente con el uso y disfrute del Proyecto por parte de los demás Arrendatarios; sin embargo, se estipula que la Arrendadora también tendrá derecho, mediante aviso por escrito al Arrendatario, a realizar directamente esos trabajos



- // -

- // -

de mitigación con respecto a los materiales nocivos en el Proyecto en caso de que Arrendatario incurra en incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Artículo 28 a), y a cobrar al Arrendatario, como canon adicional, los costos de esos trabajos.

b) Omitido intencionalmente.

c) No sería injustificado que la Arrendadora denegara su consentimiento para alguna transferencia propuesta si i) el uso previsto del inmueble por parte del cesionario propuesto implicara la generación, almacenamiento, uso, tratamiento o eliminación de material nocivo; ii) si algún anterior arrendador, entidad crediticia o autoridad gubernamental hubiera exigido al cesionario propuesto adoptar medidas de reparación en relación con algún material nocivo que haya contaminado un inmueble si la contaminación hubiera sido producto de acciones de ese cesionario o de su uso del inmueble en cuestión, o iii) si el cesionario propuesto fuera objeto de alguna orden judicial emitida por alguna autoridad gubernamental en relación con el uso, eliminación o almacenamiento de un material nocivo.

d) El término "material nocivo" utilizado en este en este instrumento significa cualquier sustancia, material o desecho nocivo o tóxico que esté o llegue a estar regulado por alguna autoridad gubernamental local, el gobierno del estado de California o de Estados Unidos. El término "material nocivo" incluye, entre otros, cualquier material o sustancia i) que se defina como "desecho nocivo", "desecho extremadamente nocivo" o "desecho nocivo restringido" en los Artículos 25115, 25117 ó

- // -



- // -

25122.7, o que se liste en el Artículo 25140 del Código de Salud y Seguridad de California, División 20, Capítulo 6.5 (Ley de Control de Desechos Nocivos); ii) que se defina como "sustancia nociva" en el Artículo 25316 del Código de Salud y Seguridad de California, División 20, Capítulo 6.8 (Ley de Sustancias Nocivas Carpenter-Presley-Tanner); iii) que se defina como "material nocivo", "sustancia nociva" o "desecho nocivo" en el Artículo 25501 del Código de Salud y Seguridad de California, División 20, Capítulo 6.95 (Planes de respuesta ante materiales nocivos e inventario); iv) que se defina como "sustancia nociva" en el Artículo 25281 del Código de Salud y Seguridad de California, División 20, Capítulo 6.7 (Almacenamiento subterráneo de sustancias nocivas); v) petróleo; vi) asbestos; vii) que se liste en el Artículo 9 o que se defina como nociva o extremadamente nociva en el Artículo 11 del Título 22 del Código Administrativo de California, División 4, Capítulo 20; viii) que se designe como "sustancia nociva" conforme al Artículo 311 de la Ley Federal de Control de la Contaminación del Agua (Artículo 3317, Título 33 del Código de EE.UU.); ix) que se defina como "desecho nocivo" en el Artículo 1004 de la Ley Federal de Conservación y Recuperación de Recursos, Artículo 6901 y siguientes del Título 42 del Código de EE.UU. (Art. 6903 del Título 42 del Código de EE.UU.), o x) que se defina como "sustancia nociva" en el Artículo 101 de la Ley General de Reacción, Indemnización y Responsabilidad en materia Ambiental, Artículo 9601 y siguientes del Título 42 del Código de EE.UU. (Artículo 9601 del Título 42 del Código de EE.UU.).

e) El término "leyes" utilizado en este instrumento

- // -



- // -

significa cualquier ley, norma o reglamento federal, del estado o local aplicable en relación con algún material nocivo que afecte al Proyecto, incluidas, entre otras, las leyes, reglamentos y ordenanzas citadas en el Artículo 28 d) anterior.

ARTÍCULO 29 - ENTREGA DEL INMUEBLE; RETIRO DE BIENES

a) El hecho de que el Arrendatario renuncie a este contrato de arrendamiento en forma voluntaria o en otros términos ante la Arrendadora o el hecho de que el contrato sea terminado de mutuo acuerdo no operará como fusión y, a opción de la Arrendadora, operará como una cesión a la Arrendadora de todos los subarrendamientos del inmueble.

b) Al vencimiento del Período de Vigencia o a la terminación anticipada de este contrato de arrendamiento, el Arrendatario abandonará el inmueble y hará entrega del mismo a la Arrendadora en buen estado -salvo el desgaste normal por el uso y las reparaciones que sean obligación de la Arrendadora- y retirará o dispondrá que se retiren del inmueble sin que la Arrendadora tenga que incurrir en gastos, todos los desperdicios y la basura, todos los muebles, equipos, elementos comerciales, mobiliario de trabajo y divisiones movibles, cableado telefónico y de datos, y demás bienes personales de propiedad del Arrendatario o que éste haya instalado o colocado a sus expensas en el inmueble, y todos los artículos similares de cualquier otra persona que actúe al amparo del Arrendatario (a menos que la Arrendadora ejerza su opción de disponer que se le ceda algún subarrendamiento), y el Arrendatario reparará todos los daños que sufra el inmueble como resultado del retiro de dichos bienes.



- // -

- // -

c) Cuando la Arrendadora recupere el inmueble según lo dispuesto en el Artículo 12 del presente o en otros términos establecidos en este Contrato de Arrendamiento, los bienes del Arrendatario que no hayan sido retirados al vencimiento del Período de Vigencia (o dentro de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas tras la terminación debido a incumplimiento del Arrendatario), según lo dispuesto en este instrumento, se considerarán abandonados y la Arrendadora podrá retirarlos y enajenarlos en cualquier forma o almacenarlos en una bodega pública u otro lugar por cuenta y riesgo del Arrendatario, y si el Arrendatario no pagara el costo de almacenamiento de algún bien luego de que haya estado almacenado por un período de treinta (30) o más días, la Arrendadora podrá vender esos bienes en una subasta pública o privada en la forma y en las fechas y lugares que la Arrendadora considere apropiados a su exclusivo criterio, sin aviso y sin exigir al Arrendatario el pago de la totalidad ni de parte de esos cargos o del retiro de los bienes, y destinará el producto de la venta a cubrir lo siguiente: primero, el costo y los gastos de la venta, incluidos los honorarios razonables de abogado y los costos por los servicios prestados; segundo, el pago del costo o los cargos de almacenamiento de esos bienes; tercero, el pago de cualquier otro monto de dinero que el Arrendatario pudiera adeudar a la fecha o con posterioridad a la Arrendadora de acuerdo con los términos del presente, y cuarto, el saldo, si hubiera, se entregará al Arrendatario.



d) Todos los accesorios, equipos, mejoras, modificaciones y/o elementos agregados o construidos en el inmueble antes del

- // -

- // -

Período de Vigencia o durante el mismo, ya sea por la Arrendadora o el Arrendatario e independientemente de que hayan sido solventados por la Arrendadora o el Arrendatario, o por ambos, serán parte del inmueble y no serán retirados por el Arrendatario al término del Período de Vigencia, a menos que en el presente se haya dispuesto expresamente algo distinto o a menos que la Arrendadora exija su retiro. Dichos accesorios, equipos, mejoras, modificaciones y/o elementos incluyen, entre otros, recubrimiento de pisos, paneles, armarios empotrados, molduras, puertas, bóvedas (incluidas puertas de bóvedas), instalaciones de agua, sistemas de seguridad, sistemas eléctricos, sistemas de iluminación, equipos silenciadores, sistemas de comunicación, todas las instalaciones y terminales para los citados sistemas y para servicios de telefonía, radio y televisión, e instalaciones especiales de piso y cielo raso.

ARTÍCULO 30 - DISPOSICIONES VARIAS

a) Independencia de las cláusulas; contrato íntegro

NINGUNA DISPOSICIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LA CUAL SE DEMUESTRE QUE ES INVÁLIDA, NULA O ILEGAL AFECTARÁ EN FORMA ALGUNA NI INVALIDARÁ ALGUNA OTRA DISPOSICIÓN DEL PRESENTE, Y LAS DEMÁS CLÁUSULAS CONTINUARÁN TENIENDO PLENO VIGOR Y EFECTO. ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS APÉNDICES Y ANEXOS CONSTITUYEN EL CONTRATO ÍNTEGRO ENTRE LAS PARTES CON RESPECTO A LA OCUPACIÓN O USO DEL ARRENDATARIO DE LA TOTALIDAD O PARTE DEL PROYECTO, Y NO REGIRÁ NINGÚN CONTRATO O CONVENIO ANTERIOR RESPECTO DE ALGUNA DE LAS CITADAS MATERIAS PARA NINGÚN PROPÓSITO. NINGUNA DISPOSICIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PODRÁ MODIFICARSE NI COMPLEMENTARSE,

- // -



- // -

SALVO MEDIANTE UN CONTRATO POR ESCRITO FIRMADO POR LAS PARTES O SUS SUCESESORES. LAS PARTES CONVIENEN EN QUE EL HECHO DE QUE SE ELIMINE TEXTO DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE QUE HAYA SIDO FORMALIZADO POR LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO NO TENDRÁ NINGÚN SIGNIFICADO EN PARTICULAR NI DARÁ LUGAR A NINGUNA SUPOSICIÓN, INTERPRETACIÓN NI INFERENCIA, LO QUE INCLUYE, ENTRE OTROS, ALGUNA INFERENCIA EN CUANTO A QUE LAS PARTES PRETENDÍAN ESTABLECER LO CONTRARIO O LO OPUESTO A LO ESTABLECIDO EN EL TEXTO ELIMINADO.

b) Honorarios de abogado; renuncia a juicio con jurado

i) En toda acción destinada a exigir el cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, incluido algún juicio entablado por la Arrendadora para el cobro del canon de arrendamiento o la recuperación del inmueble, la parte que obtenga un fallo adverso deberá pagar a la parte a cuyo favor se falle un monto razonable por concepto de honorarios de abogado y costas del juicio y por los gastos y costos de abogado en que, conforme a lo considerado, se haya incurrido antes del inicio de la causa, y deberá pagar esos gastos independientemente de que la causa se tramite o no hasta el pronunciamiento de la sentencia.

ii) Si la Arrendadora, sin tener responsabilidad, llegara a ser parte de un litigio que entable el Arrendatario o algún tercero en contra del Arrendatario, o que interponga alguna persona que tenga o utilice el inmueble con la autorización del Arrendatario o que se entable en contra de esa persona, o que se interponga para la ejecución de algún derecho de retención por trabajos o materiales suministrados al Arrendatario o esa otra

- // -



- // -

persona, o que se origine debido a algún acto u operación del Arrendatario o de esa otra persona, el Arrendatario conviene en que liberará de responsabilidad a la Arrendadora por cualquier sentencia dictada en contra de la Arrendadora o del inmueble o parte de él, y por todos los costos y gastos, incluidos honorarios y costos razonables de abogado en que incurra la Arrendadora en relación con ese litigio.

iii) Cuando un abogado que sea empleado de una de las partes preste servicios legales, se considerará que los honorarios y costos de abogado de esa parte incluyen un monto basado en el número de horas que ese empleado haya dedicado a esas materias, multiplicado por una tarifa de facturación apropiada, la que habrá de determinarse considerando los mismos factores que se consideran cuando esos servicios son prestados por un abogado que no es empleado de una de las partes, entre los cuales se incluye la importancia de la materia, el tiempo dedicado, las dificultades y los resultados.

iv) CADA PARTE RENUNCIA POR ESTE ACTO A TODO DERECHO A JUICIO CON JURADO EN TODA DEMANDA DE CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO DE ALGUNA DISPOSICIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DE INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, O PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE ALGÚN DERECHO O RECURSO CONFORME AL PRESENTE.

c) Plazos esenciales

Cada uno de los compromisos del Arrendatario en este instrumento corresponde a una condición y los plazos son esenciales con respecto al cumplimiento de cada disposición de este Contrato de Arrendamiento.

- // -



- // -

d) Títulos; obligaciones solidarias

Los títulos de los artículos en este Contrato de Arrendamiento se insertan solo por conveniencia y no limitan ni amplían en forma alguna los términos o disposiciones del presente. Los términos "Arrendadora" y "Arrendatario" utilizados en este instrumento incluyen el plural y el singular, el género neutro incluye los géneros masculino y femenino, y las obligaciones que conforme al presente se imponen al Arrendatario serán obligaciones solidarias de cada una de las personas, empresas o sociedades que sean parte constitutiva del Arrendatario.

e) Área reservada

El Arrendatario reconoce y acuerda por este acto que las paredes exteriores del inmueble y el área entre el cielo raso terminado del inmueble y las placas del piso del Proyecto por sobre el cielo raso no se entregan en arrendamiento mediante el presente y que el uso de ese espacio está reservado a la Arrendadora, junto con el derecho a instalar, mantener, utilizar, reparar y reemplazar tuberías, ductos, conductos, instalaciones eléctricas y cables a través, por sobre o por debajo del inmueble o a través de todo el Proyecto en lugares que no interfieran sustancialmente con el uso del inmueble por parte del Arrendatario y destinados a otras partes del Proyecto.

f) Inexistencia de opciones

EL HECHO DE QUE LA ARRENDADORA, SU AGENTE O REPRESENTANTE ENTREGUE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO PARA SU REVISIÓN O FORMALIZACIÓN NO CONSTITUYE UNA OPCIÓN NI OFERTA DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES

- // -



- // -

CONTENIDOS EN EL PRESENTE NI UNA RESERVA DEL INMUEBLE A FAVOR DEL ARRENDATARIO, SINO QUE QUEDA ENTENDIDO QUE ESTE CONTRATO SOLO SE HARÁ EFECTIVO UNA VEZ QUE SEA SUSCRITO POR LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO Y SE ENTREGUE AL ARRENDATARIO UN EJEMPLAR PLENAMENTE FORMALIZADO.

g) Uso del nombre del Proyecto; mejoras

No se permitirá que el Arrendatario utilice el nombre, alguna imagen ni representación del Proyecto ni palabras relacionadas en algún negocio desarrollado en el inmueble ni en otra forma (salvo el domicilio del Arrendatario) sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. Si la Arrendadora realizara alguna mejora adicional en el bien inmueble, lo que incluye, entre otros, una nueva construcción, renovación o construcción adicional a las mejoras existentes, la Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por el ruido, el polvo, la vibración o la interferencia en el acceso al inmueble o el trastorno de los negocios del Arrendatario debido a esos trabajos.

h) Normas y reglamento

El Arrendatario respetará y cumplirá fiel y estrictamente las Normas y Reglamentos que se adjuntan a este Contrato como Anexo "B" y que son parte del presente, y las demás Normas y Reglamentos que la Arrendadora pueda justificadamente adoptar para la seguridad, cuidado y limpieza del Proyecto y sus instalaciones o para el mantenimiento del orden. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por la violación de las Normas y Reglamentos ni por el incumplimiento de alguna cláusula o condición de un contrato de arrendamiento



- // -

- // -

en que incurra algún otro Arrendatario del Proyecto. El hecho de que la Arrendadora no haga valer sus derechos por el incumplimiento de alguna Norma o Reglamento ante algún otro Arrendatario no constituirá ni se considerará una renuncia a sus derechos por el incumplimiento de esa Norma o Reglamento en que incurra el Arrendatario.

i) Posesión pacífica

En tanto pague el canon de arrendamiento base, el canon adicional y los demás montos contemplados en el presente, y observe y cumpla con todas las cláusulas, condiciones y disposiciones que debe observar y cumplir de acuerdo con este instrumento, el Arrendatario tendrá el goce pacífico del inmueble durante todo el período de vigencia de este documento, de manera supeditada a todas las disposiciones del presente.

j) Canon de arrendamiento

Todos los pagos que deban efectuarse a la Arrendadora de acuerdo con este instrumento serán considerados canon de arrendamiento, independientemente de que se describan o no en esa forma.

k) Sucesores y cesionarios

De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 15 del presente, todas las cláusulas, condiciones y disposiciones de este contrato de arrendamiento serán vinculantes para las partes del presente y sus respectivos herederos, albaceas, sucesores y cesionarios, y redundarán en beneficio de los mismos.

l) Avisos

Todo aviso que deba o pueda darse en conformidad con el presente se dará por escrito y podrá entregarse personalmente

- // -



- // -

contra la firma de un comprobante o enviarse por correo certificado con solicitud de acuse de recibo, o mediante un servicio de correo con entrega en 24 horas, y su entrega efectiva se demostrará mediante el respectivo comprobante; el aviso, si está dirigido al Arrendatario, deberá enviarse a su domicilio en el inmueble, o, si está dirigido a la Arrendadora, a la Oficinas de Administración del Proyecto, con copia a la Arrendadora, c/o Arden Realty Inc., [REDACTED]

[REDACTED], Atención Departamento Legal. Cualquiera de las partes, mediante aviso a la otra parte, podrá especificar un domicilio distinto para entrega de avisos, pero una vez que el Arrendatario reciba el inmueble, éste corresponderá a su domicilio para efectos de envío de avisos. El Arrendatario deberá enviar simultáneamente una copia de todos los avisos que deban darse a la Arrendadora en conformidad con el presente a la parte que a futuro se le informe mediante aviso de la Arrendadora. Todos los avisos que envíe la Arrendadora en relación con procesos de desalojo, incluidos, entre otros, avisos que deban darse con tres días de anticipación, podrán enviarse por correo ordinario.

m) **Intencionalmente omitido**

n) **Derecho de la Arrendadora a cumplir obligaciones del Arrendatario**

El Arrendatario cumplirá a sus expensas, y sin efectuar descuentos del canon de arrendamiento, con todas las cláusulas y acuerdos que deba cumplir conforme a los términos de este contrato de arrendamiento. Si el Arrendatario no efectuara el pago de algún monto de dinero, aparte del canon de

- // -



- // -

arrendamiento, que deba pagar conforme al presente o no cumpliera con alguna otra obligación y ese incumplimiento se mantuviera luego del período de reparación estipulado en este contrato, la Arrendadora, sin liberar al Arrendatario de sus obligaciones, podrá efectuar ese pago o cumplir con esta otra obligación del Arrendatario según lo dispuesto en este instrumento, pero no estará obligada a ello. Deberán pagarse a la Arrendadora, a requerimiento, todos los montos pagados por la Arrendadora y todos los costos razonables asociados, junto con un interés a una tasa de diez por ciento (10%) anual desde la fecha en que la Arrendadora haya efectuado el pago; el Arrendatario se compromete a pagar esos montos y, en el caso de que el Arrendatario no efectúe el pago que esos montos, la Arrendadora tendrá (además de cualquier otro derecho o recurso que le corresponda) los mismos derechos y recursos que le corresponden en caso de no pago del canon de arrendamiento.

o) Acceso, cambios en el Proyecto, instalaciones, nombre

i) Quedan reservadas a la Arrendadora todas las partes del Proyecto -salvo las superficies interiores de todas las paredes, ventanas y puertas que delimitan el inmueble- (incluidas las paredes exteriores del edificio, la azotea, las paredes del corredor central, las puertas y la entrada de cualquier corredor), y cualquier espacio en el inmueble o adyacente al mismo o dentro del Proyecto utilizado para cajas de ascensores, tuberías, conductos, salas de ventilación, ductos, servicios de electricidad u otros, desagües u otras instalaciones del edificio y el uso de las mismas, y el acceso a dichas instalaciones a través del inmueble para efectos de



- // -

- // -

operación, mantenimiento, decoración y reparación.

ii) El Arrendatario permitirá a la Arrendadora instalar, utilizar y mantener tuberías, ductos y conductos dentro de las paredes, columnas y cielo raso del inmueble y en todo el Proyecto.

iii) La Arrendadora se reserva el derecho, sin incurrir por ello en ninguna obligación ante el Arrendatario, a realizar modificaciones en el Proyecto y en los artefactos y equipos del mismo, y en las entradas, vestíbulos, pasillos, elevadores, escaleras y otras mejoras, según pueda considerarlo necesario o conveniente.

iv) La Arrendadora podrá adoptar cualquier nombre para el Proyecto, y se reserva el derecho a cambiar el nombre y/o dirección del Proyecto.

p) Facultad para firmar

Si el Arrendatario es una sociedad anónima, sociedad de personas o sociedad de responsabilidad limitada, cada persona que formalice este contrato de arrendamiento en nombre de esa entidad declara y garantiza que está debidamente autorizada para formalizar y otorgar este contrato de arrendamiento en nombre de esa entidad conforme a i) un acuerdo debidamente adoptado del directorio o conforme a los estatutos de la sociedad si el Arrendatario es una sociedad anónima; ii) los términos del contrato de sociedad si el Arrendatario es una sociedad de personas, y iii) los términos del contrato operacional si el Arrendatario es una sociedad de responsabilidad limitada, y que este contrato de arrendamiento es vinculante para la entidad pertinente conforme a sus términos. Simultáneamente con la



- // -

- // -

formalización de este contrato de arrendamiento por parte del Arrendatario, éste entregará a la Arrendadora una copia i) del acuerdo del directorio en que se autoriza la formalización del presente en nombre de la sociedad si el Arrendatario es una sociedad anónima; dicha copia del acuerdo deberá estar debidamente certificada por el secretario titular o el secretario suplente de la sociedad como copia fiel del acuerdo debidamente adoptado por el directorio de la sociedad, y deberá extenderse según el modelo contenido en el Anexo "E" del presente o en otra forma razonablemente aceptable para la Arrendadora; ii) una copia de las disposiciones del contrato de sociedad en que se confiera la facultad requerida a cada persona natural que formalice este contrato de arrendamiento en nombre de la sociedad si se trata de una sociedad de personas, y iii) una copia de las disposiciones del contrato operacional en que se confiere la facultad requerida a cada persona natural que formalice este contrato de arrendamiento en nombre de la sociedad cuando se trate de una sociedad de responsabilidad limitada.

q) Identificación del Arrendatario

i) Si el Arrendatario estuviera constituido por más de una persona o entidad, A) cada una de ellas será solidariamente responsable de observar y cumplir con todos los términos, cláusulas, condiciones y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento que deba observar y respetar el Arrendatario; B) el término "Arrendatario" utilizado en este contrato de arrendamiento significa e incluye a cada una de esas entidades en forma solidaria, y C) una acción adoptada, un aviso enviado, o un aviso o reembolso recibido por una o más de esas



- // -

- // -

personas, o la firma de una o más de ellas con respecto al arrendamiento conforme al presente -lo que incluye, entre otros, alguna renovación, ampliación, vencimiento, terminación o modificación de este contrato de arrendamiento- será vinculante para cada una de las personas o entidades que formalicen este instrumento en calidad de Arrendatario y tendrá el mismo vigor y efecto que si cada una hubiera realizado la acción, entregado o recibido el aviso o reembolso o estampado su firma.

ii) Si el Arrendatario fuera una sociedad de personas (o estuviera conformado por dos o más personas en forma individual como socios de una sociedad) o si la participación del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento se cediera a una sociedad (o a dos o más personas, individualmente y como socias de una sociedad) en conformidad con el Artículo 15 del presente (esa sociedad y esas personas se denominan en adelante "Sociedad Arrendataria" en este Artículo 30 q) ii)), regirán las siguientes disposiciones para la Sociedad Arrendataria:

A) La responsabilidad de cada una de las partes de la Sociedad Arrendataria será solidaria.

B) Cada una de las partes de las Sociedad Arrendataria consiente por este acto por anticipado y conviene en obligarse conforme a cualquier instrumento por escrito que en adelante pueda formalizarse y mediante el cual se enmiende, modifique o finiquite este Contrato de Arrendamiento, en su totalidad o en parte, o se restituya la totalidad o parte del inmueble a la Arrendadora, y conforme a los avisos, exigencias, solicitudes

- // -



- // -

u otras comunicaciones que pueda en adelante otorgar una o más de las personas naturales autorizadas para formalizar este Contrato de Arrendamiento en nombre de la Sociedad Arrendataria conforme a la cláusula p) anterior.

C) Todas las facturas, declaraciones, avisos, exigencias, solicitudes o demás comunicaciones entregadas a la Sociedad Arrendataria o alguna de esas partes que conforman la Sociedad Arrendataria se considerarán entregadas a la Sociedad Arrendataria y todas las partes y serán vinculantes para la Sociedad Arrendataria y todas las partes de la misma.

D) Si la Sociedad Arrendataria admitiera nuevos socios, se considerará que todos ellos, por el hecho de ser aceptados en la Sociedad Arrendataria, se comprometen a cumplir con todos los términos, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento que debe respetar y cumplir el Arrendatario.

E) La Sociedad Arrendataria dará con prontitud aviso a la Arrendadora respecto de la aceptación de nuevos socios y, a requerimiento de la Arrendadora, dispondrá que cada nuevo socio suscriba y otorgue a la Arrendadora un contrato en forma satisfactoria para la Arrendadora, conforme al cual cada nuevo socio se comprometa a cumplir con todos los términos, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento que debe respetar y cumplir el Arrendatario (pero el hecho de que la Arrendadora no solicite ese contrato o que el nuevo socio no suscriba y otorgue dicho instrumento a la Arrendadora no pondrá término a las disposiciones de esta cláusula D) del presente Artículo 30 q) ii), ni liberará al nuevo socio de sus obligaciones conforme al presente).



- // -

- // -

r) Inmueble sustitutivo

La Arrendadora, en cualquier momento, durante el Período de Vigencia del presente, previo aviso al Arrendatario con al menos sesenta (60) días de anticipación, tendrá derecho a proporcionar al Arrendatario un espacio en cualquier otro lugar del Proyecto y trasladar al Arrendatario a ese lugar, siempre que a) el nuevo espacio sea aproximadamente del mismo tamaño que el del inmueble y que tenga mejoras comparables a las existentes en el inmueble a la fecha de inicio; b) la Arrendadora pagará todos los costos y gastos razonables verificados y aprobados en que se incurra como resultado del traslado al nuevo espacio, lo que incluye, entre otros, todos los gastos menores por concepto de conexión de teléfono y computadoras (no superior al servicio suministrado a la fecha), los cargos de reconexión, los costos razonables de reemplazo del papel con membrete y tarjetas de visita existentes a la fecha (en que se indique la dirección), por una cantidad no superior a la existente, que deba reemplazarse como resultado del traslado, y los costos menores razonables de la empresa de traslado; c) si fuera posible para la Arrendadora, el traslado se realizará un fin de semana y/o después del horario de oficina, y en la forma más expedita posible; y d) el canon de arrendamiento base y la cuota proporcional de cargo del Arrendatario y todos los demás montos sobre la base de la superficie por pie cuadrado del inmueble se basarán en la superficie por pie cuadrado del nuevo espacio. Si la Arrendadora trasladara al Arrendatario al nuevo espacio, este Contrato de Arrendamiento y todos sus



- // -

- // -

términos, cláusulas y condiciones se mantendrán con pleno vigor y efecto y se considerarán aplicables al nuevo espacio, y ese nuevo espacio se considerará posteriormente el "inmueble" en la misma forma que si la Arrendadora y el Arrendatario hubieran celebrado al respecto una modificación explícita por escrito de este contrato de arrendamiento.

s) Subsistencia de obligaciones

Todas las obligaciones del Arrendatario previas al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento subsistirán al vencimiento o terminación anticipada.

t) Confidencialidad

El Arrendatario reconoce que el contenido de este Contrato de Arrendamiento y de los documentos relacionados constituye información confidencial. El Arrendatario mantendrá esa información confidencial en forma estrictamente reservada, y no la dará a conocer a ninguna persona ni entidad, salvo a los consultores financieros, legales y de planificación de espacio del Arrendatario y los cesionarios propuestos.

u) Derecho aplicable

Este contrato de arrendamiento se registrará por las leyes del estado de California y se interpretará en conformidad con las mismas. No se aplicará ninguna norma del derecho internacional privado de algún estado o país (incluidas, entre otras, las normas de derecho internacional privado de California) que dé origen a la aplicación de alguna ley sustantiva o procesal de algún país o estado que no sea California. Todas las controversias, demandas, acciones o motivos de acción legal que se originen entre las partes del presente y/o sus

- // -



- // -

respectivos sucesores y cesionarios se interpondrán y sustanciarán ante los tribunales del Estado de California competentes en el condado de Los Ángeles, hasta su resolución. Cada una de las partes del presente consiente en la jurisdicción de los tribunales del estado de California en relación con cualquier controversia, demanda, acción o motivo de acción legal, y cada una de las partes consiente en la notificación de demandas a través de medios autorizados por la legislación de California, y en la ejecución de cualquier sentencia de los tribunales del Estado de California, en los mismos términos y condiciones que si esa controversia, demanda, acción o motivo de acción legal se hubiera sustanciado originalmente ante esos tribunales y estos hubieran dictado una sentencia definitiva al respecto. Cada una de las partes reconoce además que optó libre y voluntariamente por la aplicación de las leyes y por la jurisdicción de los tribunales de California en lo que respecta a este contrato de arrendamiento y a la resolución de todas las demandas y conflictos relacionados con el presente.

v) Apéndices

Los apéndices de este instrumento se incorporan al mismo mediante esta referencia, en la misma forma que si estuvieran reproducidos en el presente.

w) Cláusulas independientes

Este Contrato de Arrendamiento se interpretará en los mismos términos que si las cláusulas convenidas entre la Arrendadora y el Arrendatario en este instrumento fueran cláusulas independientes (no dependientes), y el Arrendatario

- // -



- // -

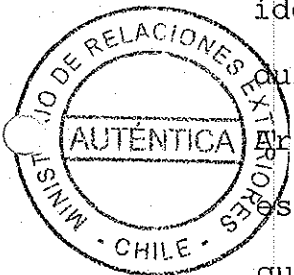
renuncia expresamente al beneficio de alguna ley en contrario y conviene en que si la Arrendadora no cumple con sus obligaciones según lo contemplado en el presente, el Arrendatario no estará facultado pre realizar reparaciones ni para ejecutar ningún otro acto a expensas de la Arrendadora, ni tendrá derecho a descuento del canon de arrendamiento ni de otros montos adeudados a la Arrendadora conforme al presente.

x) Ejemplares

Este Contrato de Arrendamiento podrá formalizarse en varios ejemplares, cada uno de los cuales será considerado un original, pero todos en conjunto constituirán un solo instrumento.

ARTÍCULO 31 - LETREROS / DIRECTORIO

Siempre que no esté en situación de incumplimiento conforme a este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario, a expensas de la Arrendadora, tendrá derecho a una placa identificativa estándar con el nombre a la entrada el inmueble durante el Período de Vigencia (el "placa identificativa del Arrendatario). Además, la Arrendadora instalará un letrero estándar en el hall del elevador en que se indique en qué dirección se encuentra el inmueble del Arrendatario en ese piso. La placa identificativa del inmueble del Arrendatario y el letrero que indica la dirección en que se encuentra el inmueble se denominan colectivamente en este instrumento "letreros relativos al Arrendatario". Los letreros relativos al Arrendatario aludirán al Arrendatario original y



- // -

ARTÍCULO 32 - TERMINACIÓN POR RAZONES GUBERNAMENTALES

En conformidad con los términos y condiciones estipulados en este Artículo 32, el Arrendatario tendrá la opción ("Opción de Terminación"), luego de que surja una Causa de Terminación (según se define más adelante), de terminar este Contrato de Arrendamiento en su totalidad (pero no una parte de él). Sin embargo, se estipula que la Opción de Terminación sólo podrá ejercerse previo aviso por escrito a la Arrendadora, con al menos nueve (9) meses de anticipación, en que se comuniquen que el Arrendatario opta por terminar este Contrato debido al surgimiento de una Causa de Terminación (el "Aviso de Terminación"); este Aviso de Terminación no podrá entregarse antes de la existencia de la Causa de Terminación (y, a pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato, todo Aviso de Terminación entregado antes de la existencia de la Causa de Terminación carecerá de toda validez o efecto, y la Opción de Terminación no tendrá ninguna validez ni efecto antes del surgimiento de la Causa de Terminación). De manera supeditada a la oración inmediatamente anterior (y a las demás disposiciones de este Artículo 32), toda terminación de esta naturaleza se hará efectiva a contar de la fecha (la "Fecha de Terminación") correspondiente a nueve (9) meses después de la fecha en que la Arrendadora reciba el Aviso de Terminación, conforme a los términos y condiciones que se indican a continuación, pero si no se cumple oportuna e íntegramente con los siguientes términos y condiciones, a menos que la Arrendadora renuncie a los mismos por escrito, la Opción de Terminación quedará nula y carecerá de validez y efecto:



- // -

- // -

a) El Arrendatario dará a la Arrendadora Aviso de Terminación i) luego del surgimiento de una Causa de Terminación, y ii) al menos nueve (9) meses antes de la fecha en que el Arrendatario pretenda terminar este Contrato (de manera supeditada al párrafo inmediatamente anterior).

b) No deberá haber ningún incumplimiento respecto de este Contrato a la fecha del Aviso de Terminación ni a la Fecha de Terminación.

c) El Arrendatario pagará a la Arrendadora, simultáneamente con la entrega del Aviso de Terminación, un monto igual al Derecho de Terminación (definido a continuación). El "Derecho de Terminación" significa el Costo de Arrendamiento sin amortizar (definido más adelante) a la Fecha de Terminación, sobre la base de un período de amortización comprendido entre la Fecha de Inicio y la Fecha de Vencimiento, con un interés sobre el Costo de Arrendamiento sin amortizar del diez por ciento (10%) anual a contar de su fecha de pago. El término "Costo de Arrendamiento" significa la suma de i) todos los costos y gastos en que incurra la Arrendadora en relación con las Mejoras (según se definen en el Anexo "D" del presente), y ii) las comisiones de corretaje pagadas por la Arrendadora en relación con este Contrato.

d) Junto con la entrega del Aviso de Terminación, el Arrendatario entregará a la Arrendadora el Comprobante de Cierre (que se define más adelante).

Si la Arrendataria ejerciera oportuna y correctamente la Opción de Terminación, el Período de Vigencia de este Contrato finalizará en la Fecha de Terminación; el Canon de

- // -



- // -

Arrendamiento Base, el Canon Adicional, y todas las demás obligaciones monetarias conforme al Contrato se pagarán proporcionalmente hasta la Fecha de Terminación y ni la Arrendadora ni el Arrendatario tendrán derechos, responsabilidades ni obligaciones devengadas conforme a este Contrato con posterioridad a la Fecha de Terminación, salvo los derechos y obligaciones que, conforme a los términos de este Contrato, sean obligaciones del Arrendatario o de la Arrendadora que expresamente subsistan al vencimiento o terminación anticipada de este instrumento. La Opción de Terminación cesará automáticamente y quedará nula y sin efecto X) si el Arrendatario no la ejerciera oportuna y correctamente de acuerdo con las condiciones de este Artículo 32, o Y) si el derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble terminara antes de ejercerse la Opción de Terminación. Esta Opción de Terminación podrá ejercerla exclusivamente el Arrendatario original individualizado en este Contrato (pero ningún cesionario, subarrendatario ni otra persona a la que se transfiriera la participación del Arrendatario Original en este Contrato).

Para los efectos de este Artículo 32, la expresión "Causa de Terminación" significará que el gobierno de Chile da una orden oficial al Arrendatario (que no sea un subterfugio para que el Arrendatario no cumpla con sus obligaciones conforme a este Contrato), de cierre inmediato y permanente de sus oficinas (lo que incluye, entre otros, el Inmueble) en el Condado de Los Ángeles ("Orden de Cierre"). A pesar de lo anterior, si el Arrendatario ejerciera la Opción de

- // -



- // -

Terminación conforme a este Artículo 32, deberá entregar a la Arrendadora pruebas razonablemente satisfactorias de la emisión de la Orden de Cierre ("Prueba de Cierre"), según lo señalado en el punto d) anterior de este Artículo 32.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes, en la fecha antes indicada, formalizan este Contrato de Arrendamiento conformado por las disposiciones y Artículos precedentes, incluidos todos los apéndices y demás anexos citados.

ARRENDADORA

ARDEN REALTY FINANCE PARTNERSHIP L.P, sociedad en comandita de California.

Representada por: ARDEN REALTY FINANCE INC., sociedad anónima de California, y única socia gestora.

Firma ilegible.

Robert C. Peddicord, Vicepresidente Senior, Arrendamientos y Operaciones.

ARRENDATARIO

PAÍS: CHILE, representado por el Embajador de Chile en Estados Unidos de América.

Firma ilegible.

Andrés Bianchi Larre - Embajador de Chile.

ANEXO "A" - Inmueble

(Plano del inmueble)

ANEXO "B" - Normas y reglamentos

1. No se exhibirá, imprimirá ni colocará ningún letrero, aviso publicitario ni comunicado en el inmueble ni el

- // -



- // -

exterior ni interior del proyecto de modo que sea visible desde el exterior del inmueble o del proyecto, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora. La Arrendadora tendrá derecho a retirar cualquier letrero, aviso publicitario o comunicado no aprobado sin aviso al Arrendatario y a expensas de éste, y la Arrendadora no será responsable de los daños originados por el retiro. Todos los letreros o placas aprobadas en las puertas o paredes serán impresos, pintados, adosados o colocados -a expensas del Arrendatario- por la Arrendadora o una persona elegida por la Arrendadora y en una forma y estilo aceptables para la Arrendadora.

2. El Arrendatario no deberá obtener, para uso en el inmueble, servicios de encerado, aseo, limpieza de cristales interiores, remoción de basura ni servicios similares, ni aceptar servicios de peluquería, lustrabotas, servicios de café, leche, bebidas ni otros servicios similares en el inmueble, salvo de personas autorizadas por la Arrendadora, en los horarios y en conformidad con el reglamento establecido por la Arrendadora. No deberá instalarse, mantenerse ni operarse en el inmueble ninguna máquina expendedora ni ninguna clase de máquina sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

3. El Arrendatario no deberá bloquear las aceras, vestíbulos, pasillos, salidas, entradas, ascensores ni escaleras ni utilizar esos espacios para ningún propósito que no sea entrar y salir del inmueble del Arrendatario. Bajo ninguna circunstancia deberá acumularse basura en los corredores. Deberá darse aviso a la Arrendadora de cualquier

- // -



- // -

entrega de gran tamaño. Los muebles, carga, y demás artículos voluminosos o pesados, y todas los demás despachos deberán ser ingresados al proyecto solo en los horarios y en la forma indicada por la Arrendadora, y siempre bajo la exclusiva responsabilidad y riesgo del Arrendatario. La Arrendadora podrá imponer cargos razonables por el uso de ascensores de carga después o antes de las horas normales de oficina. Todos los daños provocados en el Proyecto debido al traslado o mantenimiento de muebles, cargas o artículos serán reparados por la Arrendadora a expensas del Arrendatario. El Arrendatario no utilizará ni permitirá que se utilicen las entradas o ascensores del Proyecto destinados a personas para ingresar o sacar algún artículo para el que normalmente se utilicen o respecto del cual la Arrendadora solicite que se utilicen las puertas de servicio o los ascensores de carga. El Arrendatario trasladará todos los suministros, muebles y equipos directamente al inmueble tan pronto como los reciba, y trasladará toda la basura retirada del inmueble directamente a las áreas establecidas para su eliminación.

4. No deberán utilizarse las salas de baños, los inodoros, urinarios, lavamanos y demás artefactos para ningún propósito distinto al que están destinados, y no deberá depositarse en dichos artefactos ninguna clase de sustancia extraña.

5. El Arrendatario no sobrecargará el piso del inmueble, ni hará marcas ni colocará clavos ni tornillos ni hará perforaciones en las divisiones, cielo raso ni piso, ni deteriorará en forma alguna el aspecto del inmueble. El

- // -



- // -

Arrendatario no colocará letreros dactilografiados, manuscritos ni generados computacionalmente en los corredores ni en las demás áreas comunes. Si fuera necesario algún letrero adicional a la placa estándar del Proyecto correspondiente al Arrendatario, se deberá presentar una solicitud por escrito a la Arrendadora a fin de obtener su aprobación antes de cualquier instalación. Todos los costos de ese letrero deberán ser solventados por el Arrendatario.

6. En ningún caso el Arrendatario colocará en el piso del inmueble una carga que exceda de la capacidad de carga por pie cuadrado del piso para la que esté diseñado y que esté permitida por ley, ni alguna máquina ni equipo que provoque vibración excesiva en el inmueble o una vibración que pueda sentirse en alguna otra parte del Proyecto. Antes de ingresar alguna caja fuerte, computador de gran tamaño o equipo pesado similar al Proyecto, el Arrendatario deberá informar por escrito a la Arrendadora las dimensiones y el peso de esos objetos y deberá obtener su consentimiento para ello. Dicho consentimiento no constituirá una declaración ni garantía de la Arrendadora en cuanto a que la caja fuerte, bóveda u otro equipo cumple, con respecto a la distribución del peso y/o la vibración, con las disposiciones de esta cláusula 6, ni liberará al Arrendatario de responsabilidad por las consecuencias de algún incumplimiento, y toda caja fuerte u otro equipo en que la Arrendadora determine que constituye un peligro de daño para el Proyecto o una molestia para otros Arrendatarios, ya sea en forma individual o en conjunto con otros objetos y equipos pesados y/o que vibren, deberá ser

- // -



- // -

retirado a la brevedad por el Arrendatario, a sus expensas, previo aviso por escrito de la Arrendadora respecto de esa determinación y exigencia de retiro.

7. El Arrendatario no utilizará ni mantendrá en el inmueble ni en el Proyecto queroseno, gasolina ni ningún líquido ni material inflamable, explosivo o combustible, ni utilizará ningún sistema de calefacción o aire acondicionado que no sea el proporcionado por la Arrendadora.

8. El Arrendatario no colocará linóleo, cerámica, alfombra ni otro recubrimiento similar de piso, cualquiera sea la forma en que deba fijarse al piso, salvo según lo aprobado por la Arrendadora.

9. El Arrendatario no instalará ni utilizará persianas ni toldos en ninguna ventana ni puerta del inmueble, y no utilizará cortinas ni velos visibles desde el exterior que no sean las cortinas, persianas u otros elementos similares estándares establecidos por la Arrendadora.

10. El Arrendatario cooperará con la Arrendadora en la obtención de la máxima efectividad del sistema de enfriamiento, para lo cual cerrará las protecciones de las ventanas cuando los rayos de sol den directamente sobre las ventanas del inmueble. El Arrendatario no obstruirá, modificará ni perjudicará en forma alguna el funcionamiento eficiente del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado de la Arrendadora. El Arrendatario no forzará ni modificará la regulación de ningún termostato o válvula de control.

11. El inmueble no será utilizado para fabricar ni para

- // -



- // -

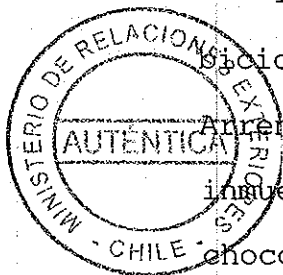
almacenar mercancías, salvo que ese almacenamiento pueda ser inherente al uso permitido del inmueble. El Arrendatario no ocupará ni permitirá que se ocupe o utilice, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el inmueble o parte de él para la fabricación o venta de licores, cualquier forma de tabaco, ni para peluquería ni salón de belleza, ni como oficina de empleo. El inmueble no se utilizará para alojar ni para dormir, ni para ningún propósito impropio, objetable o inmoral. No deberá realizarse ninguna subasta en el inmueble.

12. El Arrendatario no generará ni permitirá que se generen ruidos molestos ni impropios, ni alterará ni molestará a los ocupantes del Proyecto o de los edificios o inmuebles vecinos ni a las personas que tengan relación con ellos, mediante el uso de algún instrumento musical, radio, fonógrafo, ni mediante ruidos inusuales, ni en ninguna otra forma.

13. No deberán ingresarse ni mantenerse en el inmueble bicicletas, vehículos ni ninguna clase de animales; asimismo, el Arrendatario no cocinará ni permitirá que se cocine en el inmueble, salvo que se permitirá la preparación de café, té, chocolate caliente o cosas similares para los Arrendatarios, sus empleados y visitantes. Ningún Arrendatario generará ni permitirá que se genere en el inmueble o desde él algún olor inusual o desagradable. A pesar de lo anterior, el Arrendatario tendrá derecho a utilizar horno microondas y a calentar las cosas que habitualmente se calientan en un horno microondas en una oficina. No se permitirá en el inmueble ninguna cocinilla, tostador, horno ni elemento similar para cocinar.

14. El Arrendatario no deberá cubrir ni obstruir las

- // -



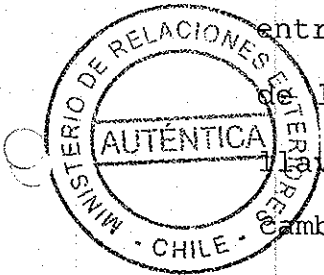
- // -

puertas vidriadas, tragaluces, ventanas ni puertas que reflejen o admitan la luz y el paso del aire hacia los vestíbulos, pasillos u otras áreas públicas del Proyecto, ni deberá colocar botellas, paquetes ni otros artículos en los alféizares de las ventanas.

15. Ningún Arrendatario deberá instalar cerraduras ni cerrojos adicionales de ninguna clase en las puertas ni ventanas, ni deberán efectuarse cambios en las cerraduras o mecanismos de cierre existentes, a menos que la Arrendadora sea notificada primeramente al respecto y otorgue su aprobación, y se le deberá hacer entrega de una llave. Cada Arrendatario deberá, a la terminación de su arrendamiento, devolver a la Arrendadora todas las llaves y tarjetas de ingreso de locales, oficinas o baños, independientemente de que hayan sido entregadas al Arrendatario o de que éste las haya obtenido en otra forma; en caso de extravío de alguna llave que se le haya entregado, deberá pagar a la Arrendadora el costo de reemplazo de la misma o de reemplazo de la cerradura correspondiente a la llave extraviada si la Arrendadora estimara necesario ese cambio. Si se requirieran más de dos llaves para una cerradura, la Arrendadora otorgará la llave adicional previo pago del Arrendatario. El Arrendatario no deberá mandar a hacer ninguna llave ni llave adicional. Todas las llaves deberán ser suministradas exclusivamente por el cerrajero de la Arrendadora.

16. La Arrendadora tendrá derecho a prohibir cualquier aviso publicitario de un Arrendatario que, en opinión de la Arrendadora, tienda a dañar la reputación del Proyecto o su atractivo como edificio de oficinas, y tras un aviso por escrito

- // -



- // -

de la Arrendadora, el Arrendatario se abstendrá de continuar con esa publicidad.

17. La Arrendadora se reserva el derecho a controlar el acceso al Proyecto de todas las personas después del horario razonable de los días reconocidos en general como días hábiles, y en todo horario los domingos y feriados legales, y podrá en todo momento controlar el ingreso a las áreas de los equipos del Proyecto fuera del inmueble. Cada Arrendatario será responsable ante la Arrendadora de todas las personas respecto de las cuales solicite su ingreso después de las horas de oficina y por los actos de dichas personas. La Arrendadora tendrá derecho a establecer normas y cargos respecto del uso de los ascensores de carga, lo que incluye la asignación y reserva de uso para la mudanza inicial de los Arrendatarios a sus respectivos inmuebles y para su traslado final desde ese lugar. La Arrendadora también podrá establecer normas y cargos razonables para acceder a las áreas de equipos del Proyecto, lo que incluye azoteas y armarios de conexiones telefónicas.

18. Cualquier persona contratada por un Arrendatario para realizar trabajos de conserjería, mientras esté en el Proyecto y fuera del Inmueble, estará supeditada y bajo el control y dirección de la Oficina de Proyecto o de su representante designado, como el personal de seguridad (pero no como agente o empleado de la Arrendadora, y el Arrendatario será responsable de todos los actos de dicha persona).

19. Todas las puertas que abran hacia corredores públicos deberán mantenerse cerradas, salvo cuando se utilicen para entrar o salir. El Arrendatario cooperará y cumplirá con todos

- // -



- // -

los programas razonables de seguridad y protección, lo que incluye simulacros de incendio o simulacros de ataque aéreo, y el nombramiento de "encargados de prevención de incendios" que efectúe la Arrendadora en relación con el Proyecto o según lo exigido por ley. Antes de salir del Inmueble sin que nadie quede a cargo, el Arrendatario deberá cerrar con llave todas las puertas y demás vías de acceso al Inmueble, y deberá apagar todas las luces y cerrar todas las llaves de agua del Inmueble.

20. Los requerimientos de los Arrendatarios serán atendidos solo previa presentación de una solicitud en la Oficina el Proyecto.

21. Se prohíbe efectuar promoción comercial, ventas puerta a puerta o actividades similares en el Proyecto, y cada Arrendatario deberá cooperar para impedir esas actividades.

22. Los Arrendatarios deberán colocar todos los equipos de oficina eléctricos o mecánicos en la forma aprobada por la Arrendadora, de modo de absorber o evitar la vibración, los ruidos o molestias.

23. El Arrendatario no deberá instalar ni utilizar ningún equipo de aire acondicionado ni aparatos similares sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. El Arrendatario pagará el costo de toda la electricidad utilizada para aire acondicionado en el Inmueble si el consumo eléctrico excediera de las necesidades normales de oficina, independientemente de que se instale un aparato adicional conforme a la oración precedente.

24. Ni los Arrendatarios ni otras personas deberán utilizar carros manuales en algún espacio o vestíbulo público

- // -



- // -

del Proyecto, salvo los equipados con neumáticos de goma y protecciones laterales.

25. Todos los aparatos de iluminación en el cielo raso en las oficinas o espacios a lo largo del perímetro del Proyecto deberán ser fluorescentes y/o de una calidad, tipo, diseño o color de ampolleta que la Arrendadora haya aprobado. En Arrendatario no permitirá en ningún momento el consumo en el Inmueble de más de 2 ½ watts por pie cuadrado útil del Inmueble en el caso de la iluminación de oficina ni permitirá el consumo en el inmueble de más de 1 ½ watts por pie cuadrado útil del Inmueble en el caso de los tomacorrientes allí instalados. Si se excedieran esos límites, la Arrendadora tendrá derecho a solicitar al Arrendatario el retiro de los equipos de iluminación y/o a cobrarle el costo del consumo adicional de electricidad.

26. Estacionamiento

a) El estacionamiento del Proyecto funcionará entre las 7:00 a.m. y las 7:00 p.m., de lunes a viernes; se cerrará los fines de semana, feriados del estado y federales; la Arrendadora podrá revisar ocasionalmente dichos horarios.

b) Los automóviles deberán estacionarse íntegramente dentro de las líneas demarcadas en el piso.

c) Deberán respetarse todos los letreros y flechas que indican dirección.

d) El límite de velocidad será de 5 millas por hora.

e) Se prohíbe estacionarse en áreas no demarcadas para ello.

f) Las tarjetas de estacionamiento o cualquier otro



- // -

- // -

dispositivo o forma de identificación que suministre la Arrendadora (o su operador) serán propiedad de la Arrendadora (o de su operador). El dispositivo de identificación del estacionamiento deberá exhibirse conforme a lo solicitado y no podrá dañarse de ninguna forma.

No deberá borrarse el número de serie del dispositivo de identificación del estacionamiento. Los dispositivos no son transferibles y todo dispositivo en poder de una persona no autorizada carecerá de validez. Se cobrará un cargo de reemplazo de US\$ 25,00 al Arrendatario o a la persona designada por el Arrendatario en caso de extravío de alguna tarjeta de estacionamiento. Deberá efectuarse un depósito de garantía de US\$ 25,00 por cada tarjeta emitida al Arrendatario.

g) La tarifa mensual de estacionamiento deberá pagarse mensualmente por anticipado a más tardar el tercer día hábil de cada mes. El no pago anulará automáticamente el derecho a estacionamiento y se aplicará la tarifa diaria de estacionamiento vigente. No se hará ningún descuento ni bonificación de la tarifa mensual por los días en que no se utilice el estacionamiento.

h) El Arrendatario podrá validar el estacionamiento de visitas mediante el o los métodos que la Arrendadora apruebe, a la tarifa de validación aplicable en general al estacionamiento de visitas.

i) La Arrendadora (y su operador) podrán denegar el permiso a cualquier persona que viole estas normas de estacionamiento en las instalaciones del Proyecto, y en caso

- // -



- // -

de violación de estas normas el automóvil podrá ser retirado de las instalaciones de estacionamiento del Proyecto a expensas de la persona que se haya estacionado. En cualquiera de esos casos, la Arrendadora (o su operador) podrá reembolsar una parte a prorrata de la tarifa mensual de estacionamiento vigente, y deberá devolverse a la Arrendadora (o a su operador) el adhesivo o cualquier otra forma de identificación que se haya suministrado.

j) Los administradores o empleados de las instalaciones de estacionamiento del Proyecto no estarán autorizados para hacer ni permitir excepciones a estas Normas y Reglamentos.

k) Toda la responsabilidad por alguna pérdida o daño de automóviles o bienes personales dentro de ellos deberá ser asumida por la persona que haya estacionado el vehículo.

l) El extravío o hurto de dispositivos de identificación de estacionamiento desde los automóviles deberá comunicarse de inmediato al administrador del estacionamiento del Proyecto, y la persona que haya estacionado el vehículo deberá presentar en ese momento una denuncia por escrito al respecto.

m) Las instalaciones de estacionamiento están destinadas al estacionamiento de un automóvil por espacio. Se prohíbe al responsable del vehículo o a sus agentes lavar, encerar, limpiar o mantener/ reparar automóviles.

n) La Arrendadora (y su operador) se reservan el derecho a denegar la emisión de adhesivos u otros dispositivos de identificación de estacionamiento mensual a cualquier Arrendatario y/o a sus empleados que se nieguen a cumplir con las citadas Normas y Reglamentos, y con todas las ordenanzas,

- // -



- // -

leyes o acuerdos municipales, del estado o federales.

o) El Arrendatario conviene en informar a sus empleados respecto de estas Normas y Reglamentos.

p) Ningún vehículo podrá permanecer ininterrumpidamente en las instalaciones de estacionamiento del Proyecto por un período de más de una (1) semana.

27. Está prohibido fumar en el Proyecto. Se prohíbe fumar, tener cigarrillos encendidos en el Inmueble o en el Proyecto, incluidos los ascensores.

28. El Arrendatario no permitirá que ningún empleado o agente porte, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (el que podrá otorgarse o denegarse al absoluto arbitrio de la Arrendadora), algún tipo de revólver u otra arma de fuego en el Inmueble, el Proyecto o Complejo.

ANEXO "C" - Aviso de fechas de vigencia del contrato de arrendamiento y cuota proporcional de cargo del Arrendatario

A: _____ Fecha: _____

Ref.: Contrato de arrendamiento de fecha _____

Entre _____ ("Arrendadora"), y _____ ("Arrendatario"),
respecto del inmueble ubicado en _____.

Estimados señores:

De acuerdo con el Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora desea comunicar y/o confirmar lo siguiente:

1. El Arrendatario acepta por ese acto el Inmueble en forma sustancialmente completa, de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento, y no existe ninguna falla de construcción.

2. El Arrendatario recibe el inmueble y reconoce que, de

- // -



- // -

acuerdo con las disposiciones del Contrato de Arrendamiento, el período de vigencia se iniciará el _____ y finalizará el _____.

3. De acuerdo con el Contrato de Arrendamiento, el Canon de Arrendamiento Base comenzará a devengarse el _____.

4. Si la fecha de inicio del contrato de arrendamiento no correspondiera al primer día del mes, la primera factura se ajustará a prorrata. Cada factura posterior será por el monto total del canon de arrendamiento mensual, según lo dispuesto en el Contrato.

5. El Canon de Arrendamiento vencerá y será pagadero por anticipado el primer día de cada mes durante el Período de Vigencia. Deberá emitir los cheques de pago de canon de arrendamiento a la orden de _____.

6. El inmueble tiene un número exacto de _____ pies cuadrados útiles.

7. La Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario, ajustada sobre la base del número exacto de pies cuadrados útiles del Inmueble, es de _____%.

CONVENIDO Y ACEPTADO.

ARRENDATARIO:

Firma ilegible.

Andrés Bianchi Larre

Embajador de Chile.

ANEXO "D" - Carta sobre trabajos para Arrendatario

Esta Carta sobre Trabajos para el Arrendatario establece los términos y condiciones en relación con la renovación de las mejoras del Inmueble. Esta Carta se organiza en esencia en

- // -



- // -

forma cronológica y aborda los asuntos de construcción en el Inmueble consecutivamente en la medida en que se presentan.

ARTÍCULO 1

PLANOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL INMUEBLE

La Arrendadora construirá las mejoras en el Inmueble (las "mejoras") en conformidad con el plano que se adjunta como Apéndice "1" (el "Plano"). A menos que en el plano se indique específicamente lo contrario, las mejoras se construirán de acuerdo con las cantidades, especificaciones y materiales estándares del Proyecto que determine la Arrendadora. Sobre la base del plano, la Arrendadora dispondrá que el arquitecto prepare planos y especificaciones detalladas para las mejoras ("planos de trabajo"). La Arrendadora enviará luego los planos de trabajo al Arrendatario para su aprobación. El Arrendatario aprobará o rechazará justificadamente cualquier versión preliminar de los planos de trabajo dentro de un plazo de tres (3) días hábiles luego de recibirlos; sin embargo, se estipula que i) el Arrendatario no estará facultado para rechazar alguna parte, componente o aspecto de los planos de trabajo que sean concordantes con el plano, a menos que convenga en pagar el costo adicional derivado de ese cambio en los planos como parte de un Monto Adicional al Monto Asignado, de acuerdo con el Artículo 2 siguiente, y ii) cualquier rechazo de los planos de trabajo por parte del Arrendatario deberá estar acompañado de una explicación por escrito detallada de las razones de su rechazo. Si el Arrendatario no rechazara justificadamente alguna versión preliminar de los planos de trabajo dentro del citado período de tres (3) días hábiles, se



- // -

- // -

considerará que otorga su aprobación al respecto. Los planos de trabajo, aprobados por la Arrendadora y el Arrendatario, podrán denominarse en el presente "planos de trabajo aprobados". El Arrendatario no hará ningún cambio ni modificación en el plano ni en los planos de trabajo aprobados sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá denegarse a exclusivo arbitrio de la Arrendadora si ese cambio o modificación retrasara directa o indirectamente la "finalización sustancial" -según se define esta expresión en el Artículo 5.1 de este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario- de las mejoras en el Inmueble, o incrementara el costo de diseño o construcción de las mejoras.

ARTÍCULO 2

MONTO ADICIONAL AL MONTO ASIGNADO

Si se realizara alguna modificación, cambio o reemplazo con el consentimiento del Arrendatario en el plano o en los planos de trabajo aprobados o en las mejoras, todo costo adicional que se origine en relación con esa modificación, cambio o reemplazo será considerado un "Monto Adicional al Monto Asignado". El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el Monto Adicional al Monto Asignado como canon adicional dentro de los diez (10) días posteriores al recibo de la factura. El Monto Adicional al Monto Asignado será desembolsado por la Arrendadora antes del desembolso de alguna parte del aporte de la Arrendadora a la construcción de las mejoras.



ARTÍCULO 3

EMPLEO DE CONTRATISTA Y GARANTÍAS

La Arrendadora cede por este acto al Arrendatario todas

- // -

- // -

las garantías del contratista que construya las mejoras (el "contratista"), y el Arrendatario renuncia por este acto a toda reclamación en contra de la Arrendadora relacionadas o derivadas de la construcción de las mejoras. El Contratista será designado y contratado por la Arrendadora a fin de que construya las mejoras.

ARTÍCULO 4

COMPROMISOS DEL ARRENDATARIO

El Arrendatario, a título gratuito, cooperará con la Arrendadora y el diseñador o arquitecto contratado por la Arrendadora ("arquitecto") a fin de disponer que se inscriba el Aviso de Finalización de las Obras en la oficina del Conservador de Bienes Raíces del Condado de Los Ángeles, de acuerdo con el Artículo 3093 del Código Civil del Estado de California o alguna ley sustitutiva luego de completarse la construcción de las mejoras.

ARTÍCULO 5

FINALIZACIÓN DE LAS MEJORAS

5.1 Finalización sustancial. Para los efectos de este Contrato de Arrendamiento, la "finalización sustancial" de las mejoras en el Inmueble tendrá lugar al completarse la construcción de dichas mejoras en conformidad con los planos de trabajo aprobados, con la excepción de los ítems de la lista de trabajos pendientes y los accesorios, estaciones de trabajo, muebles o equipos que haya de instalar el Arrendatario.

5.2 Tardanza en la finalización sustancial del inmueble. Si hubiera atrasos en la finalización sustancial de las mejoras

- // -



- // -

del inmueble como resultado de lo siguiente (en forma colectiva "atrasos del Arrendatario"):

5.2.1 no aprobación oportuna por parte del Arrendatario de alguna materia en que se requiera su aprobación;

5.2.2 incumplimiento del Arrendatario de los términos de este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario o del Contrato de Arrendamiento;

5.2.3 solicitud de modificación del planos, de los planos de trabajo o de los planos de trabajo aprobados formulada por el Arrendatario;

5.2.4 modificaciones del plano, de los planos de trabajo o de los planos de trabajo aprobados debido a que no cumplen con las leyes aplicables;

5.2.5 solicitud, por parte del Arrendatario, de materiales, componentes, terminaciones o mejoras no disponibles en un plazo comercialmente razonable dado la fecha prevista de finalización sustancial de las mejoras del inmueble, o distintos o no incluidos en los ítems del paquete estándar de mejoras ofrecido por la Arrendadora;

5.2.6 cambios en el trabajo base o principal del Proyecto requerido conforme a los planos de trabajo aprobados, o

5.2.7 cualquier otra acción u omisión del Arrendatario, sus agentes o empleados,

se considerará -a pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Arrendamiento o en este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario, e independientemente de la fecha efectiva de finalización de las mejoras en el inmueble- que la fecha de finalización

- // -



- // -

sustancial es la fecha en que habría tenido lugar la finalización sustancial si no hubiera tenido lugar ninguno de los citados atrasos del Arrendatario, y el Arrendatario pagará a la Arrendadora, a requerimiento, todos los costos y gastos en que esta última incurra en relación con el atraso de la finalización sustancial debido al atraso del Arrendatario.

ARTÍCULO 6

DISPOSICIONES VARIAS

6.1 Representante del Arrendatario. Antes del inicio de la construcción de las mejoras, el Arrendatario designará un representante con respecto a las materias especificadas en este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario, quien, hasta un nuevo aviso a la Arrendadora, tendrá plenas facultades y responsabilidad para actuar en nombre del Arrendatario según lo requerido en este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario.

6.2 Representante de la Arrendadora. Antes del inicio de construcción de las mejoras, la Arrendadora designará un representante con respecto a las materias especificadas en este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario, el que, hasta un nuevo aviso al Arrendatario, tendrá plenas facultades y responsabilidad para actuar en nombre de la Arrendadora según lo requerido en este Documento sobre Trabajos para el Arrendatario.

6.3 Plazos en este documento sobre trabajos para el Arrendatario. Los plazos son esenciales en lo que respecta al cumplimiento por parte del Arrendatario de todas las disposiciones de este documento. A menos que se indique algo

- // -



- // -

distinto, todas las referencias en este instrumento a "número de días" aludirán a días calendario.

Apéndice 1

(Planos)

ANEXO "E" - Copia certificada de acuerdo de directorio

El suscrito, debidamente elegido secretario corporativo de _____, sociedad _____ ("Sociedad"), certifica por este acto que lo expresado a continuación corresponde a una copia fiel, íntegra y exacta de los acuerdos adoptados por la Sociedad mediante consentimiento unánime por escrito en lugar de sesión extraordinaria del Directorio, y que dichos acuerdos no han sido modificados ni revocados a la fecha del presente.

SE ACUERDA autorizar por este acto a la Sociedad para formalizar y otorgar el documento titulado "Contrato Estándar de Arrendamiento de Oficinas ("Contrato de Arrendamiento") celebrado entre la Sociedad y Arden Realty, _____, sociedad en comandita, con respecto al arrendamiento de un inmueble ubicado en _____, y dar pleno cumplimiento al mismo.

SE ACUERDA, ADEMÁS, autorizar por este acto a la Sociedad para extender, formalizar y otorgar todos y cada uno de los consentimientos, certificados, documentos, instrumentos, modificaciones, confirmaciones, garantías o escritos que puedan requerirse en relación o como respaldo del Contrato de Arrendamiento (en forma colectiva con el Contrato de Arrendamiento, los "Documentos") o cualquier operación descrita en ese instrumento, y realizar todas y cada una de



- // -

- // -

las demás gestiones necesarias o convenientes para materializar el citado acuerdo.

SE ACUERDA, ADEMÁS, que los siguientes ejecutivos, actuando en conjunto: _____, en calidad de _____, y _____, en calidad de _____, están autorizados para formalizar y otorgar los Documentos en nombre de la Sociedad, junto con cualquier otro documento y/o instrumento complementario o en que se deje constancia de los Documentos, en la forma y en los términos que esos ejecutivos aprueben, y la formalización de los mismos será prueba concluyente de esa aprobación; asimismo, están facultados para formalizar y otorgar en nombre de la Sociedad todos los demás documentos necesarios para materializar la operación en conformidad con esos acuerdos.

Fecha: _____

_____, Secretario Corporativo.



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

SANTIAGO, CHILE, a 27 de agosto de 2012.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

STANDARD OFFICE LEASE

BY AND BETWEEN

ARDEN REALTY FINANCE PARTNERSHIP, L.P.,
a California limited partnership,

AS LANDLORD,

AND

THE COUNTRY OF CHILE,

AS TENANT

[REDACTED]

TABLE OF CONTENTS

	<u>PAGES</u>
ARTICLE 1 Basic Lease Provisions	1
ARTICLE 2 Term/Premises	2
ARTICLE 3 Rental	2
(a) Basic Rental	2
(b) Increase in Direct Costs	2
(c) Definitions	2
(d) Determination of Payment	5
ARTICLE 4 Security Deposit	7
ARTICLE 5 Holding Over	7
ARTICLE 6 Other Taxes	8
ARTICLE 7 Use	8
ARTICLE 8 Condition of Premises	8
ARTICLE 9 Repairs and Alterations	9
(a) Landlord's Obligation	9
(b) Tenant's Obligation	9
(c) Alterations	9
(d) Insurance Liens	10
(e) Costs and Fees; Removal	10
ARTICLE 10 Liens	10
ARTICLE 11 Project Services	10
(a) Basic Services	10
(b) Excess Usage	11
(c) Additional Electrical Services	11
(d) HVAC Balance	11
(e) Telecommunications	11
(f) After-Hours Use	12
(g) Reasonable Charges	12
(h) Sole Electrical Representative	12
ARTICLE 12 Rights of Landlord	12
(a) Right of Entry	12
(b) Maintenance Work	12

(c)	Rooftop.....	13
ARTICLE 13	Indemnity; Exemption of Landlord from Liability	13
(a)	Indemnity.....	13
(b)	Exemption of Landlord from Liability.....	13
(c)	Security.....	13
ARTICLE 14	Insurance.....	14
(a)	Tenant's Insurance.....	14
(b)	Form of Policies.....	14
(c)	Landlord's Insurance.....	14
(d)	Waiver of Subrogation.....	15
(e)	Compliance with Law.....	15
ARTICLE 15	Assignment and Subletting.....	15
ARTICLE 16	Damage or Destruction.....	17
ARTICLE 17	Subordination.....	18
ARTICLE 18	Eminent Domain.....	19
ARTICLE 19	Default.....	19
ARTICLE 20	Remedies.....	20
ARTICLE 21	Transfer of Landlord's Interest.....	22
ARTICLE 22	Broker.....	22
ARTICLE 23	Parking.....	22
ARTICLE 24	Waiver.....	23
ARTICLE 25	Estoppel Certificate.....	23
ARTICLE 26	Liability Of Landlord.....	24
ARTICLE 27	Inability To Perform.....	24
ARTICLE 28	Hazardous Waste.....	24
ARTICLE 29	Surrender of Premises; Removal of Property.....	25
ARTICLE 30	Miscellaneous.....	26
(a)	Severability; Entire Agreement.....	26
(b)	Attorneys' Fees; Waiver of Jury Trial.....	26
(c)	Time of Essence.....	27
(d)	Headings; Joint and Several.....	27
(e)	Reserved Area.....	27
(f)	No Option.....	27

(g)	Use of Project Name; Improvements	27
(h)	Rules and Regulations	27
(i)	Quiet Possession.....	28
(j)	Rent	28
(k)	Successors and Assigns	28
(l)	Notices	28
(m)	Persistent Delinquencies.....	28
(n)	Right of Landlord to Perform	28
(o)	Access, Changes in Project, Facilities, Name.....	28
(p)	Signing Authority.....	29
(q)	Identification of Tenant	29
(r)	Substitute Premises	30
(s)	Survival of Obligations.....	30
(t)	Confidentiality	30
(u)	Governing Law	30
(v)	Exhibits.....	30
(w)	Independent Covenants	30
(x)	Counterparts.....	31
ARTICLE 31	Signage/Directory.....	31
ARTICLE 32	Governmental Termination.....	31
Exhibit "A"	Premises	
Exhibit "B"	Rules and Regulations	
Exhibit "C"	Notice of Lease Term Dates and Tenant's Proportionate Share	
Exhibit "D"	Tenant Work Letter	
Exhibit "E"	Certified Copy of Board of Directors Resolutions	

STANDARD OFFICE LEASE

This Standard Office Lease ("Lease") is made and entered into as of this 22nd day of November, 2002, by and between ARDEN REALTY FINANCE PARTNERSHIP, L.P., a California limited partnership ("Landlord"), and THE COUNTRY OF CHILE ("Tenant"), represented by the Ambassador of Chile in the United States of America.

Landlord hereby leases to Tenant and Tenant hereby leases from Landlord the premises described as _____ as designated on the plan attached hereto and incorporated herein as Exhibit "A" ("Premises"), of the project ("Project") whose address is _____ Los Angeles, California, for the Term and upon the terms and conditions hereinafter set forth, and Landlord and Tenant hereby agree as follows:

ARTICLE 1

BASIC LEASE PROVISIONS

- A. **Term:** Ten (10) Years.
Commencement Date: January 18, 2003.
Expiration Date: January 31, 2013.
- B. **Square Footage:** 3,317 rentable square feet.
- C. **Basic Rental:**
- | <u>Lease Periods</u> | <u>Annual Basic Rental</u> | <u>Monthly Basic Rental</u> | <u>Monthly Basic Rental Per Rentable Square Foot</u> |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|--|
| 1/18/03 - 7/31/05 | \$97,519.80 | \$8,126.65 | \$2.45 |
| 8/1/05 - 1/31/08 | \$101,500.20 | \$8,458.35 | \$2.55 |
| 2/1/08 - 7/31/10 | \$105,480.60 | \$8,790.05 | \$2.65 |
| 8/1/10 - 1/31/13 | \$109,461.00 | \$9,121.75 | \$2.75 |
- D. **Base Year:** Calendar Year 2003.
- E. **Intentionally Omitted.**
- F. **Tenant's Proportionate Share:** 1.64%
- G. **Security Deposit:** A security deposit of \$18,243.50 shall be due and payable by Tenant to Landlord upon Tenant's execution of this Lease.
- H. **Permitted Use:** General office use, consistent with the character of a first-class office building.
- I. **Brokers:** Travers Realty
- J. **Parking Passes:** Tenant shall have the right to rent up to ten (10) unreserved parking passes, at the rates and in accordance with the provisions provided in Article 23 hereof.
- K. **Initial Installment of Basic Rental:** The first full month's Basic Rental of \$8,126.65 shall be due and payable by Tenant to Landlord upon Tenant's execution of this Lease.

ARTICLE 2

TERM/PREMISES

The Term of this Lease shall commence on the Commencement Date as set forth in Article 1.A. of the Basic Lease Provisions and shall end on the Expiration Date set forth in Article 1.A. of the Basic Lease Provisions. For purposes of this Lease, the term "Lease Year" shall mean each consecutive twelve (12) month period during the Lease Term, with the first Lease Year commencing on the Commencement Date; however, (a) if the Commencement Date falls on a day other than the first day of a calendar month, the first Lease Year shall end on the last day of the eleventh (11th) month after the Commencement Date and the second (2nd) and each succeeding Lease Year shall commence on the first day of the next calendar month, and (b) the last Lease Year shall end on the Expiration Date. If Landlord does not deliver possession of the Premises to Tenant on or before the Commencement Date (as set forth in Article 1.A, above), Landlord shall not be subject to any liability for its failure to do so, and such failure shall not affect the validity of this Lease nor the obligations of Tenant hereunder. Landlord and Tenant hereby stipulate that the Premises contains the number of square feet specified in Article 1.B. of the Basic Lease Provisions. Landlord may deliver to Tenant a Commencement Letter in a form substantially similar to that attached hereto as Exhibit "C", which Tenant shall execute and return to Landlord within five (5) days of receipt thereof. Failure of Tenant to timely execute and deliver the Commencement Letter shall constitute an acknowledgment by Tenant that the statements included in such notice are true and correct, without exception.

ARTICLE 3

RENTAL

(a) **Basic Rental.** Tenant agrees to pay to Landlord during the Term hereof, at Landlord's office or to such other person or at such other place as directed from time to time by written notice to Tenant from Landlord, the initial monthly and annual sums as set forth in Article 1.C of the Basic Lease Provisions, payable in advance on the first day of each calendar month, without demand, setoff or deduction, and in the event this Lease commences or the date of expiration of this Lease occurs other than on the first day or last day of a calendar month, the rent for such month shall be prorated. Notwithstanding the foregoing, the first full month's Basic Rental shall be paid to Landlord in accordance with Article 1.K. of the Basic Lease Provisions.

(b) **Increase in Direct Costs.** The term "Base Year" means the calendar year set forth in Article 1.D. of the Basic Lease Provisions. If, in any calendar year during the Term of this Lease, the "Direct Costs" (as hereinafter defined) paid or incurred by Landlord shall be higher than the Direct Costs for the Base Year, Tenant shall pay an additional sum for each such subsequent calendar year equal to the product of the percentage set forth in Article 1.F. of the Basic Lease Provisions multiplied by such increased amount of Direct Costs. In the event either the Premises and/or the Project is expanded or reduced, then Tenant's Proportionate Share shall be appropriately adjusted, and as to the calendar year in which such change occurs, Tenant's Proportionate Share for such calendar year shall be determined on the basis of the number of days during that particular calendar year that such Tenant's Proportionate Share was in effect. In the event this Lease shall terminate on any date other than the last day of a calendar year, the additional sum of Direct Costs payable hereunder by Tenant during the calendar year in which this Lease terminates shall be prorated on the basis of the relationship which the number of days which have elapsed from the commencement of said calendar year to and including said date on which this Lease terminates bears to three hundred sixty five (365). Any and all amounts due and payable by Tenant pursuant to this Lease (other than Basic Rental) shall be deemed "Additional Rent" and Landlord shall be entitled to exercise the same rights and remedies upon default in these payments as Landlord is entitled to exercise with respect to defaults in monthly Basic Rental payments.

(c) **Definitions.** As used herein the term "Direct Costs" shall mean the sum of the following:

(i) "Tax Costs", which shall mean any and all real estate taxes and other similar charges on real property or improvements, assessments, water and sewer charges, and all other charges assessed, reassessed or levied upon the Project and appurtenances thereto and the parking or other facilities thereof, or the real property thereunder (collectively the "Real

Definition of Direct Costs

Property") or attributable thereto or on the rents, issues, profits or income received or derived therefrom which are assessed, reassessed or levied by the United States, the State of California or any local government authority or agency or any political subdivision thereof, and shall include Landlord's reasonable legal fees, costs and disbursements incurred in connection with proceedings for reduction of Tax Costs or any part thereof; provided, however, if at any time after the date of this Lease the methods of taxation now prevailing shall be altered so that in lieu of or as a supplement to or a substitute for the whole or any part of any Tax Costs, there shall be assessed, reassessed or levied (a) a tax, assessment, reassessment, levy, imposition or charge wholly or partially as a net income, capital or franchise levy or otherwise on the rents, issues, profits or income derived therefrom, or (b) a tax, assessment, reassessment, levy (including but not limited to any municipal, state or federal levy), imposition or charge measured by or based in whole or in part upon the Real Property and imposed upon Landlord, then except to the extent such items are payable by Tenant under Article 6 below, such taxes, assessments, reassessments or levies or the part thereof so measured or based, shall be deemed to be included in the term "Direct Costs." In no event shall Tax Costs included in Direct Costs for any year subsequent to the Base Year be less than the amount of Tax Costs included in Direct Costs for the Base Year. In addition, when calculating Tax Costs for the Base Year, special assessments shall only be deemed included in Tax Costs for the Base Year to the extent that such special assessments are included in Tax Costs for the applicable subsequent calendar year during the Term.

(ii) **"Operating Costs"**, which shall mean all costs and expenses incurred by Landlord in connection with the maintenance, operation, replacement, ownership and repair of the Project, the equipment, the intrabuilding cabling and wiring, adjacent walks, malls and landscaped and common areas and the parking structure, areas and facilities of the Project, including, but not limited to, salaries, wages, medical, surgical and general welfare benefits and pension payments, payroll taxes, fringe benefits, employment taxes, workers' compensation, uniforms and dry cleaning thereof for all persons who perform duties connected with the operation, maintenance and repair of the Project, its equipment, the intrabuilding cabling and wiring and the adjacent walks and landscaped areas, including janitorial, gardening, security, parking, operating engineer, elevator, painting, plumbing, heating, ventilating, air conditioning, carpentry, window washing, hired services, a reasonable allowance for depreciation of the cost of acquiring or the rental expense of personal property used in the maintenance, operation and repair of the Project, accountant's fees incurred in the preparation of rent adjustment statements, legal fees, real estate tax consulting fees, personal property taxes on property used in the maintenance and operation of the Project, fees, costs, expenses or dues payable pursuant to the terms of any covenants, conditions or restrictions or owners' association pertaining to the Project, capital expenditures incurred to effect economies of operation of, or stability of services to, the Project and capital expenditures required by government regulations, laws, or ordinances including, but not limited to the Americans with Disabilities Act; the cost of all charges for electricity, gas, water, heating, ventilation and air conditioning and other utilities furnished to the Project; the cost of all charges for fire and extended coverage, liability and all other insurance in connection with the Project carried by Landlord; the cost of all building and cleaning supplies and materials; the cost of all charges for cleaning, maintenance and service contracts and other services with independent contractors and administration fees; a property management fee (which fee may be imputed if Landlord has internalized management or otherwise acts as its own property manager) and license, permit and inspection fees relating to the Project. In the event, during any calendar year, the Project is less than ninety-five percent (95%) occupied at all times, Operating Costs shall be adjusted to reflect the Operating Costs of the Project as though ninety-five percent (95%) were occupied at all times, and the increase or decrease in the sums owed hereunder shall be based upon such Operating Costs as so adjusted. Notwithstanding anything to the contrary set forth in this Article 3, when calculating Operating Costs for the Base Year, Operating Costs shall exclude (a) increases due to extraordinary circumstances including, but not limited to, labor-related boycotts and strikes, utility rate hikes, utility conservation surcharges or other surcharges, increased insurance premiums resulting from terrorism coverage, catastrophic events and/or the management of environmental risks through insurance coverage, inspections and other means, and (b) amortization of any capital items including, but not limited to, capital improvements, capital repairs and capital replacements (including such amortized costs where the actual improvement, repair or replacement was made in prior years).

Notwithstanding the foregoing, Operating Costs shall not include:

- (A) Any ground lease rental;
- 2/10

(B) Costs incurred by Landlord for the repair of damage to the Project, to the extent that Landlord is reimbursed by insurance proceeds;

(C) Costs, including permit, license and inspection costs, incurred with respect to the installation of tenant or other occupants' improvements in the Project or incurred in renovating or otherwise improving, decorating, painting or redecorating vacant space for tenants or other occupants of the Project;

(D) Depreciation, amortization and interest payments, except as provided herein and except on materials, tools, supplies and vendor-type equipment purchased by Landlord to enable Landlord to supply services Landlord might otherwise contract for with a third party where such depreciation, amortization and interest payments would otherwise have been included in the charge for such third party's services, and when depreciation or amortization is permitted or required, the item shall be amortized over its reasonably anticipated useful life;

(E) Marketing costs, including without limitation, leasing commissions, attorneys' fees in connection with the negotiation and preparation of letters, deal memos, letters of intent, leases, subleases and/or assignments, space planning costs, and other costs and expenses incurred in connection with lease, sublease and/or assignment negotiations and transactions with Tenant or present or prospective tenants or other occupants of the Project;

(F) Costs incurred by Landlord due to the violation by Landlord or any tenant of the terms and conditions of any lease of space in the Project;

(G) Overhead and profit increment paid to Landlord or to subsidiaries or affiliates of Landlord for goods and/or services in or to the Project to the extent the same unreasonably exceeds a competitive cost given the quality of such goods and/or services;

(H) Interest, principal, points and fees on debts or amortization on any mortgage or mortgages or any other debt instrument encumbering the Project (except as permitted above);

(I) Landlord's general corporate overhead and general and administrative expenses;

(J) Advertising and promotional expenditures, and costs of signs in or on the Project identifying the owner of the Project or other tenants' signs;

(K) The cost of any electric power for which any tenant directly contracts with the local public service company or of which any tenant is separately metered or submetered and pays Landlord directly; provided, however, that if any tenant in the Project contracts directly for electric power service or is separately metered or submetered during any portion of the relevant period, the total electric power costs for the Project shall be "grossed up" to reflect what those costs would have been had each tenant in the Project used the Project-standard amount of electric power;

(L) Management fees substantially in excess of those management fees which are normally and customarily charged by landlords of comparable buildings in the vicinity of the Project;

(M) Costs arising from Landlord's charitable or political contributions;

(N) Costs for the acquisition of (as contrasted with the maintenance of) sculptures, paintings or other objects of art;

(O) Costs (including in connection therewith all attorneys' fees and costs of settlement, judgments and payments in lieu thereof) arising from claims, disputes or potential disputes in connection with potential or actual claims litigation or arbitrations pertaining to Landlord and/or the Project;

(P) Costs associated with the operation of the business of the partnership or entity which constitutes Landlord as the same are distinguished from the costs of operation of the Project, including partnership accounting and legal matters, costs of defending any lawsuits with or claims by any mortgagee, costs of selling, syndicating, financing,

mortgaging or hypothecating any of Landlord's interest in the Project, costs of any disputes between Landlord and its employees (if any) not engaged in Project operation, disputes of Landlord with Project management, or outside fees paid in connection with disputes with other tenants;

(Q) Capital improvements, except for those (A) acquired in Landlord's reasonable judgment to reduce Operating Expenses (amortized at an annual rate which when added to interest costs is reasonably calculated to equal the amount of Operating Expenses to be saved in each calendar year throughout the Lease Term, as determined at the time Landlord elected to proceed with the capital improvement or acquisition of the capital equipment to reduce Operating Expenses), together with interest at the highest rate permitted by law, and/or (B) incurred in order to comply with any governmental law, rule, regulation or ordinance, provided that such capital costs shall be amortized over their useful lives, as reasonably determined by Landlord, together with interest at the highest rate permitted by law.

(R) Any travel expenses;

(S) Any flowers, gifts, balloons, etc. provided to any entity whatsoever, including, but not limited to, Tenant, other tenants, employees, vendors, contractors, prospective tenants and agents;

(T) Any "finders fees", brokerage commissions, job placement costs or job advertising cost;

(U) Reserves for bad debts or for future improvements, repairs or additions;

(V) Earthquake insurance premiums if earthquake insurance is not carried during the Base Year (unless Operating Costs during the Base Year are grossed up to reflect the amount of Operating Costs which would have been incurred by Landlord during the Base Year had Landlord carried earthquake insurance); and

(W) Costs incurred to (i) comply with laws relating to the removal of any Hazardous Material, as that term is defined in Article 28 of this Lease, which was in existence on the Project prior to the Commencement Date, and was of such a nature that a federal, state or municipal governmental authority, if it had then had knowledge of the presence of such Hazardous Material, in the state, and under the conditions that it then existed on the Project, would have then required the removal of such Hazardous Material or other remedial or containment action with respect thereto, and (ii) to remove, remedy, contain, or treat any Hazardous Material, which Hazardous Material is brought onto the Project after the date hereof by Landlord or any other tenant of the Project, and is of such a nature, at that time, that a federal, state or municipal governmental authority, if it had then had knowledge of the presence of such Hazardous Material, in the state, and under the conditions, that it then exists on the Project, would have then required the removal of such Hazardous Material or other remedial or containment action with respect thereto.

(d) **Determination of Payment.**

(i) If for any calendar year ending or commencing within the Term, Tenant's Proportionate Share of Direct Costs for such calendar year exceeds Tenant's Proportionate Share of Direct Costs for the Base Year, then Tenant shall pay to Landlord, in the manner set forth in Sections 3(d)(ii) and (iii), below, and as Additional Rent, an amount equal to the excess (the "Excess").

(ii) Landlord shall give Tenant a yearly expense estimate statement (the "Estimate Statement") which shall set forth Landlord's reasonable estimate (the "Estimate") of what the total amount of Direct Costs for the then-current calendar year shall be and the estimated Excess (the "Estimated Excess") as calculated by comparing Tenant's Proportionate Share of Direct Costs for such calendar year, which shall be based upon the Estimate, to Tenant's Proportionate Share of Direct Costs for the Base Year. The failure of Landlord to timely furnish the Estimate Statement for any calendar year shall not preclude Landlord from subsequently enforcing its rights to collect any Estimated Excess under this Article 3, once such Estimated Excess has been determined by Landlord. If pursuant to the Estimate Statement an Estimated

Excess is calculated for the then-current calendar year, Tenant shall pay, with its next installment of monthly Basic Rental due, a fraction of the Estimated Excess for the then-current calendar year (reduced by any amounts paid pursuant to the last sentence of this Section 3(d)(ii)). Such fraction shall have as its numerator the number of months which have elapsed in such current calendar year to the month of such payment, both months inclusive, and shall have twelve (12) as its denominator. Until a new Estimate Statement is furnished, Tenant shall pay monthly, with the monthly Basic Rental installments, an amount equal to one-twelfth (1/12) of the total Estimated Excess set forth in the previous Estimate Statement delivered by Landlord to Tenant.

(iii) In addition, Landlord shall endeavor to give to Tenant as soon as reasonably practicable following the end of each calendar year, a statement (the "Statement") which shall state the Direct Costs incurred or accrued for such preceding calendar year, and which shall indicate the amount, if any, of the Excess. Upon receipt of the Statement for each calendar year during the Term, if amounts paid by Tenant as Estimated Excess are less than the actual Excess as specified on the Statement, Tenant shall pay, with its next installment of monthly Basic Rental due, the full amount of the Excess for such calendar year, less the amounts, if any, paid during such calendar year as Estimated Excess. If, however, the Statement indicates that amounts paid by Tenant as Estimated Excess are greater than the actual Excess as specified on the Statement, such overpayment shall be credited against Tenant's next installments of Estimated Excess. The failure of Landlord to timely furnish the Statement for any calendar year shall not prejudice Landlord from enforcing its rights under this Article 3, once such Statement has been delivered. Even though the Term has expired and Tenant has vacated the Premises, when the final determination is made of Tenant's Proportionate Share of the Direct Costs for the calendar year in which this Lease terminates, if an Excess is present, Tenant shall immediately pay to Landlord an amount as calculated pursuant to the provisions of this Article 3(d). The provisions of this Section 3(d)(iii) shall survive the expiration or earlier termination of the Term.

(iv) If the Project is a part of a multi-building development (the "Development"), those Direct Costs attributable to such Development as a whole (and not attributable solely to any individual building therein) shall be allocated by Landlord to the Project and to the other buildings within such Development on an equitable basis.

(v) Within one hundred eighty (180) days after receipt of a Statement by Tenant ("Review Period"), if Tenant disputes the amount set forth in the Statement, an independent certified public accountant (which accountant is a member of a nationally, regionally or locally recognized accounting firm and is hired on a non-contingency fee basis) designated by Tenant, may, after reasonable notice to Landlord and at reasonable times, inspect Landlord's records at Landlord's offices, provided that Tenant is not then in default after expiration of all applicable cure periods of any obligation under this Lease (including, but not limited to, the payment of the amount in dispute) and provided further that Tenant and such accountant or representative shall, and each of them shall use their commercially reasonable efforts to cause their respective agents and employees to, maintain all information contained in Landlord's records in strict confidence. Notwithstanding the foregoing, Tenant shall only have the right to review Landlord's records one (1) time during any twelve (12) month period. Tenant's failure to dispute the amounts set forth in any Statement within the Review Period shall be deemed to be Tenant's approval of such Statement and Tenant, thereafter, waives the right or ability to dispute the amounts set forth in such Statement. If after such inspection, but within thirty (30) days after the Review Period, Tenant notifies Landlord in writing that Tenant still disputes such amounts, a certification as to the proper amount shall be made in accordance with Landlord's standard accounting practices, at Tenant's expense, by an independent certified public accountant selected by Landlord and who is a member of a nationally or regionally recognized accounting firm, which certification shall be binding upon Landlord and Tenant. Landlord shall cooperate in good faith with Tenant and the accountant to show Tenant and the accountant the information upon which the certification is to be based. However, if such certification by the accountant proves that the Direct Costs set forth in the Statement were overstated by more than seven percent (7%), then the cost of the accountant and the cost of such certification shall be paid for by Landlord. Promptly following the parties receipt of such certification, the parties shall make such appropriate payments or reimbursements, as the case may be, to each other, as are determined to be owing pursuant to such certification. Tenant agrees that this section shall be the sole method to be used by Tenant to dispute the amount of any Direct Costs payable by Tenant pursuant to the terms of this Lease, and Tenant hereby waives any other rights at law or in equity relating thereto.

ARTICLE 4

SECURITY DEPOSIT

Tenant shall deposit with Landlord the sum set forth in Article 1.G. of the Basic Lease Provisions as security for the full and faithful performance of every provision of this Lease to be performed by Tenant. If Tenant breaches any provision of this Lease, including but not limited to the payment of rent, Landlord may use all or any part of this security deposit for the payment of any rent or any other sums in default, or to compensate Landlord for any other loss or damage which Landlord may suffer by reason of Tenant's default. If any portion of said deposit is so used or applied, Tenant shall, within five (5) days after written demand therefor, deposit cash with Landlord in an amount sufficient to restore the security deposit to its full amount. During any extension or renewal of the Term, if monthly Basic Rental is increased, the amount of the security deposit required to be maintained by Tenant shall also be increased so as to maintain, at all times and from time to time, the same ratio to monthly Basic Rental as applicable on the Commencement Date. Tenant agrees that Landlord shall not be required to keep the security deposit in trust, segregate it or keep it separate from Landlord's general funds, but Landlord may commingle the security deposit with its general funds and Tenant shall not be entitled to interest on such deposit. At the expiration of the Lease Term, and provided there exists no default by Tenant hereunder, the security deposit or any balance thereof shall be returned to Tenant (or, at Landlord's option, to Tenant's "Transferee", as such term is defined in Article 15 below), provided that subsequent to the expiration of this Lease, Landlord may retain from said security deposit (i) an amount reasonably estimated by Landlord to cover potential Direct Cost reconciliation payments due with respect to the calendar year in which this Lease terminates or expires (such amount so retained shall not, in any event, exceed ten percent (10%) of estimated Direct Cost payments due from Tenant for such calendar year through the date of expiration or earlier termination of this Lease and any amounts so retained and not applied to such reconciliation shall be returned to Tenant within thirty (30) days after Landlord's delivery of the Statement for such calendar year), (ii) any and all amounts reasonably estimated by Landlord to cover the anticipated costs to be incurred by Landlord to remove any signage provided to Tenant under this Lease, to remove cabling and other items required to be removed by Tenant under Article 29(b) below, and to repair any damage caused by such removal (in which case any excess amount so retained by Landlord shall be returned to Tenant within thirty (30) days after such removal and repair), and (iii) any and all amounts permitted by law or this Article 4. Tenant hereby waives the provisions of Section 1950.7 of the California Civil Code and all other provisions of law, now or hereafter in effect, which provide that Landlord may claim from a security deposit only those sums reasonably necessary to remedy defaults in the payment of rent, to repair damage caused by Tenant or to clean the Premises, it being agreed that Landlord may, in addition, claim those sums specified in this Article 4 above and/or those sums reasonably necessary to compensate Landlord for any other loss or damage, foreseeable or unforeseeable, caused by the acts or omissions of Tenant or any officer, employee, agent, contractor or invitee of Tenant.

ARTICLE 5

HOLDING OVER

Should Tenant, without Landlord's written consent, hold over after termination of this Lease, Tenant shall become a tenant at sufferance upon each and all of the terms herein provided as may be applicable to such a tenancy and any such holding over shall not constitute an extension of this Lease. During such holding over, Tenant shall pay in advance, monthly, Basic Rental at a rate equal to one and one-half (1.50) times the rate in effect for the last month of the Term of this Lease, in addition to, and not in lieu of, all other payments required to be made by Tenant hereunder including but not limited to Tenant's Proportionate Share of any increase in Direct Costs. Nothing contained in this Article 5 shall be construed as consent by Landlord to any holding over of the Premises by Tenant, and Landlord expressly reserves the right to require Tenant to surrender possession of the Premises to Landlord as provided in this Lease upon the expiration or earlier termination of the Term. If Tenant fails to surrender the Premises upon the expiration or termination of this Lease, Tenant agrees to indemnify, defend and hold Landlord harmless from all costs, loss, expense or liability, including without limitation, claims made by any succeeding tenant and real estate brokers claims and attorney's fees and costs.

ARTICLE 6

OTHER TAXES

Tenant shall pay, prior to delinquency, all taxes assessed against or levied upon trade fixtures, furnishings, equipment and all other personal property of Tenant located in the Premises. In the event any or all of Tenant's trade fixtures, furnishings, equipment and other personal property shall be assessed and taxed with property of Landlord, or if the cost or value of any leasehold improvements in the Premises exceeds the cost or value of a Project-standard buildout as determined by Landlord and, as a result, real property taxes for the Project are increased, Tenant shall pay to Landlord, within ten (10) days after delivery to Tenant by Landlord of a written statement setting forth such amount, the amount of such taxes applicable to Tenant's property or above-standard improvements. Tenant shall assume and pay to Landlord at the time Basic Rental next becomes due (or if assessed after the expiration of the Term, then within ten (10) days), any excise, sales, use, rent, occupancy, garage, parking, gross receipts or other taxes (other than net income taxes) which may be imposed on or on account of the letting of the Premises or the payment of Basic Rental or any other sums due or payable hereunder, and which Landlord may be required to pay or collect under any law now in effect or hereafter enacted. Tenant shall pay directly to the party or entity entitled thereto all business license fees, gross receipts taxes and similar taxes and impositions which may from time to time be assessed against or levied upon Tenant, as and when the same become due and before delinquency. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, any sums payable by Tenant under this Article 6 shall not be included in the computation of "Tax Costs."

ARTICLE 7

USE

Tenant shall use and occupy the Premises only for the use set forth in Article 1.H. of the Basic Lease Provisions and shall not use or occupy the Premises or permit the same to be used or occupied for any other purpose without the prior written consent of Landlord, which consent may be given or withheld in Landlord's sole and absolute discretion, and Tenant agrees that it will use the Premises in such a manner so as not to interfere with or infringe upon the rights of other tenants or occupants in the Project. Tenant shall, at its sole cost and expense, promptly comply with all laws, statutes, ordinances, governmental regulations or requirements now in force or which may hereafter be in force relating to or affecting (i) the condition, use or occupancy of the Premises or the Project (excluding structural changes to the Project not related to Tenant's particular use of the Premises), and (ii) improvements installed or constructed in the Premises by or for the benefit of Tenant. Tenant shall not permit more than eight (8) people per one thousand (1,000) rentable square feet of the Premises to occupy the Premises at any time. Tenant shall not do or permit to be done anything which would invalidate or increase the cost of any fire and extended coverage insurance policy covering the Project and/or the property located therein and Tenant shall comply with all rules, orders, regulations and requirements of any organization which sets out standards, requirements or recommendations commonly referred to by major fire insurance underwriters, and Tenant shall promptly upon demand reimburse Landlord for any additional premium charges for any such insurance policy assessed or increased by reason of Tenant's failure to comply with the provisions of this Article.

ARTICLE 8

CONDITION OF PREMISES

Subject to Landlord's obligations pursuant to Exhibit "D" attached hereto, and subject to Landlord's continuing maintenance and repair obligations under Article 9 below, Tenant hereby agrees that the Premises shall be taken "as is", "with all faults", "without any representations or warranties", and Tenant hereby agrees and warrants that it has investigated and inspected the condition of the Premises and the suitability of same for Tenant's purposes, and Tenant does hereby waive and disclaim any objection to, cause of action based upon, or claim that its obligations hereunder should be reduced or limited because of the condition of the Premises or the Project or the suitability of same for Tenant's purposes. Tenant acknowledges that neither Landlord nor any agent nor any employee of Landlord has made any representations or warranty with respect to the Premises or the Project or with respect to the suitability of either for the conduct of Tenant's business and Tenant expressly warrants and represents that Tenant has relied

solely on its own investigation and inspection of the Premises and the Project in its decision to enter into this Lease and let the Premises in the above-described condition. The Premises shall be initially improved as provided in, and subject to, the Tenant Work Letter attached hereto as Exhibit "D" and made a part hereof. The existing leasehold improvements in the Premises as of the date of this Lease, together with the Improvements (as defined in the Tenant Work Letter) may be collectively referred to herein as the "**Tenant Improvements.**" The taking of possession of the Premises by Tenant shall conclusively establish that the Premises and the Project were at such time in satisfactory condition. Tenant hereby waives subsection 1 of Section 1932 and Sections 1941 and 1942 of the Civil Code of California or any successor provision of law.

ARTICLE 9

REPAIRS AND ALTERATIONS

(a) **Landlord's Obligation.** Landlord shall maintain the structural portions of the Project, including the foundation, floor/ceiling slabs, roof, curtain wall, exterior glass, columns, beams, shafts, stairs, stairwells, elevator cabs and common areas, and shall also maintain and repair the base building mechanical, electrical, life safety, plumbing, sprinkler systems and heating, ventilating and air-conditioning systems.

(b) **Tenant's Obligation.** Except as expressly provided as Landlord's obligation in this Article 9, Tenant shall keep the Premises in good condition and repair. All damage or injury to the Premises or the Project resulting from the act or negligence of Tenant, its employees, agents or visitors, guests, invitees or licensees, or by the use of the Premises, shall be promptly repaired by Tenant at its sole cost and expense, to the satisfaction of Landlord; provided, however, that for damage to the Project as a result of casualty or for any repairs that may impact the mechanical, electrical, plumbing, heating, ventilation or air-conditioning systems of the Project, Landlord shall have the right, (but not the obligation) to select the contractor and oversee all such repairs. Landlord may make any repairs which are not promptly made by Tenant after Tenant's receipt of written notice and the reasonable opportunity of Tenant to make said repair within five (5) business days from receipt of said written notice, and charge Tenant for the cost thereof, which cost shall be paid by Tenant within five (5) days from invoice from Landlord. Tenant shall be responsible for the design and function of all non-standard improvements of the Premises, whether or not installed by Landlord at Tenant's request. Tenant waives all rights to make repairs at the expense of Landlord, or to deduct the cost thereof from the rent.

(c) **Alterations.** Tenant shall make no alterations, installations, changes or additions in or to the Premises or the Project (collectively, "**Alterations**") without Landlord's prior written consent, not to be unreasonably withheld or delayed, except that Landlord's consent may be withheld in its sole and absolute discretion with respect to Alterations that affect the Project structure, systems, equipment and/or the exterior of the Premises. Notwithstanding the foregoing, Tenant may make strictly cosmetic changes to the finish work in the Premises, not including any changes affecting the Project structure, appearance, or systems and equipment, without Landlord's consent, provided that the aggregate cost of any such changes does not exceed Ten Thousand Dollars (\$10,000.00) in any twelve (12) month period, and such changes do not require any substantial modifications to the Premises. Tenant shall give Landlord at least ten (10) days prior notice of such cosmetic Alterations, which notice shall be accompanied by reasonably adequate evidence that such changes meet the criteria contained in this Article 9. All permitted Alterations must be performed in accordance with the terms hereof, using only contractors or mechanics approved by Landlord in writing and upon the approval by Landlord in writing of fully detailed and dimensioned plans and specifications pertaining to the Alterations in question, to be prepared and submitted by Tenant at its sole cost and expense. Tenant shall at its sole cost and expense obtain all necessary approvals and permits pertaining to any Alterations approved by Landlord. Tenant shall cause all Alterations to be performed in a good and workmanlike manner, in conformance with all applicable federal, state, county and municipal laws, rules and regulations, pursuant to a valid building permit, and in conformance with Landlord's construction rules and regulations. If Landlord, in approving any Alterations, specifies a commencement date therefor, Tenant shall not commence any work with respect to such Alterations prior to such date. Tenant hereby agrees to indemnify, defend, and hold Landlord free and harmless from all liens and claims of lien, and all other liability, claims and demands arising out of any work done or material supplied to the Premises by or at the request of Tenant in connection with any Alterations.

(d) **Insurance; Liens.** Prior to the commencement of any Alterations, Tenant shall provide Landlord with evidence that Tenant carries "Builder's All Risk" insurance in an amount approved by Landlord covering the construction of such Alterations, and such other insurance as Landlord may reasonably require, it being understood that all such Alterations shall be insured by Tenant pursuant to Article 14 of this Lease immediately upon completion thereof. In addition, Landlord may, in its discretion, require Tenant to obtain a lien and completion bond or some alternate form of security satisfactory to Landlord in an amount sufficient to ensure the lien free completion of such Alterations and naming Landlord as a co-obligee.

(e) **Costs and Fees; Removal.** If permitted Alterations are made, they shall be made at Tenant's sole cost and expense and shall be and become the property of Landlord, except that Landlord may, by written notice to Tenant given prior to the end of the Term, require Tenant at Tenant's expense to remove all partitions, counters, railings, cabling and other Alterations installed by Tenant, and to repair any damage to the Premises and the Project caused by such removal. Any and all costs attributable to or related to the applicable building codes of the city in which the Project is located (or any other authority having jurisdiction over the Project) arising from Tenant's plans, specifications, improvements, Alterations or otherwise shall be paid by Tenant at its sole cost and expense. With regard to repairs, Alterations or any other work arising from or related to this Article 9, Landlord shall be entitled to receive an administrative/coordination fee (which fee shall vary depending upon whether or not Tenant orders the work directly from Landlord) sufficient to compensate Landlord for all overhead, general conditions, fees and other costs and expenses arising from Landlord's involvement with such work. The construction of initial improvements to the Premises shall be governed by the terms of the Tenant Work Letter and not the terms of this Article 9.

ARTICLE 10

LIENS

Tenant shall keep the Premises and the Project free from any mechanics' liens, vendors liens or any other liens arising out of any work performed, materials furnished or obligations incurred by Tenant, and Tenant agrees to defend, indemnify and hold Landlord harmless from and against any such lien or claim or action thereon, together with costs of suit and reasonable attorneys' fees and costs incurred by Landlord in connection with any such claim or action. Before commencing any work of alteration, addition or improvement to the Premises, Tenant shall give Landlord at least ten (10) business days' written notice of the proposed commencement of such work (to afford Landlord an opportunity to post appropriate notices of non-responsibility). In the event that there shall be recorded against the Premises or the Project or the property of which the Premises is a part any claim or lien arising out of any such work performed, materials furnished or obligations incurred by Tenant and such claim or lien shall not be removed or discharged or fully bonded in a manner reasonably satisfactory to Landlord within ten (10) days of filing, Landlord shall have the right but not the obligation to pay and discharge said lien without regard to whether such lien shall be lawful or correct, or to require that Tenant promptly deposit with Landlord in cash, lawful money of the United States, one hundred fifty percent (150%) of the amount of such claim, which sum may be retained by Landlord until such claim shall have been removed of record or until judgment shall have been rendered on such claim and such judgment shall have become final, at which time Landlord shall have the right to apply such deposit in discharge of the judgment on said claim and any costs, including attorneys' fees and costs incurred by Landlord, and shall remit the balance thereof to Tenant.

ARTICLE 11

PROJECT SERVICES

(a) **Basic Services.** Landlord agrees to furnish to the Premises, at a cost to be included in Operating Costs, from 8:00 a.m. to 6:00 p.m. Mondays through Fridays and 9:00 a.m. to 1:00 p.m. on Saturdays, excepting local and national holidays, air conditioning and heat all in such reasonable quantities as in the reasonable judgment of Landlord is reasonably necessary for the comfortable occupancy of the Premises. In addition, Landlord shall provide electric current for normal lighting and normal office machines, elevator service and water on the same floor as the Premises for lavatory and drinking purposes in such reasonable quantities as in the judgment of Landlord is reasonably necessary for general office use and in compliance with applicable codes. Janitorial and maintenance services shall be furnished five (5) days per week, excepting

local and national holidays. Tenant shall comply with all rules and regulations which Landlord may establish for the proper functioning and protection of the common area air conditioning, heating, elevator, electrical, intrabuilding cabling and wiring and plumbing systems. Except as provided to the contrary in subsection (i) below, Landlord shall not be liable for, and there shall be no rent abatement as a result of, any stoppage, reduction or interruption of any such services caused by governmental rules, regulations or ordinances, riot, strike, labor disputes, breakdowns, accidents, necessary repairs or other cause. Except as specifically provided in this Article 11, Tenant agrees to pay for all utilities and other services utilized by Tenant and any additional building services furnished to Tenant which are not uniformly furnished to all tenants of the Project, at the rate generally charged by Landlord to tenants of the Project for such utilities or services.

(b) **Excess Usage.** Tenant will not, without the prior written consent of Landlord, use any apparatus or device in the Premises which will in any way increase the amount of electricity or water usually furnished or supplied for use of the Premises as general office space; nor connect any apparatus, machine or device with water pipes or electric current (except through existing electrical outlets in the Premises), for the purpose of using electric current or water.

(c) **Additional Electrical Service.** If Tenant shall require electric current in excess of that which Landlord is obligated to furnish under Article 11(a) above, Tenant shall first obtain the written consent of Landlord, which Landlord may refuse in its sole and absolute discretion. Additionally, Landlord may cause an electric current meter or submeter to be installed in or about the Premises to measure the amount of any such excess electric current consumed by Tenant in the Premises. The cost of any such meter and of installation, maintenance and repair thereof shall be paid for by Tenant and Tenant agrees to pay to Landlord, promptly upon demand therefor by Landlord, for all such excess electric current consumed by any such use as shown by said meter at the rates charged for such service by the city in which the Project is located or the local public utility, as the case may be, furnishing the same, plus any additional expense incurred by Landlord in keeping account of the electric current so consumed.

(d) **HVAC Balance.** If any lights, machines or equipment (including but not limited to computers and computer systems and appurtenances) are used by Tenant in the Premises which materially affect the temperature otherwise maintained by the air conditioning system, or generate substantially more heat in the Premises than would be generated by the building standard lights and usual office equipment, Landlord shall have the right to install any machinery and equipment which Landlord reasonably deems necessary to restore temperature balance, including but not limited to modifications to the standard air conditioning equipment, and the cost thereof, including the cost of installation and any additional cost of operation and maintenance occasioned thereby, shall be paid by Tenant to Landlord upon demand by Landlord.

(e) **Telecommunications.** Upon request from Tenant from time to time, Landlord will provide Tenant with a listing of telecommunications and media service providers serving the Project, and Tenant shall have the right to contract directly with the providers of its choice. If Tenant wishes to contract with or obtain service from any provider which does not currently serve the Project or wishes to obtain from an existing carrier services which will require the installation of additional equipment, such provider must, prior to providing service, enter into a written agreement with Landlord setting forth the terms and conditions of the access to be granted to such provider. In considering the installation of any new or additional telecommunications cabling or equipment at the Project, Landlord will consider all relevant factors in a reasonable and non-discriminatory manner, including, without limitation, the existing availability of services at the Project, the impact of the proposed installations upon the Project and its operations and the available space and capacity for the proposed installations. Landlord may also consider whether the proposed service may result in interference with or interruption of other services at the Project or the business operations of other tenants or occupants of the Project. In no event shall Landlord be obligated to incur any costs or liabilities in connection with the installation or delivery of telecommunication services or facilities at the Project. All such installations shall be subject to Landlord's prior approval (not to be unreasonably withheld or delayed) and shall be performed in accordance with the terms of Article 9. If Landlord approves the proposed installations in accordance with the foregoing, Landlord will deliver its standard form agreement upon request and will use commercially reasonable efforts to promptly enter into an agreement on reasonable and non-discriminatory terms with a qualified, licensed and reputable carrier confirming the terms of installation and operation of telecommunications equipment consistent with the foregoing.

(f) **After-Hours Use.** If Tenant requires heating, ventilation and/or air conditioning during times other than the times provided in Article 11(a) above, Tenant shall give Landlord such advance notice as Landlord shall reasonably require and shall pay Landlord's standard charge for such after-hours use.

(g) **Reasonable Charges.** Landlord may impose a reasonable charge for any utilities or services (other than electric current and heating, ventilation and/or air conditioning which shall be governed by Articles 11(c) and (f) above) utilized by Tenant in excess of the amount or type that Landlord reasonably determines is typical for general office use.

(h) **Sole Electrical Representative.** Tenant agrees that Landlord shall be the sole and exclusive representative with respect to, and shall maintain exclusive control over, the reception, utilization and distribution of electrical power, regardless of point or means of origin, use or generation. Tenant shall not have the right to contract directly with any provider of electrical power or services.

(i) **Abatement.** If Tenant is prevented from using, and does not use, the Premises or a substantial portion thereof as a result of any negligent failure by Landlord to provide services to the Premises, and such failure did not result from a casualty covered by Article 16 below and was not caused directly or indirectly by the negligence or willful misconduct of Tenant, its employees, agents or visitors, guests, invitees or licensees (a "Prevention Event"), then Tenant shall give written notice of such Prevention Event to Landlord. If the Prevention Event continues for five (5) consecutive business days (the "Prevention Period") after Landlord's receipt of Tenant's written notice, then rent shall be abated or reduced after expiration of the Prevention Period, for such time that Tenant continues to be so prevented from using, and does not use, the Premises or a substantial portion thereof, in the proportion that the rentable area of the portion of the Premises that Tenant is prevented from using, and does not use, bears to the total rentable area of the Premises, provided that, subject to the foregoing provisions of this subsection (i), rent shall be abated completely if the portion of the Premises that Tenant is prevented from using, and does not use, is so significant as to make it impractical for Tenant to conduct its business in the Premises and Tenant does not, in fact, for that reason, conduct its business in the Premises.

ARTICLE 12

RIGHTS OF LANDLORD

(a) **Right of Entry.** Landlord and its agents shall have the right to enter the Premises at all reasonable times for the purpose of cleaning the Premises, and, upon reasonable prior notice (except in the event of emergency, in which case, no notice shall be required), for the purpose of examining or inspecting the Premises, serving or posting and keeping posted thereon notices as provided by law, or which Landlord deems necessary for the protection of Landlord or the Project, showing the same to prospective tenants, lenders or purchasers of the Project, in the case of an emergency, and for making such alterations, repairs, improvements or additions to the Premises or to the Project as Landlord may deem necessary or desirable. If Tenant shall not be personally present to open and permit an entry into the Premises at any time when such an entry by Landlord is necessary or permitted hereunder, Landlord may enter by means of a master key, or may forcibly enter in the case of an emergency, in each event without liability to Tenant and without affecting this Lease.

(b) **Maintenance Work.** Landlord reserves the right from time to time, but subject to payment by and/or reimbursement from Tenant as otherwise provided herein: (i) to install, use, maintain, repair, replace, relocate and control for service to the Premises and/or other parts of the Project pipes, ducts, conduits, wires, cabling, appurtenant fixtures, equipment spaces and mechanical systems, wherever located in the Premises or the Project, (ii) to alter, close or relocate any facility in the Premises or the common areas or otherwise conduct any of the above activities for the purpose of complying with a general plan for fire/life safety for the Project or otherwise, and (iii) to comply with any federal, state or local law, rule or order. Landlord shall attempt to perform any such work with the least inconvenience to Tenant as is reasonably practicable, but in no event shall Tenant be permitted to withhold or reduce Basic Rental or other charges due hereunder as a result of same, make any claim for constructive eviction or otherwise make any claim against Landlord for interruption or interference with Tenant's business and/or operations.

(c) **Rooftop.** If Tenant desires to use the rooftop of the Project for any purpose, including the installation of communication equipment to be used from the Premises, such rights will be granted in Landlord's sole discretion and Tenant must negotiate the terms of any rooftop access with Landlord or the rooftop management company or lessee holding rights to the rooftop from time to time. Any rooftop access granted to Tenant will be at prevailing rates and will be governed by the terms of a separate written agreement or an amendment to this Lease.

ARTICLE 13

INDEMNITY; EXEMPTION OF LANDLORD FROM LIABILITY

(a) **Indemnity.** Except to the extent of the negligence or willful misconduct of Landlord, Tenant shall indemnify, defend and hold Landlord and Landlord's partners, members, affiliates, agents, directors, employees and contractors (collectively, "Landlord Parties") harmless from any and all claims arising from Tenant's use of the Premises or the Project or from the conduct of its business or from any activity, work or thing which may be permitted or suffered by Tenant in or about the Premises or the Project and shall further indemnify, defend and hold Landlord and the Landlord Parties harmless from and against any and all claims arising from any breach or default in the performance of any obligation on Tenant's part to be performed under this Lease or arising from any negligence or willful misconduct of Tenant or any of its agents, contractors, employees or invitees, patrons, customers or members in or about the Project and from any and all costs, attorneys' fees and costs, expenses and liabilities incurred in the defense of any claim or any action or proceeding brought thereon, including negotiations in connection therewith. Tenant hereby assumes all risk of damage to property or injury to persons in or about the Premises from any cause, and Tenant hereby waives all claims in respect thereof against Landlord and the Landlord Parties, excepting to the extent the damage is caused by the gross negligence or willful misconduct of Landlord or the Landlord Parties. Except to the extent arising in whole or in part from the negligence or willful misconduct of Tenant or any of its agents, contractors, employees, invitees, licensees or members, and except to the extent that Tenant is covered by insurance proceeds, or would be covered by insurance proceeds had Tenant carried the insurance required to be carried by Tenant under this Lease, and subject to Article 26 below, Landlord shall indemnify, defend and hold Tenant harmless from claims to the extent arising as a result of any gross negligence or willful misconduct of Landlord in the Common Areas of the Project.

(b) **Exemption of Landlord from Liability.** Landlord and the Landlord Parties shall not be liable for injury to Tenant's business, or loss of income therefrom, however occurring (including, without limitation, from any failure or interruption of services or utilities), or, except in connection with damage or injury resulting from the gross negligence or willful misconduct of Landlord or the Landlord Parties, for damage that may be sustained by the person, goods, wares, merchandise or property of Tenant, its employees, invitees, customers, agents, or contractors, or any other person in, on or about the Premises directly or indirectly caused by or resulting from any cause whatsoever, including, but not limited to, fire, steam, electricity, gas, water, or rain which may leak or flow from or into any part of the Premises, or from the breakage, leakage, obstruction or other defects of the pipes, sprinklers, wires, appliances, plumbing, air conditioning, light fixtures, or mechanical or electrical systems, or from intrabuilding cabling or wiring, whether such damage or injury results from conditions arising upon the Premises or upon other portions of the Project or from other sources or places and regardless of whether the cause of such damage or injury or the means of repairing the same is inaccessible to Tenant. Landlord and the Landlord Parties shall not be liable to Tenant for any damages arising from any willful or negligent action or inaction of any other tenant of the Project.

(c) **Security.** Tenant acknowledges that Landlord's election whether or not to provide any type of mechanical surveillance or security personnel whatsoever in the Project is solely within Landlord's discretion; Landlord and the Landlord Parties shall have no liability in connection with the provision, or lack, of such services, and Tenant hereby agrees to hold Landlord and the Landlord Parties harmless with regard to any such potential claim. Landlord and the Landlord Parties shall not be liable for losses due to theft, vandalism, or like causes.

1 1/1

ARTICLE 14

INSURANCE

(a) **Tenant's Insurance.** Tenant, shall at all times during the Term of this Lease, and at its own cost and expense, procure and continue in force the following insurance coverage: (i) Commercial General Liability Insurance, written on an occurrence basis, with a combined single limit for bodily injury and property damages of not less than One Million Dollars (\$1,000,000) per occurrence and Two Million Dollars (\$2,000,000) in the annual aggregate, including products liability coverage if applicable, owners and contractors protective coverage, blanket contractual coverage including both oral and written contracts, and personal injury coverage, covering the insuring provisions of this Lease and the performance of Tenant of the indemnity and exemption of Landlord from liability agreements set forth in Article 13 hereof; (ii) a policy of standard fire, extended coverage and special extended coverage insurance (all risks), including a vandalism and malicious mischief endorsement, sprinkler leakage coverage and earthquake sprinkler leakage where sprinklers are provided in an amount equal to the full replacement value new without deduction for depreciation of all (A) Tenant Improvements, Alterations, fixtures and other improvements in the Premises, including but not limited to all mechanical, plumbing, heating, ventilating, air conditioning, electrical, telecommunication and other equipment, systems and facilities, and (B) trade fixtures, furniture, equipment and other personal property installed by or at the expense of Tenant; (iii) Worker's Compensation coverage as required by law; and (iv) business interruption, loss of income and extra expense insurance covering any failure or interruption of Tenant's business equipment (including, without limitation, telecommunications equipment) and covering all other perils, failures or interruptions sufficient to cover a period of interruption of not less than twelve (12) months. Tenant shall carry and maintain during the entire Lease Term (including any option periods, if applicable), at Tenant's sole cost and expense, increased amounts of the insurance required to be carried by Tenant pursuant to this Article 14 and such other reasonable types of insurance coverage and in such reasonable amounts covering the Premises and Tenant's operations therein, as may be reasonably required by Landlord.

(b) **Form of Policies.** The aforementioned minimum limits of policies and Tenant's procurement and maintenance thereof shall in no event limit the liability of Tenant hereunder. The Commercial General Liability Insurance policy shall name Landlord, Landlord's property manager, Landlord's lender(s) and such other persons or firms as Landlord specifies from time to time, as additional insureds with an appropriate endorsement to the policy(s). All such insurance policies carried by Tenant shall be with companies having a rating of not less than A-VIII in Best's Insurance Guide. Tenant shall furnish to Landlord, from the insurance companies, or cause the insurance companies to furnish, certificates of coverage. No such policy shall be cancelable or subject to reduction of coverage or other modification or cancellation except after thirty (30) days prior written notice to Landlord by the insurer. All such policies shall be endorsed to agree that Tenant's policy is primary and that any insurance carried by Landlord is excess and not contributing with any Tenant insurance requirement hereunder. Tenant shall, at least ten (10) days prior to the expiration of such policies, furnish Landlord with renewals or binders. Tenant agrees that if Tenant does not take out and maintain such insurance or furnish Landlord with renewals or binders, Landlord may (but shall not be required to) procure said insurance on Tenant's behalf and charge Tenant the cost thereof, which amount shall be payable by Tenant upon demand with interest (at the rate set forth in Section 20(e) below) from the date such sums are extended. Tenant shall have the right to provide such insurance coverage pursuant to blanket policies obtained by Tenant, provided such blanket policies expressly afford coverage to the Premises and to Tenant as required by this Lease.

(c) **Landlord's Insurance.** Landlord may, as a cost to be included in Operating Costs, procure and maintain at all times during the Term of this Lease, a policy or policies of insurance covering loss or damage to the Project in the amount of the full replacement costs without deduction for depreciation thereof, providing protection against all perils included within the classification of fire and extended coverage, vandalism coverage and malicious mischief, sprinkler leakage, water damage, and special extended coverage on the building. Additionally, Landlord may carry: (i) Bodily Injury and Property Damage Liability Insurance and/or Excess Liability Coverage Insurance; and (ii) Earthquake and/or Flood Damage Insurance; and (iii) Rental Income Insurance; and (iv) any other forms of insurance Landlord may deem appropriate or any lender may require. The costs of all insurance carried by Landlord shall be included in Operating Costs.

(d) **Waiver of Subrogation.** Landlord and Tenant each agree to require their respective insurers issuing the insurance described in Sections 14(a)(ii), 14(a)(iv) and the first sentence of Section 14(c), waive any rights of subrogation that such companies may have against the other party. Tenant hereby waives any right that Tenant may have against Landlord and Landlord hereby waives any right that Landlord may have against Tenant as a result of any loss or damage to the extent such loss or damage is insurable under such policies.

(e) **Compliance with Law.** Tenant agrees that it will not, at any time, during the Term of this Lease, carry any stock of goods or do anything in or about the Premises that will in any way tend to increase the insurance rates upon the Project. Tenant agrees to pay Landlord forthwith upon demand the amount of any increase in premiums for insurance that may be carried during the Term of this Lease, or the amount of insurance to be carried by Landlord on the Project resulting from the foregoing, or from Tenant doing any act in or about the Premises that does so increase the insurance rates, whether or not Landlord shall have consented to such act on the part of Tenant. If Tenant installs upon the Premises any electrical equipment which causes an overload of electrical lines of the Premises, Tenant shall at its own cost and expense, in accordance with all other Lease provisions (specifically including, but not limited to, the provisions of Article 9, 10 and 11 hereof), make whatever changes are necessary to comply with requirements of the insurance underwriters and any governmental authority having jurisdiction thereover, but nothing herein contained shall be deemed to constitute Landlord's consent to such overloading. Tenant shall, at its own expense, comply with all insurance requirements applicable to the Premises including without limitation, the installation of fire extinguishers or an automatic dry chemical extinguishing system.

ARTICLE 15

ASSIGNMENT AND SUBLETTING

Tenant shall have no power to, either voluntarily, involuntarily, by operation of law or otherwise, sell, assign, transfer or hypothecate this Lease, or sublet the Premises or any part thereof, or permit the Premises or any part thereof to be used or occupied by anyone other than Tenant or Tenant's employees without the prior written consent of Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld. Subject to the last paragraph of this Article 15, if Tenant is a corporation, unincorporated association, partnership or limited liability company, the sale, assignment, transfer or hypothecation of any class of stock or other ownership interest in such corporation, association, partnership or limited liability company in excess of forty-nine percent (49%) in the aggregate shall be deemed a "Transfer" within the meaning and provisions of this Article 15. Tenant may transfer its interest pursuant to this Lease only upon the following express conditions, which conditions are agreed by Landlord and Tenant to be reasonable:

(a) That the proposed "Transferee" (as hereafter defined) shall be subject to the prior written consent of Landlord, which consent will not be unreasonably withheld but, without limiting the generality of the foregoing, it shall be reasonable for Landlord to deny such consent if:

(i) The use to be made of the Premises by the proposed Transferee is (a) not generally consistent with the character and nature of all other tenancies in the Project, or (b) a use which conflicts with any so-called "exclusive" then in favor of, or for any use which might reasonably be expected to diminish the rent payable pursuant to any percentage rent lease with another tenant of the Project or any other buildings which are in the same complex as the Project, or (c) a use which would be prohibited by any other portion of this Lease (including but not limited to any Rules and Regulations then in effect);

(ii) The financial responsibility of the proposed Transferee is not reasonably satisfactory to Landlord or in any event not at least equal to those which were possessed by Tenant as of the date of execution of this Lease;

(iii) The proposed Transferee is either a governmental agency or instrumentality thereof; or

(iv) Either the proposed Transferee or any person or entity which directly or indirectly controls, is controlled by or is under common control with the proposed Transferee (A) occupies space in the Project at the time of the request for consent, or (B) is negotiating with

Landlord or has negotiated with Landlord during the six (6) month period immediately preceding the date of the proposed Transfer, to lease space in the Project.

(b) Upon Tenant's submission of a request for Landlord's consent to any such Transfer, Tenant shall pay to Landlord Landlord's then standard processing fee and reasonable attorneys' fees and costs incurred in connection with the proposed Transfer, which the parties hereby stipulate to be \$1,500.00, unless Landlord provides to Tenant evidence that Landlord has incurred greater costs in connection with the proposed Transfer;

(c) That the proposed Transferee shall execute an agreement pursuant to which it shall agree to perform faithfully and be bound by all of the terms, covenants, conditions, provisions and agreements of this Lease applicable to that portion of the Premises so transferred; and

(d) That an executed duplicate original of said assignment and assumption agreement or other transfer on a form reasonably approved by Landlord, shall be delivered to Landlord within five (5) days after the execution thereof, and that such transfer shall not be binding upon Landlord until the delivery thereof to Landlord and the execution and delivery of Landlord's consent thereto. It shall be a condition to Landlord's consent to any subleasing, assignment or other transfer of part or all of Tenant's interest in the Premises (a "Transfer") that (i) upon Landlord's consent to any Transfer, Tenant shall pay and continue to pay fifty percent (50%) of any "Transfer Premium" (defined below), received by Tenant from the transferee; (ii) any sublessee of part or all of Tenant's interest in the Premises shall agree that in the event Landlord gives such sublessee notice that Tenant is in default under this Lease, such sublessee shall thereafter make all sublease or other payments directly to Landlord, which will be received by Landlord without any liability whether to honor the sublease or otherwise (except to credit such payments against sums due under this Lease), and any sublessee shall agree to attorn to Landlord or its successors and assigns at their request should this Lease be terminated for any reason, except that in no event shall Landlord or its successors or assigns be obligated to accept such attornment; (iii) any such Transfer and consent shall be effected on forms supplied by Landlord and/or its legal counsel; (iv) Landlord may require that Tenant not then be in default hereunder in any respect; and (v) Tenant or the proposed subtenant or assignee (collectively, "Transferee") shall agree to pay Landlord, upon demand, as Additional Rent, a sum equal to the additional costs, if any, incurred by Landlord for maintenance and repair as a result of any change in the nature of occupancy caused by such subletting or assignment. "Transfer Premium" shall mean all rent, Additional Rent or other consideration payable by a Transferee in connection with a Transfer in excess of the Basic Rental and Direct Costs payable by Tenant under this Lease during the term of the Transfer and if such Transfer is for less than all of the Premises, the Transfer Premium shall be calculated on a rentable square foot basis, after deducting the reasonable expenses incurred by Tenant for (i) any charges, alterations and improvements to the Premises paid for by Tenant in connection with the Transfer, (ii) any other out-of-pocket monetary concessions provided by Tenant to the transferee, and (iii) any market brokerage commissions and reasonable attorneys' fees paid for by Tenant in connection with the Transfer. "Transfer Premium" shall also include, but not be limited to, key money, bonus money or other cash consideration paid by a Transferee to Tenant in connection with such Transfer, and any payment in excess of fair market value for services rendered by Tenant to the Transferee and any payment in excess of fair market value for assets, fixtures, inventory, equipment, or furniture transferred by Tenant to the Transferee in connection with such Transfer. Any Transfer of this Lease which is not in compliance with the provisions of this Article 15 shall be voidable by written notice from Landlord and shall, at the option of Landlord, terminate this Lease. In no event shall the consent by Landlord to any Transfer be construed as relieving Tenant or any Transferee from obtaining the express written consent of Landlord to any further Transfer, or as releasing Tenant from any liability or obligation hereunder whether or not then accrued and Tenant shall continue to be fully liable therefor. No collection or acceptance of rent by Landlord from any person other than Tenant shall be deemed a waiver of any provision of this Article 15 or the acceptance of any Transferee hereunder, or a release of Tenant (or of any Transferee of Tenant). Notwithstanding anything to the contrary in this Lease, if Tenant or any proposed Transferee claims that Landlord has unreasonably withheld or delayed its consent under this Article 15 or otherwise has breached or acted unreasonably under this Article 15, their sole remedies shall be a declaratory judgment and an injunction for the relief sought without any monetary damages, and Tenant hereby waives all other remedies, including, without limitation, any right at law or equity to terminate this Lease, on its own behalf and, to the extent permitted under all applicable laws, on behalf of the proposed Transferee.

Notwithstanding anything to the contrary contained in this Article 15, Landlord shall have the option, by giving written notice to Tenant within thirty (30) days after Landlord's receipt of a request for consent to a proposed Transfer, to terminate this Lease as to the portion of the Premises that is the subject of the proposed Transfer. If this Lease is so terminated with respect to less than the entire Premises, the Basic Rental and Tenant's Proportionate Share shall be prorated based on the number of rentable square feet retained by Tenant as compared to the total number of rentable square feet previously contained in the Premises, and this Lease as so amended shall continue thereafter in full force and effect, and upon the request of either party, the parties shall execute written confirmation of the same.

Notwithstanding the foregoing, an assignment or subletting of all or a portion of the Premises to an "Affiliate" of Tenant shall be deemed permitted hereunder, provided that (a) Tenant notifies Landlord of any such assignment or sublease at least fifteen (15) days prior to its effective date and promptly supplies Landlord with any documents or information requested by Landlord regarding such assignment or sublease or such Affiliate, (b) the net worth of Tenant's Affiliate immediately after the date of Transfer shall be reasonably sufficient to satisfy all of the obligations under this Lease, (c) such assignment or sublease is not a subterfuge by Tenant to avoid its obligations under this Lease, (d) the assignee or subtenant assumes, in full, the obligations of Tenant under this Lease, (e) Tenant remains fully liable under this Lease, and (f) the use of the Premises remains unchanged and consistent with the character of a first-class office building. The term "Affiliate" of Tenant shall mean an entity which is (i) controlled by, controls, or is under common control with Tenant; (ii) any entity with which Tenant has merged or consolidated, or (iii) any entity which acquires all or substantially all of the assets and/or shares of stock or assets of Tenant, and which continues to operate substantially the same business at the Premises as had been maintained by Tenant. The term "control," or "controlled" as used in this Section 22, shall mean the ownership, directly or indirectly, of at least fifty percent (50%) of the voting securities of, or possession of the right to vote, in the ordinary direction of its affairs, of at least fifty percent (50%) of the voting interest in, an entity.

ARTICLE 16

DAMAGE OR DESTRUCTION

If the Project is damaged by fire or other insured casualty and the insurance proceeds have been made available therefor by the holder or holders of any mortgages or deeds of trust covering the Premises or the Project, the damage shall be repaired by Landlord to the extent such insurance proceeds are available therefor and provided such repairs can, in Landlord's sole opinion, be completed within two hundred ten (210) days after the necessity for repairs as a result of such damage becomes known to Landlord, without the payment of overtime or other premiums, and until such repairs are completed rent shall be abated in proportion to the part of the Premises which is unusable by Tenant in the conduct of its business (but there shall be no abatement of rent by reason of any portion of the Premises being unusable for a period equal to one (1) day or less). However, if the damage is due to the fault or neglect of Tenant, its employees, agents, contractors, guests, invitees and the like, there shall be no abatement of rent, unless and to the extent Landlord receives rental income insurance proceeds. If repairs cannot, in Landlord's opinion, be completed within two hundred ten (210) days after the necessity for repairs as a result of such damage becomes known to Landlord without the payment of overtime or other premiums, Landlord may, at its option, either (i) make such repairs in a reasonable time and in such event this Lease shall continue in effect and the rent shall be abated, if at all, in the manner provided in this Article 16, or (ii) elect not to effect such repairs and instead terminate this Lease, by notifying Tenant in writing of such termination within sixty (60) days after Landlord learns of the necessity for repairs as a result of damage, such notice to include a termination date giving Tenant sixty (60) days to vacate the Premises. In addition, Landlord may elect to terminate this Lease if the Project shall be damaged by fire or other casualty or cause, whether or not the Premises are affected, if the damage is not fully covered, except for deductible amounts, by Landlord's insurance policies. Finally, if the Premises or the Project is damaged to any substantial extent during the last twelve (12) months of the Term, then notwithstanding anything contained in this Article 16 to the contrary, Landlord shall have the option to terminate this Lease by giving written notice to Tenant of the exercise of such option within sixty (60) days after Landlord learns of the necessity for repairs as the result of such damage. A total destruction of the Project shall automatically terminate this Lease. Except as provided in this Article 16, there shall be no abatement of rent and no liability of Landlord by reason of any injury to or interference with Tenant's business or property arising from such damage or destruction or the

making of any repairs, alterations or improvements in or to any portion of the Project or the Premises or in or to fixtures, appurtenances and equipment therein. Tenant understands that Landlord will not carry insurance of any kind on Tenant's furniture, furnishings, trade fixtures or equipment, and that Landlord shall not be obligated to repair any damage thereto or replace the same. Tenant acknowledges that Tenant shall have no right to any proceeds of insurance carried by Landlord relating to property damage. With respect to any damage which Landlord is obligated to repair or elects to repair, Tenant, as a material inducement to Landlord entering into this Lease, irrevocably waives and releases its rights under the provisions of Sections 1932 and 1933 of the California Civil Code.

This paragraph shall apply only in the event of damage or destruction to the Premises where the Premises are rendered untenable as a result of the damage or destruction in question and Landlord does not elect to terminate this Lease pursuant to the provisions above. If the estimated completion date of the repairs to the damage or destruction is greater than two hundred ten (210) days after the date Landlord learns of the damage, Tenant may elect, no later than thirty (30) days after Tenant's receipt of a certificate from Landlord describing the scope of the restoration and repair obligations and estimating the date said obligations are expected to be substantially completed so Tenant can resume normal business operations, to terminate this Lease by written notice to Landlord effective as of the date specified in Tenant's notice, which date shall be not greater than ninety (90) days after the date of delivery of Tenant's notice. Furthermore, if neither Landlord nor Tenant have terminated this Lease and the repairs are not actually completed within two hundred ten (210) days after the date Landlord learns of the damage (which one two hundred ten (210) day period shall be extended only by delays resulting from the acts or omissions of Tenant and/or its agents, employees or contractors), Tenant shall have the right to terminate this Lease within five (5) business days after the end of such period and thereafter during the first five (5) business days after each calendar month following the end of such period until such time as the repairs are complete, by notice to Landlord (the "Damage Termination Notice"), effective as of the date set forth in the Damage Termination Notice (the "Damage Termination Date"), which Damage Termination Date shall not be less than five (5) business days following the end of such period or each such month, as the case may be. Notwithstanding the foregoing, if Tenant delivers a Damage Termination Notice to Landlord, then Landlord shall have the right to suspend the occurrence of the Damage Termination Date for a period ending thirty (30) days after the Damage Termination Date set forth in the Damage Termination Notice by delivering to Tenant, within five (5) business days of Landlord's receipt of the Damage Termination Notice, a certificate of Landlord's contractor responsible for the repair of the damage certifying that it is such contractor's good faith judgment that the repairs shall be substantially completed within thirty (30) days after the Damage Termination Date. If repairs shall be substantially completed prior to the expiration of such thirty (30) day period, then the Damage Termination Notice shall be of no force or effect but if the repairs shall not be substantially completed within such thirty (30) day period, then this Lease shall terminate upon the expiration of such thirty (30) day period. If Landlord undertakes repair and/or restoration pursuant to the provisions above and thereafter determines that it will not be able to complete the same within the two hundred ten (210) day period set forth herein, then Landlord shall promptly notify Tenant thereof and shall provide Tenant with Landlord's revised estimate of the date upon which Landlord will complete the same ("Revised Completion Date"). Within five (5) business days after Tenant's receipt of such notice, Tenant shall have the right, but not the obligation, to elect to terminate this Lease or to agree to extend the two hundred ten (210) day period to the Revised Completion Date. Tenant's failure to elect to terminate or to extend such time period to the Revised Completion Date by written notice to Landlord within such five (5) business day period shall be conclusively deemed to be Tenant's election to extend the time to the Revised Completion Date. Upon any such termination of this Lease pursuant to this Section 19, Tenant shall pay the rent and all other amounts due under this Lease, properly apportioned up to such date of termination, and both parties hereto shall thereafter be freed and discharged of all further obligations accruing after such termination, except as provided for in provisions of this Lease which by their terms survive the expiration or earlier termination of the Term.

ARTICLE 17

SUBORDINATION

This Lease is subject and subordinate to all ground or underlying leases, mortgages and deeds of trust which affect the property or the Project, including all renewals, modifications, consolidations, replacements and extensions thereof; provided, however, if the lessor under any

such lease or the holder or holders of any such mortgage or deed of trust shall advise Landlord that they desire or require this Lease to be prior and superior thereto, upon written request of Landlord to Tenant. Tenant agrees to promptly execute, acknowledge and deliver any and all documents or instruments which Landlord or such lessor, holder or holders deem necessary or desirable for purposes thereof. Landlord shall have the right to cause this Lease to be and become and remain subject and subordinate to any and all ground or underlying leases, mortgages or deeds of trust which may hereafter be executed covering the Premises, the Project or the property or any renewals, modifications, consolidations, replacements or extensions thereof, for the full amount of all advances made or to be made thereunder and without regard to the time or character of such advances, together with interest thereon and subject to all the terms and provisions thereof; provided, however, that Landlord obtains from the lender or other party in question a written undertaking in favor of Tenant to the effect that such lender or other party will not disturb Tenant's right of possession under this Lease if Tenant is not then or thereafter in breach of any covenant or provision of this Lease. Tenant agrees, within ten (10) days after Landlord's written request therefor, to execute, acknowledge and deliver upon request any and all documents or instruments requested by Landlord or necessary or proper to assure the subordination of this Lease to any such mortgages, deed of trust, or leasehold estates. Tenant agrees that in the event any proceedings are brought for the foreclosure of any mortgage or deed of trust or any deed in lieu thereof, to attorn to the purchaser or any successors thereto upon any such foreclosure sale or deed in lieu thereof as so requested to do so by such purchaser and to recognize such purchaser as the lessor under this Lease; Tenant shall, within five (5) days after request execute such further instruments or assurances as such purchaser may reasonably deem necessary to evidence or confirm such attornment. Tenant agrees to provide copies of any notices of Landlord's default under this Lease to any mortgagee or deed of trust beneficiary whose address has been provided to Tenant and Tenant shall provide such mortgagee or deed of trust beneficiary a commercially reasonable time after receipt of such notice within which to cure any such default. Tenant waives the provisions of any current or future statute, rule or law which may give or purport to give Tenant any right or election to terminate or otherwise adversely affect this Lease and the obligations of the Tenant hereunder in the event of any foreclosure proceeding or sale.

ARTICLE 18

EMINENT DOMAIN

If the whole of the Premises or the Project or so much thereof as to render the balance unusable by Tenant shall be taken under power of eminent domain, or is sold, transferred or conveyed in lieu thereof, this Lease shall automatically terminate as of the date of such condemnation, or as of the date possession is taken by the condemning authority, at Landlord's option. No award for any partial or entire taking shall be apportioned, and Tenant hereby assigns to Landlord any award which may be made in such taking or condemnation, together with any and all rights of Tenant now or hereafter arising in or to the same or any part thereof; provided, however, that nothing contained herein shall be deemed to give Landlord any interest in or to require Tenant to assign to Landlord any award made to Tenant for the taking of personal property and trade fixtures belonging to Tenant and removable by Tenant at the expiration of the Term hereof as provided hereunder or for the interruption of, or damage to, Tenant's business. In the event of a partial taking described in this Article 18, or a sale, transfer or conveyance in lieu thereof, which does not result in a termination of this Lease, the rent shall be apportioned according to the ratio that the part of the Premises remaining useable by Tenant bears to the total area of the Premises. Tenant hereby waives any and all rights it might otherwise have pursuant to Section 1265.130 of the California Code of Civil Procedure.

ARTICLE 19

DEFAULT

Each of the following acts or omissions of Tenant or of any guarantor of Tenant's performance hereunder, or occurrences, shall constitute an "Event of Default":

- (a) Failure or refusal to pay Basic Rental, Additional Rent or any other amount to be paid by Tenant to Landlord hereunder within five (5) calendar days after notice that the same is due or payable hereunder; said five (5) day period shall be in lieu of, and not in addition to, the

o A.

notice requirements of Section 1161 of the California Code of Civil Procedure or any similar or successor law;

(b) Except where a specific time period is otherwise set forth for Tenant's performance in this Lease, in which event the failure to perform by Tenant within such time period shall be a default under this Article 19(b), and except as set forth in items (a) above and (c) through and including (g) below, failure to perform or observe any other covenant or condition of this Lease to be performed or observed within thirty (30) days following written notice to Tenant of such failure (the "Default Notice"); provided, however, that if the nature of Tenant's obligation is such that more than thirty (30) days are required for performance, then Tenant shall not be in default if Tenant commences performance within such thirty (30) day period and thereafter diligently prosecutes the same to completion within forty-five (45) days after receipt of the Default Notice. The notice in this subsection (b) shall be in lieu of, and not in addition to, any required under Section 1161 of the California Code of Civil Procedure or any similar or successor law;

(c) Abandonment of the Premises or any significant portion thereof;

(d) The taking in execution or by similar process or law (other than by eminent domain) of the estate hereby created;

(e) The filing by Tenant or any guarantor hereunder in any court pursuant to any statute of a petition in bankruptcy or insolvency or for reorganization or arrangement for the appointment of a receiver of all or a portion of Tenant's property; the filing against Tenant or any guarantor hereunder of any such petition, or the commencement of a proceeding for the appointment of a trustee, receiver or liquidator for Tenant, or for any guarantor hereunder, or of any of the property of either, or a proceeding by any governmental authority for the dissolution or liquidation of Tenant or any guarantor hereunder, if such proceeding shall not be dismissed or trusteeship discontinued within thirty (30) days after commencement of such proceeding or the appointment of such trustee or receiver; or the making by Tenant or any guarantor hereunder of an assignment for the benefit of creditors. Tenant hereby stipulates to the lifting of the automatic stay in effect and relief from such stay for Landlord in the event Tenant files a petition under the United States Bankruptcy laws, for the purpose of Landlord pursuing its rights and remedies against Tenant and/or a guarantor of this Lease;

(f) Tenant's failure to cause to be released any mechanics liens filed against the Premises or the Project within twenty (20) days after the date the same shall have been filed or recorded; or

(g) Tenant's failure to observe or perform according to the provisions of Articles 7, 17 or 25 within two (2) business days after notice from Landlord.

ARTICLE 20

REMEDIES

(a) Upon the occurrence of an Event of Default under this Lease as provided in Article 19 hereof, Landlord may exercise all of its remedies as may be permitted by law, including but not limited to the remedy provided by Section 1951.4 of the California Civil Code, and including without limitation, terminating this Lease, reentering the Premises and removing all persons and property therefrom, which property may be stored by Landlord at a warehouse or elsewhere at the risk, expense and for the account of Tenant. If Landlord elects to terminate this Lease, Landlord shall be entitled to recover from Tenant the aggregate of all amounts permitted by law, including but not limited to (i) the worth at the time of award of the amount of any unpaid rent which had been earned at the time of such termination; plus (ii) the worth at the time of award of the amount by which the unpaid rent which would have been earned after termination until the time of award exceeds the amount of such rental loss that Tenant proves could have been reasonably avoided; plus (iii) the worth at the time of award of the amount by which the unpaid rent for the balance of the Lease Term after the time of award exceeds the amount of such rental loss that Tenant proves could have been reasonably avoided; plus (iv) any other amount necessary to compensate Landlord for all the detriment proximately caused by Tenant's failure to perform its obligations under this Lease or which in the ordinary course of things would be likely to result therefrom, specifically including but not limited to, tenant

1 1.

improvement expenses, brokerage commissions and advertising expenses incurred, expenses of remodeling the Premises or any portion thereof for a new tenant, whether for the same or a different use, and any special concessions made to obtain a new tenant; and (v) at Landlord's election, such other amounts in addition to or in lieu of the foregoing as may be permitted from time to time by applicable law. The term "rent" as used in this Article 20(a) shall be deemed to be and to mean all sums of every nature required to be paid by Tenant pursuant to the terms of this Lease, whether to Landlord or to others. As used in items (i) and (ii), above, the "worth at the time of award" shall be computed by allowing interest at the rate set forth in item (e), below, but in no case greater than the maximum amount of such interest permitted by law. As used in item (iii), above, the "worth at the time of award" shall be computed by discounting such amount at the discount rate of the Federal Reserve Bank of San Francisco at the time of award plus one percent (1%).

(b) Nothing in this Article 20 shall be deemed to affect Landlord's right to indemnification for liability or liabilities arising prior to the termination of this Lease for personal injuries or property damage under the indemnification clause or clauses contained in this Lease.

(c) Notwithstanding anything to the contrary set forth herein, Landlord's re-entry to perform acts of maintenance or preservation of or in connection with efforts to relet the Premises or any portion thereof, or the appointment of a receiver upon Landlord's initiative to protect Landlord's interest under this Lease shall not terminate Tenant's right to possession of the Premises or any portion thereof and, until Landlord does elect to terminate this Lease, this Lease shall continue in full force and effect and Landlord may enforce all of Landlord's rights and remedies hereunder including, without limitation, the remedy described in California Civil Code Section 1951.4 (lessor may continue lease in effect after lessee's breach and abandonment and recover rent as it becomes due, if Lessee has the right to sublet or assign, subject only to reasonable limitations). Accordingly, if Landlord does not elect to terminate this Lease on account of any default by Tenant, Landlord may, from time to time, without terminating this Lease, enforce all of its rights and remedies under this Lease, including the right to recover all rent as it becomes due.

(d) All rights, powers and remedies of Landlord hereunder and under any other agreement now or hereafter in force between Landlord and Tenant shall be cumulative and not alternative and shall be in addition to all rights, powers and remedies given to Landlord by law, and the exercise of one or more rights or remedies shall not impair Landlord's right to exercise any other right or remedy.

(e) Any amount due from Tenant to Landlord hereunder which is not paid when due shall bear interest at the lower of twelve percent (12%) per annum or the maximum lawful rate of interest from the due date until paid, unless otherwise specifically provided herein, but the payment of such interest shall not excuse or cure any default by Tenant under this Lease. In addition to such interest: (i) if Basic Rental is not paid on or before the fifth (5th) day of the calendar month for which the same is due, a late charge equal to ten percent (10%) of the amount overdue or \$100, whichever is greater, shall be immediately due and owing and shall accrue for each calendar month or part thereof until such rental, including the late charge, is paid in full, which late charge Tenant hereby agrees is a reasonable estimate of the damages Landlord shall suffer as a result of Tenant's late payment and (ii) an additional charge of \$25 shall be assessed for any check given to Landlord by or on behalf of Tenant which is not honored by the drawee thereof; which damages include Landlord's additional administrative and other costs associated with such late payment and unsatisfied checks and the parties agree that it would be impracticable or extremely difficult to fix Landlord's actual damage in such event. Such charges for interest and late payments and unsatisfied checks are separate and cumulative and are in addition to and shall not diminish or represent a substitute for any or all of Landlord's rights or remedies under any other provision of this Lease.

(f) Whether or not Landlord elects to terminate this Lease on account of any default by Tenant, as set forth in this Article 20, Landlord shall have the right to terminate any and all subleases, licenses, concessions or other consensual arrangements for possession entered into by Tenant and affecting the Premises or may, in Landlord's sole discretion, succeed to Tenant's interest in such subleases, licenses, concessions or arrangements. In the event of Landlord's election to succeed to Tenant's interest in any such subleases, licenses, concessions or

arrangements, Tenant shall, as of the date of notice by Landlord of such election, have no further right to or interest in the rent or other consideration receivable thereunder.

(g) (i) Landlord shall not be in default under this Lease unless Landlord fails to perform obligations required of Landlord within thirty (30) days after written notice is delivered by Tenant to Landlord and to the holder of any mortgages or deeds of trust (collectively, "Lender") covering the Premises whose name and address shall have theretofore been furnished to Tenant in writing, specifying the obligation which Landlord has failed to perform; provided, however, that if the nature of Landlord's obligation is such that more than thirty (30) days are required for performance, then Landlord shall not be in default if Landlord or Lender commences performance within such thirty (30) day period and thereafter diligently prosecutes the same to completion.

(ii) In the event of any default, breach or violation of Tenant's rights under this Lease by Landlord, Tenant's exclusive remedies shall be an action for specific performance or action for actual damages. Without limiting any other waiver by Tenant which may be contained in this Lease, Tenant hereby waives the benefit of any laws granting it the right to perform Landlord's obligation, or the right to terminate this Lease on account of any Landlord default.

ARTICLE 21

TRANSFER OF LANDLORD'S INTEREST

In the event of any transfer or termination of Landlord's interest in the Premises or the Project by sale, assignment, transfer, foreclosure, deed-in-lieu of foreclosure or otherwise whether voluntary or involuntary, Landlord shall be automatically relieved of any and all obligations and liabilities on the part of Landlord from and after the date of such transfer or termination, including furthermore without limitation, the obligation of Landlord under Article 4 and California Civil Code 1950.7 above to return the security deposit, provided said security deposit is transferred to said transferee. Tenant agrees to attorn to the transferee upon any such transfer and to recognize such transferee as the lessor under this Lease and Tenant shall, within five (5) days after request, execute such further instruments or assurances as such transferee may reasonably deem necessary to evidence or confirm such attornment.

ARTICLE 22

BROKER

In connection with this Lease, Landlord and Tenant each warrant and represent to the other that it has had dealings only with firm(s) set forth in Article 1.I. of the Basic Lease Provisions and that it knows of no other person or entity who is or might be entitled to a commission, finder's fee or other like payment in connection herewith and does hereby indemnify and agree to hold the other, its agents, members, partners, representatives, officers, affiliates, shareholders, employees, successors and assigns harmless from and against any and all loss, liability and expenses that the other may incur should such warranty and representation prove incorrect, inaccurate or false.

ARTICLE 23

PARKING

Tenant shall have the right to rent from Landlord, commencing on the Commencement Date, the number of unreserved parking passes set forth in Section 1(J) of the Basic Lease Provisions, which parking passes shall pertain to the Project parking facility; provided, however, Tenant may, upon at least thirty (30) days prior written notice to Landlord, convert two (2) of such unreserved passes to reserved passes, which reserved passes shall pertain to the Project parking facility. Tenant shall pay to Landlord for automobile parking passes the prevailing rate charged from time to time at the location of such parking passes (currently \$93.50 per unreserved pass per month and \$242.00 per reserved pass per month, all subject to increase from time to time); provided, however, provided that Tenant is not in default under this Lease, then during the initial Term, eight (8) of such unreserved passes (including the 2 that may be converted to reserved) shall be free of charge to the original Tenant named under this Lease (and the

unreserved passes that are converted to reserved passes in accordance with the provisions of this Article 23 shall be free of charge to the original named Tenant; provided, however, in no event may more than 8 passes be free of charge to Tenant). In addition, Tenant shall be responsible for the full amount of any taxes imposed by any governmental authority in connection with the renting of such parking passes by Tenant or the use of the parking facility by Tenant. Tenant's continued right to use the parking passes is conditioned upon Tenant abiding by all rules and regulations which are prescribed from time to time for the orderly operation and use of the parking facility where the parking passes are located, including any sticker or other identification system established by Landlord, Tenant's cooperation in seeing that Tenant's employees and visitors also comply with such reasonable rules and regulations, and Tenant not being in default under this Lease. Landlord specifically reserves the right to change the size, configuration, design, layout and all other aspects of the Project parking facility at any time and Tenant acknowledges and agrees that Landlord may, without incurring any liability to Tenant and without any abatement of rent under this Lease, from time to time, close-off or restrict access to the Project parking facility for purposes of permitting or facilitating any such construction, alteration or improvements. Landlord may, from time to time, relocate any reserved parking spaces (if any) rented by Tenant to another location in the Project parking facility. Landlord may delegate its responsibilities hereunder to a parking operator or a lessee of the parking facility in which case such parking operator or lessee shall have all the rights of control attributed hereby to the Landlord. The parking passes rented by Tenant pursuant to this Article 23 are provided to Tenant solely for use by Tenant's own personnel and such passes may not be transferred, assigned, subleased or otherwise alienated by Tenant without Landlord's prior approval. Tenant may validate visitor parking by such method or methods as the Landlord may establish, at the validation rate from time to time generally applicable to visitor parking.

ARTICLE 24

WAIVER

No waiver by Landlord or Tenant of any provision of this Lease shall be deemed to be a waiver of any other provision hereof or of any subsequent breach by the other of the same or any other provision. No provision of this Lease may be waived by Landlord or Tenant, except by an instrument in writing executed by the waiving party. Landlord's consent to or approval of any act by Tenant requiring Landlord's consent or approval shall not be deemed to render unnecessary the obtaining of Landlord's consent to or approval of any subsequent act of Tenant, whether or not similar to the act so consented to or approved. No act or thing done by Landlord or Landlord's agents during the Term of this Lease shall be deemed an acceptance of a surrender of the Premises, and no agreement to accept such surrender shall be valid unless in writing and signed by Landlord. The subsequent acceptance of rent hereunder by Landlord shall not be deemed to be a waiver of any preceding breach by Tenant of any term, covenant or condition of this Lease, other than the failure of Tenant to pay the particular rent so accepted, regardless of Landlord's knowledge of such preceding breach at the time of acceptance of such rent. Any payment by Tenant or receipt by Landlord of an amount less than the total amount then due hereunder shall be deemed to be in partial payment only thereof and not a waiver of the balance due or an accord and satisfaction, notwithstanding any statement or endorsement to the contrary on any check or any other instrument delivered concurrently therewith or in reference thereto. Accordingly, Landlord may accept any such amount and negotiate any such check without prejudice to Landlord's right to recover all balances due and owing and to pursue its other rights against Tenant under this Lease, regardless of whether Landlord makes any notation on such instrument of payment or otherwise notifies Tenant that such acceptance or negotiation is without prejudice to Landlord's rights.

ARTICLE 25

ESTOPPEL CERTIFICATE

Tenant shall, at any time and from time to time, upon not less than ten (10) days' prior written notice from Landlord, execute, acknowledge and deliver to Landlord a statement in writing certifying the following information, (but not limited to the following information in the event further information is requested by Landlord): (i) that this Lease is unmodified and in full force and effect (or, if modified, stating the nature of such modification and certifying that this Lease, as modified, is in full force and effect); (ii) the dates to which the rental and other charges are paid in advance, if any; (iii) the amount of Tenant's security deposit, if any; and (iv)

acknowledging that there are not, to Tenant's knowledge, any uncured defaults on the part of Landlord hereunder, and no events or conditions then in existence which, with the passage of time or notice or both, would constitute a default on the part of Landlord hereunder, or specifying such defaults, events or conditions, if any are claimed. It is expressly understood and agreed that any such statement may be relied upon by any prospective purchaser or encumbrancer of all or any portion of the Real Property. Tenant's failure to deliver such statement within such time shall constitute an admission by Tenant that all statements contained therein are true and correct. Tenant hereby irrevocably appoints Landlord as Tenant's attorney-in-fact and in Tenant's name, place and stead to execute any and all documents described in this Article 25 if Tenant fails to do so within the specified time period.

ARTICLE 26

LIABILITY OF LANDLORD

Notwithstanding anything in this Lease to the contrary, any remedy of Tenant for the collection of a judgment (or other judicial process) requiring the payment of money by Landlord in the event of any default by Landlord hereunder or any claim, cause of action or obligation, contractual, statutory or otherwise by Tenant against Landlord or the Landlord Parties concerning, arising out of or relating to any matter relating to this Lease and all of the covenants and conditions or any obligations, contractual, statutory, or otherwise set forth herein, shall be limited solely and exclusively to an amount which is equal to the interest of Landlord in and to the Project. No other property or assets of Landlord or any Landlord Party shall be subject to levy, execution or other enforcement procedure for the satisfaction of Tenant's remedies under or with respect to this Lease, Landlord's obligations to Tenant, whether contractual, statutory or otherwise, the relationship of Landlord and Tenant hereunder, or Tenant's use or occupancy of the Premises.

ARTICLE 27

INABILITY TO PERFORM

Except for Tenant's obligations to pay Basic Rental, Additional Rent and any other charge or sum payable by Tenant under this Lease, this Lease and the obligations of Landlord and Tenant hereunder shall not be affected or impaired because Landlord or Tenant, as the case may be, is unable to fulfill any of its obligations hereunder or is delayed in doing so, if such inability or delay is caused by reason of any prevention, delay, stoppage due to strikes, lockouts, acts of God, or any other cause previously, or at such time, beyond the reasonable control or anticipation of Landlord or Tenant, as the case may be (collectively, a "Force Majeure"), and Landlord's or Tenant's (as the case may be) obligation under this Lease shall be forgiven and suspended by any such Force Majeure (except for Tenant's obligations to pay Basic Rental, Additional Rent and any other charge or sum payable by Tenant under this Lease).

ARTICLE 28

HAZARDOUS WASTE

(a) Tenant shall not cause or permit any Hazardous Material (as defined in Article 28(d) below) to be brought, kept or used in or about the Project by Tenant, its agents, employees, contractors, or invitees. Tenant indemnifies Landlord and the Landlord Parties from and against any breach by Tenant of the obligations stated in the preceding sentence, and agrees to defend and hold Landlord and the Landlord Parties harmless from and against any and all claims, judgments, damages, penalties, fines, costs, liabilities, or losses (including, without limitation, diminution in value of the Project, damages for the loss or restriction or use of rentable or usable space or of any amenity of the Project, damages arising from any adverse impact or marketing of space in the Project, and sums paid in settlement of claims, attorneys' fees and costs, consultant fees, and expert fees) which arise during or after the Term of this Lease as a result of such breach. This indemnification of Landlord and the Landlord Parties by Tenant includes, without limitation, costs incurred in connection with any investigation of site conditions or any cleanup, remedial, removal, or restoration work required by any federal, state, or local governmental agency or political subdivision because of Hazardous Material present in the soil or ground water on or under the Project. Without limiting the foregoing, if the presence of any Hazardous Material on the Project caused or permitted by Tenant results in any

contamination of the Project, then subject to the provisions of Articles 9, 10 and 11 hereof, Tenant shall promptly take all actions at its sole expense as are necessary to return the Project to the condition existing prior to the introduction of any such Hazardous Material and the contractors to be used by Tenant for such work must be approved by Landlord, which approval shall not be unreasonably withheld so long as such actions would not potentially have any material adverse long-term or short-term effect on the Project and so long as such actions do not materially interfere with the use and enjoyment of the Project by the other tenants thereof; provided however, Landlord shall also have the right, by written notice to Tenant, to directly undertake any such mitigation efforts with regard to Hazardous Materials in or about the Project due to Tenant's breach of its obligations pursuant to this Section 28(a), and to charge Tenant, as Additional Rent, for the costs thereof.

(b) Intentionally Omitted.

(c) It shall not be unreasonable for Landlord to withhold its consent to any proposed Transfer if (i) the proposed transferee's anticipated use of the Premises involves the generation, storage, use, treatment, or disposal of Hazardous Material; (ii) the proposed Transferee has been required by any prior landlord, lender, or governmental authority to take remedial action in connection with Hazardous Material contaminating a property if the contamination resulted from such Transferee's actions or use of the property in question; or (iii) the proposed Transferee is subject to an enforcement order issued by any governmental authority in connection with the use, disposal, or storage of a Hazardous Material.

(d) As used herein, the term "Hazardous Material" means any hazardous or toxic substance, material, or waste which is or becomes regulated by any local governmental authority, the State of California or the United States Government. The term "Hazardous Material" includes, without limitation, any material or substance which is (i) defined as "Hazardous Waste," "Extremely Hazardous Waste," or "Restricted Hazardous Waste" under Sections 25115, 25117 or 25122.7, or listed pursuant to Section 25140, of the California Health and Safety Code, Division 20, Chapter 6.5 (Hazardous Waste Control Law), (ii) defined as a "Hazardous Substance" under Section 25316 of the California Health and Safety Code, Division 20, Chapter 6.8 (Carpenter-Presley-Tanner Hazardous Substance Account Act), (iii) defined as a "Hazardous Material," "Hazardous Substance," or "Hazardous Waste" under Section 25501 of the California Health and Safety Code, Division 20, Chapter 6.95 (Hazardous Materials Release Response Plans and Inventory), (iv) defined as a "Hazardous Substance" under Section 25281 of the California Health and Safety Code, Division 20, Chapter 6.7 (Underground Storage of Hazardous Substances), (v) petroleum, (vi) asbestos, (vii) listed under Article 9 or defined as Hazardous or extremely hazardous pursuant to Article 11 of Title 22 of the California Administrative Code, Division 4, Chapter 20, (viii) designated as a "Hazardous Substance" pursuant to Section 311 of the Federal Water Pollution Control Act (33 U.S.C. § 1317), (ix) defined as a "Hazardous Waste" pursuant to Section 1004 of the Federal Resource Conservation and Recovery Act, 42 U.S.C. § 6901 et seq. (42 U.S.C. § 6903), or (x) defined as a "Hazardous Substance" pursuant to Section 101 of the Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act, 42 U.S.C. § 9601 et seq. (42 U.S.C. § 9601).

(e) As used herein, the term "Laws" means any applicable federal, state or local law, ordinance, or regulation relating to any Hazardous Material affecting the Project, including, without limitation, the laws, ordinances, and regulations referred to in Article 28(d) above.

ARTICLE 29

SURRENDER OF PREMISES; REMOVAL OF PROPERTY

(a) The voluntary or other surrender of this Lease by Tenant to Landlord, or a mutual termination hereof, shall not work a merger, and shall at the option of Landlord, operate as an assignment to it of any or all subleases or subtenancies affecting the Premises.

(b) Upon the expiration of the Term of this Lease, or upon any earlier termination of this Lease, Tenant shall quit and surrender possession of the Premises to Landlord in good order and condition, reasonable wear and tear and repairs which are Landlord's obligation excepted, and shall, without expense to Landlord, remove or cause to be removed from the Premises all debris and rubbish, all furniture, equipment, business and trade fixtures, free-standing cabinet work, moveable partitioning, telephone and data cabling and other articles of personal property



owned by Tenant or installed or placed by Tenant at its own expense in the Premises, and all similar articles of any other persons claiming under Tenant (unless Landlord exercises its option to have any subleases or subtenancies assigned to it), and Tenant shall repair all damage to the Premises resulting from the removal of such items from the Premises.

(c) Whenever Landlord shall reenter the Premises as provided in Article 12 hereof, or as otherwise provided in this Lease, any property of Tenant not removed by Tenant upon the expiration of the Term of this Lease (or within forty-eight (48) hours after a termination by reason of Tenant's default), as provided in this Lease, shall be considered abandoned and Landlord may remove any or all of such items and dispose of the same in any manner or store the same in a public warehouse or elsewhere for the account and at the expense and risk of Tenant, and if Tenant shall fail to pay the cost of storing any such property after it has been stored for a period of thirty (30) days or more, Landlord may sell any or all of such property at public or private sale, in such manner and at such times and places as Landlord, in its sole discretion, may deem proper, without notice to or demand upon Tenant, for the payment of all or any part of such charges or the removal of any such property, and shall apply the proceeds of such sale as follows: first, to the cost and expense of such sale, including reasonable attorneys' fees and costs for services rendered; second, to the payment of the cost of or charges for storing any such property; third, to the payment of any other sums of money which may then or thereafter be due to Landlord from Tenant under any of the terms hereof; and fourth, the balance, if any, to Tenant.

(d) All fixtures, equipment, leasehold improvements, Alterations and/or appurtenances attached to or built into the Premises prior to or during the Term, whether by Landlord or Tenant and whether at the expense of Landlord or Tenant, or of both, shall be and remain part of the Premises and shall not be removed by Tenant at the end of the Term unless otherwise expressly provided for in this Lease or unless such removal is required by Landlord. Such fixtures, equipment, leasehold improvements, Alterations, additions, improvements and/or appurtenances shall include but not be limited to: all floor coverings, drapes, paneling, built-in cabinetry, molding, doors, vaults (including vault doors), plumbing systems, security systems, electrical systems, lighting systems, silencing equipment, communication systems, all fixtures and outlets for the systems mentioned above and for all telephone, radio, telegraph and television purposes, and any special flooring or ceiling installations.

ARTICLE 30

MISCELLANEOUS

(a) **SEVERABILITY; ENTIRE AGREEMENT. ANY PROVISION OF THIS LEASE WHICH SHALL PROVE TO BE INVALID, VOID, OR ILLEGAL SHALL IN NO WAY AFFECT, IMPAIR OR INVALIDATE ANY OTHER PROVISION HEREOF AND SUCH OTHER PROVISIONS SHALL REMAIN IN FULL FORCE AND EFFECT. THIS LEASE AND THE EXHIBITS AND ANY ADDENDUM ATTACHED HERETO CONSTITUTE THE ENTIRE AGREEMENT BETWEEN THE PARTIES HERETO WITH REGARD TO TENANT'S OCCUPANCY OR USE OF ALL OR ANY PORTION OF THE PROJECT, AND NO PRIOR AGREEMENT OR UNDERSTANDING PERTAINING TO ANY SUCH MATTER SHALL BE EFFECTIVE FOR ANY PURPOSE. NO PROVISION OF THIS LEASE MAY BE AMENDED OR SUPPLEMENTED EXCEPT BY AN AGREEMENT IN WRITING SIGNED BY THE PARTIES HERETO OR THEIR SUCCESSOR IN INTEREST. THE PARTIES AGREE THAT ANY DELETION OF LANGUAGE FROM THIS LEASE PRIOR TO ITS MUTUAL EXECUTION BY LANDLORD AND TENANT SHALL NOT BE CONSTRUED TO HAVE ANY PARTICULAR MEANING OR TO RAISE ANY PRESUMPTION, CANON OF CONSTRUCTION OR IMPLICATION INCLUDING, WITHOUT LIMITATION, ANY IMPLICATION THAT THE PARTIES INTENDED THEREBY TO STATE THE CONVERSE, OBVERSE OR OPPOSITE OF THE DELETED LANGUAGE.**

(b) **Attorneys' Fees; Waiver of Jury Trial.**

(i) In any action to enforce the terms of this Lease, including any suit by Landlord for the recovery of rent or possession of the Premises, the losing party shall pay the successful party a reasonable sum for attorneys' fees and costs in such suit and such attorneys'

fees and costs shall be deemed to have accrued prior to the commencement of such action and shall be paid whether or not such action is prosecuted to judgment.

(ii) Should Landlord, without fault on Landlord's part, be made a party to any litigation instituted by Tenant or by any third party against Tenant, or by or against any person holding under or using the Premises by license of Tenant, or for the foreclosure of any lien for labor or material furnished to or for Tenant or any such other person or otherwise arising out of or resulting from any act or transaction of Tenant or of any such other person, Tenant covenants to save and hold Landlord harmless from any judgment rendered against Landlord or the Premises or any part thereof and from all costs and expenses, including reasonable attorneys' fees and costs incurred by Landlord in connection with such litigation.

(iii) When legal services are rendered by an attorney at law who is an employee of a party, attorneys' fees and costs incurred by that party shall be deemed to include an amount based upon the number of hours spent by such employee on such matters multiplied by an appropriate billing rate determined by taking into consideration the same factors, including but not limited by, the importance of the matter, time applied, difficulty and results, as are considered when an attorney not in the employ of a party is engaged to render such service.

(iv) **EACH PARTY HEREBY WAIVES ANY RIGHT TO A TRIAL BY JURY IN ANY ACTION SEEKING SPECIFIC PERFORMANCE OF ANY PROVISION OF THIS LEASE, FOR DAMAGES FOR ANY BREACH UNDER THIS LEASE, OR OTHERWISE FOR ENFORCEMENT OF ANY RIGHT OR REMEDY HEREUNDER.**

(c) **Time of Essence.** Each of Tenant's covenants herein is a condition and time is of the essence with respect to the performance of every provision of this Lease.

(d) **Headings; Joint and Several.** The article headings contained in this Lease are for convenience only and do not in any way limit or amplify any term or provision hereof. The terms "Landlord" and "Tenant" as used herein shall include the plural as well as the singular, the neuter shall include the masculine and feminine genders and the obligations herein imposed upon Tenant shall be joint and several as to each of the persons, firms or corporations of which Tenant may be composed.

(e) **Reserved Area.** Tenant hereby acknowledges and agrees that the exterior walls of the Premises and the area between the finished ceiling of the Premises and the slab of the floor of the Project thereabove have not been demised hereby and the use thereof together with the right to install, maintain, use, repair and replace pipes, ducts, conduits, wiring and cabling leading through, under or above the Premises or throughout the Project in locations which will not materially interfere with Tenant's use of the Premises and serving other parts of the Project are hereby excepted and reserved unto Landlord.

(f) **NO OPTION. THE SUBMISSION OF THIS LEASE BY LANDLORD, ITS AGENT OR REPRESENTATIVE FOR EXAMINATION OR EXECUTION BY TENANT DOES NOT CONSTITUTE AN OPTION OR OFFER TO LEASE THE PREMISES UPON THE TERMS AND CONDITIONS CONTAINED HEREIN OR A RESERVATION OF THE PREMISES IN FAVOR OF TENANT, IT BEING INTENDED HEREBY THAT THIS LEASE SHALL ONLY BECOME EFFECTIVE UPON THE EXECUTION HEREOF BY LANDLORD AND TENANT AND DELIVERY OF A FULLY EXECUTED LEASE TO TENANT.**

(g) **Use of Project Name; Improvements.** Tenant shall not be allowed to use the name, picture or representation of the Project, or words to that effect, in connection with any business carried on in the Premises or otherwise (except as Tenant's address) without the prior written consent of Landlord. In the event that Landlord undertakes any additional improvements on the Real Property including but not limited to new construction or renovation or additions to the existing improvements, Landlord shall not be liable to Tenant for any noise, dust, vibration or interference with access to the Premises or disruption in Tenant's business caused thereby.

(h) **Rules and Regulations.** Tenant shall observe faithfully and comply strictly with the Rules and Regulations attached to this Lease as Exhibit "B" and made a part hereof, and such other Rules and Regulations as Landlord may from time to time reasonably adopt for the safety, care and cleanliness of the Project, the facilities thereof, or the preservation of good order

ok

therein. Landlord shall not be liable to Tenant for violation of any such Rules and Regulations, or for the breach of any covenant or condition in any lease by any other tenant in the Project. A waiver by Landlord of any Rule or Regulation for any other tenant shall not constitute nor be deemed a waiver of the Rule or Regulation for this Tenant.

(i) **Quiet Possession.** Upon Tenant's paying the Basic Rental, Additional Rent and other sums provided hereunder and observing and performing all of the covenants, conditions and provisions on Tenant's part to be observed and performed hereunder, Tenant shall have quiet possession of the Premises for the entire Term hereof, subject to all of the provisions of this Lease.

(j) **Rent.** All payments required to be made hereunder to Landlord shall be deemed to be rent, whether or not described as such.

(k) **Successors and Assigns.** Subject to the provisions of Article 15 hereof, all of the covenants, conditions and provisions of this Lease shall be binding upon and shall inure to the benefit of the parties hereto and their respective heirs, personal representatives, successors and assigns.

(l) **Notices.** Any notice required or permitted to be given hereunder shall be in writing and may be given by personal service evidenced by a signed receipt or sent by registered or certified mail, return receipt requested, or via overnight courier, and shall be effective upon proof of delivery, addressed to Tenant at the Premises or to Landlord at the management office for the Project, with a copy to Landlord, c/o Arden Realty, Inc., [REDACTED], Attn: Legal Department. Either party may by notice to the other specify a different address for notice purposes except that, upon Tenant's taking possession of the Premises, the Premises shall constitute Tenant's address for notice purposes. A copy of all notices to be given to Landlord hereunder shall be concurrently transmitted by Tenant to such party hereafter designated by notice from Landlord to Tenant. Any notices sent by Landlord regarding or relating to eviction procedures, including without limitation three day notices, may be sent by regular mail.

(m) **Intentionally Omitted.**

(n) **Right of Landlord to Perform.** All covenants and agreements to be performed by Tenant under any of the terms of this Lease shall be performed by Tenant at Tenant's sole cost and expense and without any abatement of rent. If Tenant shall fail to pay any sum of money, other than rent, required to be paid by it hereunder or shall fail to perform any other act on its part to be performed hereunder, and such failure shall continue beyond any applicable cure period set forth in this Lease, Landlord may, but shall not be obligated to, without waiving or releasing Tenant from any obligations of Tenant, make any such payment or perform any such other act on Tenant's part to be made or performed as is in this Lease provided. All sums so paid by Landlord and all reasonable incidental costs, together with interest thereon at the rate of ten percent (10%) per annum from the date of such payment by Landlord, shall be payable to Landlord on demand and Tenant covenants to pay any such sums, and Landlord shall have (in addition to any other right or remedy of Landlord) the same rights and remedies in the event of the nonpayment thereof by Tenant as in the case of default by Tenant in the payment of the rent.

(o) **Access, Changes in Project, Facilities, Name.**

(i) Every part of the Project except the inside surfaces of all walls, windows and doors bounding the Premises (including exterior building walls, the rooftop, core corridor walls and doors and any core corridor entrance), and any space in or adjacent to the Premises or within the Project used for shafts, stacks, pipes, conduits, fan rooms, ducts, electric or other utilities, sinks or other building facilities, and the use thereof, as well as access thereto through the Premises for the purposes of operation, maintenance, decoration and repair, are reserved to Landlord.

(ii) Tenant shall permit Landlord to install, use and maintain pipes, ducts and conduits within the walls, columns and ceilings of the Premises and throughout the Project.

(iii) Landlord reserves the right, without incurring any liability to Tenant therefor, to make such changes in or to the Project and the fixtures and equipment thereof, as

OK

well as in or to the street entrances, halls, passages, elevators, stairways and other improvements thereof, as it may deem necessary or desirable.

(iv) Landlord may adopt any name for the Project and Landlord reserves the right, from time to time, to change the name and/or address of the Project.

(p) **Signing Authority.** If Tenant is a corporation, partnership or limited liability company, each individual executing this Lease on behalf of said entity represents and warrants that he or she is duly authorized to execute and deliver this Lease on behalf of said entity in accordance with: (i) if Tenant is a corporation, a duly adopted resolution of the Board of Directors of said corporation or in accordance with the By-laws of said corporation, (ii) if Tenant is a partnership, the terms of the partnership agreement, and (iii) if Tenant is a limited liability company, the terms of its operating agreement, and that this Lease is binding upon said entity in accordance with its terms. Concurrently with Tenant's execution of this Lease, Tenant shall provide to Landlord a copy of: (i) if Tenant is a corporation, such resolution of the Board of Directors authorizing the execution of this Lease on behalf of such corporation, which copy of resolution shall be duly certified by the secretary or an assistant secretary of the corporation to be a true copy of a resolution duly adopted by the Board of Directors of said corporation and shall be in the form of Exhibit "E" attached hereto or otherwise in a form reasonably acceptable to Landlord, (ii) if Tenant is a partnership, a copy of the provisions of the partnership agreement granting the requisite authority to each individual executing this Lease on behalf of said partnership, and (iii) if Tenant is a limited liability company, a copy of the provisions of its operating agreement granting the requisite authority to each individual executing this Lease on behalf of said limited liability company.

(q) **Identification of Tenant.**

(i) If Tenant constitutes more than one person or entity, (A) each of them shall be jointly and severally liable for the keeping, observing and performing of all of the terms, covenants, conditions and provisions of this Lease to be kept, observed and performed by Tenant, (B) the term "Tenant" as used in this Lease shall mean and include each of them jointly and severally, and (C) the act of or notice from, or notice or refund to, or the signature of, any one or more of them, with respect to the tenancy of this Lease, including, but not limited to, any renewal, extension, expiration, termination or modification of this Lease, shall be binding upon each and all of the persons or entities executing this Lease as Tenant with the same force and effect as if each and all of them had so acted or so given or received such notice or refund or so signed.

(ii) If Tenant is a partnership (or is comprised of two or more persons, individually and as co-partners of a partnership) or if Tenant's interest in this Lease shall be assigned to a partnership (or to two or more persons, individually and as co-partners of a partnership) pursuant to Article 15 hereof (any such partnership and such persons hereinafter referred to in this Article 30(q)(ii) as "Partnership Tenant"), the following provisions of this Lease shall apply to such Partnership Tenant:

(A) The liability of each of the parties comprising Partnership Tenant shall be joint and several.

(B) Each of the parties comprising Partnership Tenant hereby consents in advance to, and agrees to be bound by, any written instrument which may hereafter be executed, changing, modifying or discharging this Lease, in whole or in part, or surrendering all or any part of the Premises to the Landlord, and by notices, demands, requests or other communication which may hereafter be given, by the individual or individuals authorized to execute this Lease on behalf of Partnership Tenant under Subparagraph (p) above.

(C) Any bills, statements, notices, demands, requests or other communications given or rendered to Partnership Tenant or to any of the parties comprising Partnership Tenant shall be deemed given or rendered to Partnership Tenant and to all such parties and shall be binding upon Partnership Tenant and all such parties.

(D) If Partnership Tenant admits new partners, all of such new partners shall, by their admission to Partnership Tenant, be deemed to have assumed performance of all

of the terms, covenants and conditions of this Lease on Tenant's part to be observed and performed.

(E) Partnership Tenant shall give prompt notice to Landlord of the admission of any such new partners, and, upon demand of Landlord, shall cause each such new partner to execute and deliver to Landlord an agreement in form satisfactory to Landlord, wherein each such new partner shall assume performance of all of the terms, covenants and conditions of this Lease on Partnership Tenant's part to be observed and performed (but neither Landlord's failure to request any such agreement nor the failure of any such new partner to execute or deliver any such agreement to Landlord shall terminate the provisions of clause (D) of this Article 30(q)(ii) or relieve any such new partner of its obligations thereunder).

(r) **Substitute Premises.** Landlord shall have the right at any time during the Term hereof, upon giving Tenant not less than sixty (60) days prior notice, to provide and furnish Tenant with space elsewhere in the Project and remove and place Tenant in such space, provided that (a) the new space shall be of approximately the same size as the Premises with comparable improvements as existed in the Premises as of the Commencement Date; (b) Landlord shall pay all verified and reasonable approved costs and expenses incurred as a result of such movement to new space, including, without limitation, all reasonable out-of-pocket telephone and computer wiring expenses (not to exceed then-current supply) and re-hook up charges, reasonable out-of-pocket replacement costs for then-existing stationery and business cards (with address and Suite number references), not to exceed then-current supply, that would need to be replaced as a result of such relocation, and reasonable out-of-pocket moving company costs; (c) if practicable for Landlord, the relocation will take place on a weekend and/or after-hours, and shall be accomplished as quickly as reasonably practicable; and (d) Basic Rental and Tenant's Proportionate Share and all other amounts based upon the square footage of the Premises shall be based upon the square footage of the new space. If Landlord moves Tenant to such new space, this Lease and each and all of its terms, covenants and conditions shall remain in full force and effect and shall be deemed applicable to such new space and such new space shall thereafter be deemed to be the "Premises" as though Landlord and Tenant had entered into an express written amendment of this Lease with respect thereto.

(s) **Survival of Obligations.** Any obligations of Tenant occurring prior to the expiration or earlier termination of this Lease shall survive such expiration or earlier termination.

(t) **Confidentiality.** Tenant acknowledges that the content of this Lease and any related documents are confidential information. Tenant shall keep such confidential information strictly confidential and shall not disclose such confidential information to any person or entity other than Tenant's financial, legal and space planning consultants and any proposed Transferees.

(u) **Governing Law.** This Lease shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of California. No conflicts of law rules of any state or country (including, without limitation, California conflicts of law rules) shall be applied to result in the application of any substantive or procedural laws of any state or country other than California. All controversies, claims, actions or causes of action arising between the parties hereto and/or their respective successors and assigns, shall be brought, heard and adjudicated by the courts of the State of California, with venue in the County of Los Angeles. Each of the parties hereto hereby consents to personal jurisdiction by the courts of the State of California in connection with any such controversy, claim, action or cause of action, and each of the parties hereto consents to service of process by any means authorized by California law and consent to the enforcement of any judgment so obtained in the courts of the State of California on the same terms and conditions as if such controversy, claim, action or cause of action had been originally heard and adjudicated to a final judgment in such courts. Each of the parties hereto further acknowledges that the laws and courts of California were freely and voluntarily chosen to govern this Lease and to adjudicate any claims or disputes hereunder.

(v) **Exhibits.** The Exhibits attached hereto are incorporated herein by this reference as if fully set forth herein.

(w) **Independent Covenants.** This Lease shall be construed as though the covenants herein between Landlord and Tenant are independent (and not dependent) and Tenant hereby expressly waives the benefit of any statute to the contrary and agrees that if Landlord fails to perform its obligations set forth herein, Tenant shall not be entitled to make any repairs or

1
/

perform any acts hereunder at Landlord's expense or to set off of any of the rent or other amounts owing hereunder against Landlord.

(x) **Counterparts.** This Lease may be executed in counterparts, each of which shall be deemed an original, but such counterparts, when taken together, shall constitute one agreement.

ARTICLE 31

SIGNAGE/DIRECTORY

Provided Tenant is not in default under this Lease, Tenant, at Landlord's sole cost and expense, shall have the right to Project standard suite entrance signage during the Term ("Tenant's Suite Signage"). Additionally, Landlord shall install a Project standard directional sign in the elevator lobby which indicates the direction of Tenant's premises on the 12th floor of the Project. Tenant's Suite Signage and such directional sign shall be referred to collectively herein as "Tenant's Signage". Tenant's Signage shall be personal to the original Tenant and may not be assigned to any assignee or sublessee, or any other person or entity.

ARTICLE 32

GOVERNMENTAL TERMINATION

Subject to the terms and conditions set forth in this Article 32, Tenant shall have the option (the "Termination Option"), commencing after the occurrence of the Termination Event (defined below), to terminate this entire Lease (but not any portion of this Lease); provided, however, the Termination Option may only be exercised upon at least nine (9) months prior written notice from Tenant to Landlord that Tenant elects to terminate this Lease as a result of the occurrence of the Termination Event (the "Termination Notice"), which Termination Notice may not be given prior to the occurrence of the Termination Event (and, notwithstanding anything to the contrary set forth in this Lease, any Termination Notice provided prior to the occurrence of the Termination Event shall have no force or effect whatsoever, and the Termination Option shall have no force or effect whatsoever prior to the occurrence of the Termination Event). Subject to the immediately preceding sentence (and the other provisions of this Article 32), any such termination shall be effective as of the date (the "Termination Date") that is nine (9) months after the date that Landlord receives the Termination Notice, upon the following terms and conditions; if the following terms and conditions are not timely and completely satisfied, then, unless waived by Landlord in writing, the Termination Option shall be null and void with no further force and effect:

(a) Tenant shall give Landlord the Termination Notice (i) after the Termination Event, and (ii) at least nine (9) months prior to the date upon which Tenant desires to terminate this Lease (subject to the immediately preceding paragraph);

(b) There shall exist no default under the Lease on the date of the Termination Notice or on the Termination Date;

(c) Tenant shall pay to Landlord concurrently with the delivery of the Termination Notice an amount equal to the Termination Fee (defined below). The "Termination Fee" shall mean the unamortized Leasing Costs (defined below) as of the Termination Date, based upon an amortization period from the Commencement Date until the Expiration Date, with interest accruing on said unamortized Leasing Costs at ten percent (10%) per annum from the date they were paid. The term "Leasing Costs" shall mean the sum of (i) all costs and expenses incurred by Landlord in connection with the Improvements (as defined in Exhibit "D" attached hereto), and (ii) all brokerage commissions paid by Landlord in connection with this Lease; and

(d) Concurrently with the delivery of the Termination Notice, Tenant shall provide Landlord with the Shutdown Evidence (defined below).

In the event Tenant timely and properly exercises the Termination Option, the term of this Lease shall terminate effective as of the Termination Date, Basic Rental, Additional Rent and all other monetary obligations under the Lease shall be paid through and apportioned as

df

of the Termination Date, and neither Landlord nor Tenant shall have any rights, liabilities or obligations accruing under this Lease after the Termination Date, except for such rights and liabilities which, by the terms of this Lease are obligations of the Tenant or Landlord which expressly survive the expiration or earlier termination of this Lease. The Termination Option shall automatically terminate and become null and void upon (X) the failure of Tenant to timely or properly exercise the Termination Option in accordance with the terms of this Article 32; or (Y) Tenant's right to possession of the Premises being terminated prior to the exercise of the Termination Option. The Termination Option shall be personal to the original Tenant named under this Lease (and not any assignee, sublessee or other transferee of the Original Tenant's interest in this Lease).

[BALANCE OF PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK]

Handwritten initials/signature

For purposes of this Article 32, the term "Termination Event" shall mean that the government of the country of Chile provides an official order to Tenant (that is not a subterfuge for Tenant to avoid its obligations under this Lease) that Tenant immediately and permanently close all of its offices (including, without limitation, the Premises) in Los Angeles County (the "Shutdown Order"). Notwithstanding the foregoing, in the event that Tenant exercises the Termination Option under this Article 32, Tenant shall provide Landlord with evidence reasonably satisfactory to Landlord that the Shutdown Order has been issued (the "Shutdown Evidence"), as set forth in subsection (d) of this Article 32 above.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this Lease, consisting of the foregoing provisions and Articles, including all exhibits and other attachments referenced therein, as of the date first above written.

"LANDLORD"

ARDEN REALTY FINANCE PARTNERSHIP,
L.P., a California limited partnership

By: ARDEN REALTY FINANCE, INC.,
a California corporation
Its: Sole General Partner

By: _____
Its: Senior Vice President
Leasing and Operations

"TENANT"

THE COUNTRY OF CHILE, represented by the
Ambassador of Chile in the United States of
America

By: _____
Print Name: Andrés Bianchi Larre
Title: Embajador de Chile

By: _____
Print Name: _____
Title: _____

EXHIBIT "B"

RULES AND REGULATIONS

1. No sign, advertisement or notice shall be displayed, printed or affixed on or to the Premises or to the outside or inside of the Project or so as to be visible from outside the Premises or Project without Landlord's prior written consent. Landlord shall have the right to remove any non-approved sign, advertisement or notice, without notice to and at the expense of Tenant, and Landlord shall not be liable in damages for such removal. All approved signs or lettering on doors and walls shall be printed, painted, affixed or inscribed at the expense of Tenant by Landlord or by a person selected by Landlord and in a manner and style acceptable to Landlord.

2. Tenant shall not obtain for use on the Premises ice, waxing, cleaning, interior glass polishing, rubbish removal, towel or other similar services, or accept barbering or bootblackening, or coffee cart services, milk, soft drinks or other like services on the Premises, except from persons authorized by Landlord and at the hours and under regulations fixed by Landlord. No vending machines or machines of any description shall be installed, maintained or operated upon the Premises without Landlord's prior written consent.

3. The sidewalks, halls, passages, exits, entrances, elevators and stairways shall not be obstructed by Tenant or used for any purpose other than for ingress and egress from Tenant's Premises. Under no circumstances is trash to be stored in the corridors. Notice must be given to Landlord for any large deliveries. Furniture, freight and other large or heavy articles, and all other deliveries may be brought into the Project only at times and in the manner designated by Landlord, and always at Tenant's sole responsibility and risk. Landlord may impose reasonable charges for use of freight elevators after or before normal business hours. All damage done to the Project by moving or maintaining such furniture, freight or articles shall be repaired by Landlord at Tenant's expense. Tenant shall not take or permit to be taken in or out of entrances or passenger elevators of the Project, any item normally taken, or which Landlord otherwise reasonably requires to be taken, in or out through service doors or on freight elevators. Tenant shall move all supplies, furniture and equipment as soon as received directly to the Premises, and shall move all waste that is at any time being taken from the Premises directly to the areas designated for disposal.

4. Toilet rooms, toilets, urinals, wash bowls and other apparatus shall not be used for any purpose other than for which they were constructed and no foreign substance of any kind whatsoever shall be thrown therein.

5. Tenant shall not overload the floor of the Premises or mark, drive nails, screw or drill into the partitions, ceilings or floor or in any way deface the Premises. Tenant shall not place typed, handwritten or computer generated signs in the corridors or any other common areas. Should there be a need for signage additional to the Project standard tenant placard, a written request shall be made to Landlord to obtain approval prior to any installation. All costs for said signage shall be Tenant's responsibility.

6. In no event shall Tenant place a load upon any floor of the Premises or portion of any such flooring exceeding the floor load per square foot of area for which such floor is designed to carry and which is allowed by law, or any machinery or equipment which shall cause excessive vibration to the Premises or noticeable vibration to any other part of the Project. Prior to bringing any heavy safes, vaults, large computers or similarly heavy equipment into the Project, Tenant shall inform Landlord in writing of the dimensions and weights thereof and shall obtain Landlord's consent thereto. Such consent shall not constitute a representation or warranty by Landlord that the safe, vault or other equipment complies, with regard to distribution of weight and/or vibration, with the provisions of this Rule 6 nor relieve Tenant from responsibility for the consequences of such noncompliance, and any such safe, vault or other equipment which Landlord determines to constitute a danger of damage to the Project or a nuisance to other tenants, either alone or in combination with other heavy and/or vibrating objects and equipment, shall be promptly removed by Tenant, at Tenant's cost, upon Landlord's written notice of such determination and demand for removal thereof.

7. Tenant shall not use or keep in the Premises or Project any kerosene, gasoline or inflammable, explosive or combustible fluid or material, or use any method of heating or air-conditioning other than that supplied by Landlord.

8. Tenant shall not lay linoleum, tile, carpet or other similar floor covering so that the same shall be affixed to the floor of the Premises in any manner except as approved by Landlord.

9. Tenant shall not install or use any blinds, shades, awnings or screens in connection with any window or door of the Premises and shall not use any drape or window covering facing any exterior glass surface other than the standard drapes, blinds or other window covering established by Landlord.

10. Tenant shall cooperate with Landlord in obtaining maximum effectiveness of the cooling system by closing window coverings when the sun's rays fall directly on windows of the Premises. Tenant shall not obstruct, alter, or in any way impair the efficient operation of Landlord's heating, ventilating and air-conditioning system. Tenant shall not tamper with or change the setting of any thermostats or control valves.

11. The Premises shall not be used for manufacturing or for the storage of merchandise except as such storage may be incidental to the permitted use of the Premises. Tenant shall not, without Landlord's prior written consent, occupy or permit any portion of the Premises to be occupied or used for the manufacture or sale of liquor or tobacco in any form, or a barber or manicure shop, or as an employment bureau. The Premises shall not be used for lodging or sleeping or for any improper, objectionable or immoral purpose. No auction shall be conducted on the Premises.

12. Tenant shall not make, or permit to be made, any unseemly or disturbing noises, or disturb or interfere with occupants of Project or neighboring buildings or premises or those having business with it by the use of any musical instrument, radio, phonographs or unusual noise, or in any other way.

13. No bicycles, vehicles or animals of any kind shall be brought into or kept in or about the Premises, and no cooking shall be done or permitted by any tenant in the Premises, except that the preparation of coffee, tea, hot chocolate and similar items for tenants, their employees and visitors shall be permitted. No tenant shall cause or permit any unusual or objectionable odors to be produced in or permeate from or throughout the Premises. The foregoing notwithstanding, Tenant shall have the right to use a microwave and to heat microwavable items typically heated in an office. No hot plates, toasters, toaster ovens or similar open element cooking apparatus shall be permitted in the Premises.

14. The sashes, sash doors, skylights, windows and doors that reflect or admit light and air into the halls, passageways or other public places in the Project shall not be covered or obstructed by any tenant, nor shall any bottles, parcels or other articles be placed on the window sills.

15. No additional locks or bolts of any kind shall be placed upon any of the doors or windows by any tenant, nor shall any changes be made in existing locks or the mechanisms thereof unless Landlord is first notified thereof, gives written approval, and is furnished a key therefor. Each tenant must, upon the termination of his tenancy, give to Landlord all keys and key cards of stores, offices, or toilets or toilet rooms, either furnished to, or otherwise procured by, such tenant, and in the event of the loss of any keys so furnished, such tenant shall pay Landlord the cost of replacing the same or of changing the lock or locks opened by such lost key if Landlord shall deem it necessary to make such change. If more than two keys for one lock are desired, Landlord will provide them upon payment therefor by Tenant. Tenant shall not key or re-key any locks. All locks shall be keyed by Landlord's locksmith only.

16. Landlord shall have the right to prohibit any advertising by any tenant which, in Landlord's opinion, tends to impair the reputation of the Project or its desirability as an office building and upon written notice from Landlord any tenant shall refrain from and discontinue such advertising.

17. Landlord reserves the right to control access to the Project by all persons after reasonable hours of generally recognized business days and at all hours on Sundays and legal holidays and may at all times control access to the equipment areas of the Project outside the Premises. Each tenant shall be responsible for all persons for whom it requests after hours access and shall be liable to Landlord for all acts of such persons. Landlord shall have the right from time to time to establish reasonable rules and charges pertaining to freight elevator usage, including the allocation and reservation of such usage for tenants' initial move-in to their premises, and final departure therefrom. Landlord may also establish from time to time reasonable rules and charges for accessing the equipment areas of the Project, including the risers, rooftops and telephone closets.

18. Any person employed by any tenant to do janitorial work shall, while in the Project and outside of the Premises, be subject to and under the control and direction of the Office of the Project or its designated representative such as security personnel (but not as an agent or servant of Landlord, and the Tenant shall be responsible for all acts of such persons).

19. All doors opening on to public corridors shall be kept closed, except when being used for ingress and egress. Tenant shall cooperate and comply with any reasonable safety or security programs, including fire drills and air raid drills, and the appointment of "fire wardens" developed by Landlord for the Project, or required by law. Before leaving the Premises unattended, Tenant shall close and securely lock all doors or other means of entry to the Premises and shut off all lights and water faucets in the Premises.

20. The requirements of tenants will be attended to only upon application to the Office of the Project.

21. Canvassing, soliciting and peddling in the Project are prohibited and each tenant shall cooperate to prevent the same.

22. All office equipment of any electrical or mechanical nature shall be placed by tenants in the Premises in settings approved by Landlord, to absorb or prevent any vibration, noise or annoyance.

23. No air-conditioning unit or other similar apparatus shall be installed or used by any tenant without the prior written consent of Landlord. Tenant shall pay the cost of all electricity used for air-conditioning in the Premises if such electrical consumption exceeds normal office requirements, regardless of whether additional apparatus is installed pursuant to the preceding sentence.

24. There shall not be used in any space, or in the public halls of the Project, either by any tenant or others, any hand trucks except those equipped with rubber tires and side guards.

25. All electrical ceiling fixtures hung in offices or spaces along the perimeter of the Project must be fluorescent and/or of a quality, type, design and bulb color approved by Landlord. Tenant shall not permit the consumption in the Premises of more than 2½ watts per net usable square foot in the Premises in respect of office lighting nor shall Tenant permit the consumption in the Premises of more than 1½ watts per net usable square foot of space in the Premises in respect of the power outlets therein, at any one time. In the event that such limits are exceeded, Landlord shall have the right to require Tenant to remove lighting fixtures and equipment and/or to charge Tenant for the cost of the additional electricity consumed.

26. Parking.

(a) Project parking facility hours shall be 7:00 a.m. to 7:00 p.m., Monday through Friday, and closed on weekends, state and federal holidays excepted, as such hours may be revised from time to time by Landlord.

(b) Automobiles must be parked entirely within the stall lines on the floor.

(c) All directional signs and arrows must be observed.

(d) The speed limit shall be 5 miles per hour.

(e) Parking is prohibited in areas not striped for parking.

(f) Parking cards or any other device or form of identification supplied by Landlord (or its operator) shall remain the property of Landlord (or its operator). Such parking identification device must be displayed as requested and may not be mutilated in any manner.

Handwritten initials

The serial number of the parking identification device may not be obliterated. Devices are not transferable or assignable and any device in the possession of an unauthorized holder will be void. There will be a replacement charge to the Tenant or person designated by Tenant of \$25.00 for loss of any parking card. There shall be a security deposit of \$25.00 due at issuance for each card key issued to Tenant.

(g) The monthly rate for parking is payable one (1) month in advance and must be paid by the third business day of each month. Failure to do so will automatically cancel parking privileges and a charge at the prevailing daily rate will be due. No deductions or allowances from the monthly rate will be made for days parker does not use the parking facilities.

(h) Tenant may validate visitor parking by such method or methods as the Landlord may approve, at the validation rate from time to time generally applicable to visitor parking.

(i) Landlord (and its operator) may refuse to permit any person who violates the within rules to park in the Project parking facility, and any violation of the rules shall subject the automobile to removal from the Project parking facility at the parker's expense. In either of said events, Landlord (or its operator) shall refund a prorata portion of the current monthly parking rate and the sticker or any other form of identification supplied by Landlord (or its operator) will be returned to Landlord (or its operator).

(j) Project parking facility managers or attendants are not authorized to make or allow any exceptions to these Rules and Regulations.

(k) All responsibility for any loss or damage to automobiles or any personal property therein is assumed by the parker.

(l) Loss or theft of parking identification devices from automobiles must be reported to the Project parking facility manager immediately, and a lost or stolen report must be filed by the parker at that time.

(m) The parking facilities are for the sole purpose of parking one automobile per space. Washing, waxing, cleaning or servicing of any vehicles by the parker or his agents is prohibited.

(n) Landlord (and its operator) reserves the right to refuse the issuance of monthly stickers or other parking identification devices to any Tenant and/or its employees who refuse to comply with the above Rules and Regulations and all City, State or Federal ordinances, laws or agreements.

(o) Tenant agrees to acquaint all employees with these Rules and Regulations.

(p) No vehicle shall be stored in the Project parking facility for a period of more than one (1) week.

27. The Project is a non-smoking Project. Smoking or carrying lighted cigars or cigarettes in the Premises or the Project, including the elevators in the Project, is prohibited.

28. Tenant shall not, without Landlord's prior written consent (which consent may be granted or withheld in Landlord's absolute discretion), allow any employee or agent to carry any type of gun or other firearm in or about any of the Premises, Project or Development.

EXHIBIT "C"

NOTICE OF LEASE TERM DATES
AND TENANT'S PROPORTIONATE SHARE

TO: _____ DATE: _____

RE: Lease dated _____, 200____, between _____
_____ ("Landlord"), and _____
_____ ("Tenant"), concerning Suite _____, located at
_____.

Ladies and Gentlemen:

In accordance with the Lease, Landlord wishes to advise and/or confirm the following:

1. That the Premises have been accepted herewith by the Tenant as being substantially complete in accordance with the Lease and that there is no deficiency in construction.
2. That the Tenant has taken possession of the Premises and acknowledges that under the provisions of the Lease the Term of said Lease shall commence as of _____ for a term of _____ ending on _____.
3. That in accordance with the Lease, Basic Rental commenced to accrue on _____.
4. If the Commencement Date of the Lease is other than the first day of the month, the first billing will contain a prorata adjustment. Each billing thereafter shall be for the full amount of the monthly installment as provided for in said Lease.
5. Rent is due and payable in advance on the first day of each and every month during the Term of said Lease. Your rent checks should be made payable to _____ at _____.
6. The exact number of rentable square feet within the Premises is _____ square feet.
7. Tenant's Proportionate Share, as adjusted based upon the exact number of rentable square feet within the Premises is _____%.

AGREED AND ACCEPTED:

TENANT:

_____ a _____
Embajador de Chile

By: _____
Its: _____

~ nll

EXHIBIT "D"

TENANT WORK LETTER

THE COUNTRY OF CHILE

This Tenant Work Letter shall set forth the terms and conditions relating to the renovation of the tenant improvements in the Premises. This Tenant Work Letter is essentially organized chronologically and addresses the issues of the construction of the Premises, in sequence, as such issues will arise.

SECTION 1

CONSTRUCTION DRAWINGS FOR THE PREMISES

Landlord shall construct the improvements in the Premises (the "Improvements") pursuant to that certain plan attached hereto as Schedule "1" (the "Plans"). Unless specifically noted to the contrary on the Plans, the Improvements shall be constructed using Project-standard quantities, specifications and materials as determined by Landlord. Based upon the Plans, Landlord shall cause the Architect to prepare detailed plans and specifications for the Improvements ("Working Drawings"). Landlord shall then forward the Working Drawings to Tenant for Tenant's approval. Tenant shall approve or reasonably disapprove any draft of the Working Drawings within three (3) business days after Tenant's receipt thereof; provided, however, that (i) Tenant shall not be entitled to disapprove any portion, component or aspect of the Working Drawings which are consistent with the Plans unless Tenant agrees to pay for the additional cost resulting from such change in the Plans as part of the Over-Allowance Amount pursuant to Section 2 below, and (ii) any disapproval of the Working Drawings by Tenant shall be accompanied by a detailed written explanation of the reasons for Tenant's disapproval. Failure of Tenant to reasonably disapprove any draft of the Working Drawings within said three (3) business day period shall be deemed to constitute Tenant's approval thereof. The Working Drawings, as approved by Landlord and Tenant, may be referred to herein as the "Approved Working Drawings." Tenant shall make no changes or modifications to the Plans or the Approved Working Drawings without the prior written consent of Landlord, which consent may be withheld in Landlord's sole discretion if such change or modification would directly or indirectly delay the "Substantial Completion," as that term is defined in Section 5.1 of this Tenant Work Letter, of the Improvements in the Premises or increase the cost of designing or constructing the Improvements.

SECTION 2

OVER-ALLOWANCE AMOUNT

In the event that any revisions, changes or substitutions are made with Tenant's consent to the Plans or the Approved Working Drawings or the Improvements, any additional costs which arise in connection with such revisions, changes or substitutions shall be considered to be an "Over-Allowance Amount." The Over-Allowance Amount shall be paid by Tenant to Landlord, as Additional Rent, within ten (10) days after Tenant's receipt of invoice therefor. The Over-Allowance Amount shall be disbursed by Landlord prior to the disbursement of any portion of Landlord's contribution to the construction of the Improvements.

SECTION 3

RETENTION OF CONTRACTOR;
WARRANTIES AND GUARANTIES

Landlord hereby assigns to Tenant all warranties and guaranties by the contractor who constructs the Improvements (the "Contractor") relating to the Improvements, and Tenant hereby waives all claims against Landlord relating to, or arising out of the construction of, the Improvements. The Contractor shall be designated and retained by Landlord to construct the Improvements.

Handwritten initials

SECTION 4

TENANT'S COVENANTS

Tenant shall, at no cost to Tenant, cooperate with Landlord and the space planner or architect retained by Landlord ("**Architect**") to cause a Notice of Completion to be recorded in the office of the Recorder of the County of Los Angeles in accordance with Section 3093 of the Civil Code of the State of California or any successor statute upon completion of construction of the Improvements.

SECTION 5

COMPLETION OF THE IMPROVEMENTS

5.1 Substantial Completion. For purposes of this Lease, "**Substantial Completion**" of the Improvements in the Premises shall occur upon the completion of construction of the Improvements in the Premises pursuant to the Approved Working Drawings, with the exception of any punch list items and any tenant fixtures, work-stations, built-in furniture, or equipment to be installed by Tenant.

5.2 Delay of the Substantial Completion of the Premises. If there shall be a delay or there are delays in the Substantial Completion of the Improvements in the Premises as a result of the following (collectively, "**Tenant Delays**"):

5.2.1 Tenant's failure to timely approve any matter requiring Tenant's approval;

5.2.2 A breach by Tenant of the terms of this Tenant Work Letter or the Lease;

5.2.3 Tenant's request for changes in the Plans, Working Drawings or Approved Working Drawings;

5.2.4 Changes in any of the Plans, Working Drawings or Approved Working Drawings because the same do not comply with applicable laws;

5.2.5 Tenant's requirement for materials, components, finishes or improvements which are not available in a commercially reasonable time given the anticipated date of Substantial Completion of the Improvements in the Premises, or which are different from, or not included in, Landlord's standard improvement package items for the Project;

5.2.6 Changes to the base, shell and core work of the Project required by the Approved Working Drawings or any changes thereto; or

5.2.7 Any other acts or omissions of Tenant, or its agents, or employees;

then, notwithstanding anything to the contrary set forth in the Lease or this Tenant Work Letter and regardless of the actual date of the Substantial Completion of the Improvements in the Premises, the date of Substantial Completion thereof shall be deemed to be the date that Substantial Completion would have occurred if no Tenant Delay or Delays, as set forth above, had occurred, and Tenant shall pay to Landlord, upon demand, for all costs and expenses incurred by Landlord in connection with the delay in Substantial Completion caused by Tenant Delay.

SECTION 6

MISCELLANEOUS

6.1 Tenant's Representative. Prior to commencement of construction of the Improvements, Tenant shall designate a representative with respect to the matters set forth in this Tenant Work Letter, who, until further notice to Landlord, shall have full authority and responsibility to act on behalf of Tenant as required in this Tenant Work Letter.

6.2 Landlord's Representative. Prior to commencement of construction of the Improvements, Landlord shall designate a representative with respect to the matters set forth in

1/1

this Tenant Work Letter, who, until further notice to Tenant, shall have full authority and responsibility to act on behalf of Landlord as required in this Tenant Work Letter.

6.3 Time of the Essence in This Tenant Work Letter. Time is of the essence with respect to the performance by Tenant of every provision of this Tenant Work Letter. Unless otherwise indicated, all references herein to a "number of days" shall mean and refer to calendar days.

100

1 DL

EXHIBIT "E"

CERTIFIED COPY OF
BOARD OF DIRECTORS RESOLUTIONS OF

The undersigned, being the duly elected Corporate Secretary of _____, a _____ corporation ("Corporation"), hereby certifies that the following is a true, full and correct copy of the resolutions adopted by the Corporation by unanimous written consent in lieu of a special meeting of its Board of Directors, and that said resolutions have not been amended or revoked as of the date hereof.

RESOLVED, that the Corporation is hereby authorized to execute, deliver and fully perform that certain document entitled Standard Office Lease ("Lease") by and between the Corporation and Arden Realty _____ limited partnership, for the lease of space at _____.

RESOLVED FURTHER that the Corporation is hereby authorized and directed to make, execute and deliver any and all consents, certificates, documents, instruments, amendments, confirmations, guarantees, papers or writings as may be required in connection with or in furtherance of the Lease (collectively with the Lease, the "Documents") or any transactions described therein, and to do any and all other acts necessary or desirable to effectuate the foregoing resolution.

RESOLVED FURTHER that the following officers acting together: _____ as _____ and _____ as _____ are authorized to execute and deliver the Documents on behalf of the Corporation, together with any other documents and/or instruments evidencing or ancillary to the Documents, and in such forms and on such terms as such officer(s) shall approve, the execution thereof to be conclusive evidence of such approval and to execute and deliver on behalf of the Corporation all other documents necessary to effectuate said transaction in conformance with these resolutions.

Dated: _____

_____, Corporate Secretary

n ka

EXHIBIT "E"

CERTIFIED COPY OF
BOARD OF DIRECTORS RESOLUTIONS OF

The undersigned, being the duly elected Corporate Secretary of _____, a _____ corporation ("Corporation"), hereby certifies that the following is a true, full and correct copy of the resolutions adopted by the Corporation by unanimous written consent in lieu of a special meeting of its Board of Directors, and that said resolutions have not been amended or revoked as of the date hereof.

RESOLVED, that the Corporation is hereby authorized to execute, deliver and fully perform that certain document entitled Standard Office Lease ("Lease") by and between the Corporation and Arden Realty _____ limited partnership, for the lease of space at _____.

RESOLVED FURTHER that the Corporation is hereby authorized and directed to make, execute and deliver any and all consents, certificates, documents, instruments, amendments, confirmations, guarantees, papers or writings as may be required in connection with or in furtherance of the Lease (collectively with the Lease, the "Documents") or any transactions described therein, and to do any and all other acts necessary or desirable to effectuate the foregoing resolution.

RESOLVED FURTHER that the following officers acting together: _____ as _____ and _____ as _____ are authorized to execute and deliver the Documents on behalf of the Corporation, together with any other documents and/or instruments evidencing or ancillary to the Documents, and in such forms and on such terms as such officer(s) shall approve, the execution thereof to be conclusive evidence of such approval and to execute and deliver on behalf of the Corporation all other documents necessary to effectuate said transaction in conformance with these resolutions.

Dated: _____

_____, Corporate Secretary