



D I R A S A D  
TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-465/16

Versión para firma.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

DE 22 DE MARZO DE 2016

ENTRE

DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH,

EN CALIDAD DE ARRENDADORA,

Y

EL ESTADO DE CHILE EN NOMBRE DE "LA MISIÓN DE CHILE ANTE LA  
ORGANIZACIÓN DE ESTADOS AMERICANOS",

EN CALIDAD DE ARRENDATARIO,

respecto de la [REDACTED]

de [REDACTED] pies cuadrados, en el [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]  
[REDACTED]

**ÍNDICE**

<u>Número y título de artículo</u>	<u>Página</u>
1. Inmueble .....	4
2. Período de vigencia .....	5
3. Estado del inmueble .....	7
4. Renta de arrendamiento base .....	7

- // -

5. Aumento de gastos operacionales .....	9
6. Cargos por mora. ....	22
7. Áreas comunes .....	23
8. Administración, servicios básicos y otros .....	24
9. Incumplimiento del arrendatario .....	31
10. Recursos de la arrendadora en caso de incumplimiento del arrendatario .....	33
11. Depósito de garantía .....	41
12. Uso .....	46
13. Cesión y subarrendamiento .....	47
14. Mantenimiento del inmueble .....	54
15. Ingreso de la arrendadora .....	56
16. Materiales peligrosos .....	57
17. Reparaciones a cargo de la arrendadora .....	59
18. Reparaciones a cargo del arrendatario; derechos de retención	60
19. Indemnización de cargo del arrendatario; seguro .....	61
20. Modificaciones .....	67
21. Normas y reglamentos .....	70
22. Límite de responsabilidad de la Arrendadora .....	71
23. Siniestro .....	72
24. Expropiación .....	75
25. Subordinación, reconocimiento, no generación de molestias ...	77
26. Certificados .....	79
27. Exclusión de responsabilidad personal de la Arrendadora ...	80
28. Sucesores y cesionarios; inexistencia de renuncia .....	80
29. Retención del inmueble .....	80
30. Aprobación de la entidad crediticia .....	81
31. Goce pacífico .....	81



- // -

- // -

32. Estacionamiento .....	82
33. Comisión de arrendamiento .....	83
34. Avisos .....	83
35. Renuncia a juicio con jurado .....	84
36. Días hábiles/feriados .....	86
37. Norma en contra de la perpetuidad .....	86
38. Fuerza mayor .....	86
39. Derecho a reubicar .....	87
40. ....	88
41. Derechos y recursos acumulativos .....	90
42. Interpretación legal .....	90
43. Facultad del arrendatario .....	92
44. Consentimientos de la arrendadora .....	93
45. Responsabilidad solidaria .....	94
46. Cláusulas independientes .....	94
47. Honorarios de abogado y otros gastos .....	95
48. Registro .....	95
49. Sin acceso al techo .....	95
50. Consentimiento respecto de jurisdicción .....	96
51. Inexistencia de transacción .....	96
52. Aceptación .....	96
53. Renuncia a reconvencción .....	97
54. Renuncia a la Ley de Inmunidad Soberana Extranjera .....	97
55. Plazos esenciales .....	97
56. Ejemplares .....	97
57. Inexistencia de <i>joint venture</i> .....	98
58. Cláusulas especiales .....	98
59. Firma y otorgamiento de contrato de arrendamiento .....	98



- // -

- // -

ANEXO A - BOSQUEJO DEL INMUEBLE .....	99
ANEXO B - NORMAS Y REGLAMENTOS DEL GIMNASIO .....	99
ANEXO C - NORMAS Y REGLAMENTOS DEL EDIFICIO .....	107
ANEXO D - CLÁUSULA ESPECIAL .....	123
ANEXO E - MODELO DE CARTA DE CRÉDITO .....	123
ANEXO F - DOCUMENTO SOBRE LAS OBRAS .....	126
ANEXO G - CERTIFICADO DE INICIO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ..	135

\*\*\*\*\*

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

Este Contrato de Arrendamiento de Oficinas (este "Contrato de Arrendamiento") se celebra con fecha 21 de marzo de 2016 entre DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH, sociedad alemana de inversión de capitales ("Arrendadora"), y el ESTADO DE CHILE EN NOMBRE DE LA MISIÓN DE CHILE ANTE LA ORGANIZACIÓN DE ESTADOS AMERICANOS ("Arrendatario").

**1. Inmueble**

Por este acto, la Arrendadora entrega y el Arrendatario recibe en arrendamiento el Inmueble (el "Inmueble") de [REDACTED] cuadrados arrendables (el total de pies cuadrados de superficie actual y futura conforme a este Contrato de Arrendamiento se determinará de acuerdo con el "Método Estándar de Medición de Superficies de Edificios de Oficinas", publicado por la Secretaría de la [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), aprobado el 7 de junio de 1996), los que corresponden a una parte del [REDACTED] del edificio de oficinas (el "Edificio") situado en el terreno ubicado en [REDACTED] Washington,

- // -





- // -

D.C. (el "Terreno"). El Inmueble se muestra en el Anexo A del presente. En este Contrato de Arrendamiento, el término "Edificio" incluye la totalidad del edificio de oficinas (destinado a oficinas y locales comerciales) situado en el Terreno, conforme pueda ampliarse o complementarse cada cierto tiempo con estructuras adicionales -lo que incluye, entre otras cosas, uno o más estacionamientos subterráneos- destinadas a mejoras y todos sus accesorios. El Edificio, el Terreno, las estructuras para estacionamiento y demás instalaciones adicionales se denominan en adelante el "Proyecto". La Arrendadora y el Arrendatario estipulan por este acto que el Inmueble inicial tiene una superficie de [REDACTED] cuadrados y que las partes no tendrán derecho a ninguna nueva medición del Inmueble inicial.

## 2. Período de vigencia

El período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento ("Período de Vigencia") será inicialmente de ciento treinta (130) meses y corresponderá al período que comenzará en la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento (según se define más adelante) y finalizará en la última fecha del mes en que se cumplan ciento treinta (130) meses de la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento (la "Fecha de Vencimiento"). La "Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento" significa la fecha que sea anterior entre a) la fecha en que tenga lugar la totalidad de los siguientes hechos: i) la Arrendadora hace entrega del Inmueble al Arrendatario (la "Fecha de Entrega") y el Inmueble está sustancialmente terminado de acuerdo con el Documento sobre las Obras que se adjunta como Anexo F y que se incorpora al



- // -

- // -

presente mediante esta referencia (la "Documento sobre las Obras"), y ii) el Arrendatario recibe el Inmueble y deja constancia de ello mediante la formalización de un "Certificado de Inicio del Contrato de Arrendamiento" conforme al modelo contenido en el Anexo G del presente, sin que se deniegue, condicione o postergue injustificadamente la recepción y formalización; y b) 1 de agosto de 2016. El primer Año de Arrendamiento será el período comprendido entre la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento y el último día del mes en que se cumpla el primer (1er) año de la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento. Cada Año de Arrendamiento subsiguiente se iniciará el día inmediatamente posterior al último día del Año de Arrendamiento anterior, y continuará por un período de doce (12) meses calendario completos. A pesar de lo anterior, i) si la Fecha de Entrega no tuviera lugar a más tardar el último día del mes en que se cumplan siete (7) meses de la fecha de este Contrato de Arrendamiento, fecha que habrá de aplazarse por el período de tiempo correspondiente a cualquier demora a causa del Arrendatario (la "Fecha de Entrega Aplazada"), el Arrendatario tendrá derecho a una rebaja de la renta de arrendamiento de un (1) día por cada día que transcurra entre la Fecha de Entrega Aplazada y la Fecha de Entrega); y ii) el Arrendatario tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito a la Arrendadora si la Fecha de Entrega no tuviera lugar a más tardar el último día del mes en que se cumplan diez (10) meses de la fecha de este Contrato de Arrendamiento, la que se aplazará por el período de tiempo correspondiente a cualquier demora a causa del Arrendatario.



- // -

- // -

### 3. Estado del inmueble

En la fecha de entrega, y siempre que la Arrendadora haya recibido el Depósito de Garantía y comprobante del seguro del Arrendatario en conformidad con el Artículo 19 B, la Arrendadora entregará al Arrendatario el Inmueble en las condiciones en que se encuentre, y el Arrendatario aceptará el Inmueble en las citadas condiciones. Salvo que expresamente se disponga algo distinto en este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye, entre otros, el Documento sobre las Obras, el Arrendatario aceptará el Inmueble en las condiciones en que se encuentre y la Arrendadora no tendrá ninguna obligación de amoblar, equipar o mejorar el Inmueble o el Proyecto. De manera supeditada a lo anterior, la recepción del Inmueble por parte del Arrendatario será prueba concluyente en cuanto a que el Arrendatario i) acepta el Inmueble y el Proyecto por cuanto considera que están sustancialmente terminados y en condiciones aceptables y satisfactorias y que son apropiados para el propósito al que están destinados; ii) reconoce que el Inmueble y el Proyecto cumplen plenamente con los compromisos y obligaciones de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento a la Fecha de Entrega, y iii) renuncia a reclamar por algún defecto en el Inmueble y en sus accesorios y en todas las demás partes del Proyecto.

### 4. Renta de arrendamiento base

A. A la fecha de formalización de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario entregará a la Arrendadora el Depósito de Garantía (si hubiera) descrito en el Artículo 11 más adelante.

B. A partir de la Fecha de Inicio del Contrato de

- // -



- // -

Arrendamiento y en lo sucesivo durante todo el Período de Vigencia, el Arrendatario deberá pagar por anticipado a la Arrendadora, el primer día de cada mes calendario del Período de Vigencia, las siguientes cuotas mensuales por concepto de renta de arrendamiento base anual ("Renta de Arrendamiento") por cada Año de Arrendamiento:

Año de Contrato	Renta de Arrendamiento Base por pie cuadrado arrendable	Renta de Arrendamiento Base Anual	Renta de Arrendamiento Base Mensual
1	US\$ 56,00	US\$ 253.344,00	US\$ 21.112,00
2	US\$ 57,40	US\$ 259.677,60	US\$ 21.639,80
3	US\$ 58,84	US\$ 266.192,16	US\$ 22.182,68
4	US\$ 60,31	US\$ 272.842,44	US\$ 22.736,87
5	US\$ 61,82	US\$ 279.673,68	US\$ 23.306,14
6	US\$ 64,32	US\$ 290.983,68	US\$ 24.248,64
7	US\$ 65,93	US\$ 298.267,32	US\$ 24.855,61
8	US\$ 67,58	US\$ 305.731,92	US\$ 25.477,66
9	US\$ 69,27	US\$ 313.377,48	US\$ 26.114,79
10	US\$ 71,00	US\$ 321.204,00	US\$ 26.767,00
11	US\$ 72,78	US\$ 329.256,72	US\$ 27.438,06



C. Simultáneamente con la formalización de este Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario, éste deberá pagar un monto igual a una (1) cuota mensual de la Renta de Arrendamiento Base pagadera durante el primer Año de Arrendamiento, monto que se abonará a la primera (1a) cuota mensual de la Renta de Arrendamiento Base pagadera conforme a este Contrato, y entregará a la Arrendadora el Depósito de Garantía en forma de Carta de Crédito según lo descrito en el Artículo 11 A.

D. Si la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento correspondiera a una fecha que no sea el primer día de un mes o si el Período de Vigencia finalizara por alguna razón en una fecha que no sea el último día de un mes, la Renta de

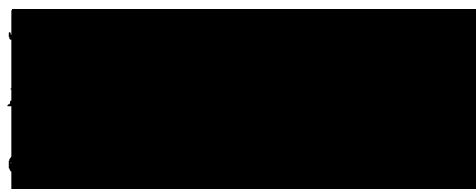
- // -

- // -

Arrendamiento de ese mes de prorrateará y se pagará sobre la base de la multiplicación de la Renta de Arrendamiento aplicable por una fracción, cuyo denominador será el número de días del Período de Vigencia transcurridos durante el mes de inicio o terminación, y cuyo denominador será el número de días de ese mes.

E. Todas las cuotas mensuales de la Renta de Arrendamiento Base y otras rentas adeudadas conforme a este Contrato de Arrendamiento serán pagaderas por anticipado el primer día de cada mes o parte del mismo. Toda renta pagadera conforme a este Contrato de Arrendamiento será pagadera sin aviso y sin descuento u otra rebaja (salvo en la medida en que el aviso, descuento o rebaja se estipule expresamente en este instrumento) a la Arrendadora mediante transferencia electrónica de fondos en conformidad con las instrucciones por escrito especificadas más adelante, u otro lugar que la Arrendadora indique por escrito.

Instrucciones para transferencia electrónica:



Para abono a la cuenta de



Cuenta



Ref.: (Estado de Chile - "Misión de Chile ante la Organización de Estados Americanos" - Factura N° \_\_\_\_\_)

**5. Aumento de gastos operacionales**

A. A partir de la fecha en que se cumpla el primer (1er) año de la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento y, en lo sucesivo, el 1 de enero de cada año calendario del Período de Vigencia, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, como

- // -

- // -

renta adicional, la Parte Proporcional de cargo del Arrendatario (según se define más adelante en el párrafo E) de todos los Aumentos de los Gastos Operacionales (según se definen más adelante) en que se incurra durante cada año calendario del Período de Vigencia. El exceso de Gastos Operacionales (según se define más adelante en el párrafo F) en un nuevo año específico respecto de los Gastos Operacionales del Año Base (según se definen más adelante) se denominará a continuación "Aumento de los Gastos Operacionales". El "Año Base" será el año calendario 2016. La Parte Proporcional de cargo del Arrendatario del Aumento de los Gastos Operacionales en los años calendario en que se inicie y en que finalice el Período de Vigencia se calculará mediante la multiplicación de la Parte Proporcional de cargo del Arrendatario de los Gastos Operacionales correspondientes al año calendario pertinente por una fracción, cuyo numerador será el número de días del Período de Vigencia transcurridos durante el año de inicio o terminación, según corresponda, y cuyo denominador será 365.



B. Si los Impuestos a los Bienes Raíces (según se definen más adelante en el párrafo F) correspondientes a algún Año Tributario (definido más adelante) fueran superiores a los Impuestos Base a los Bienes Raíces (según se define más adelante), el Arrendatario deberá pagar, como renta adicional, la Parte Proporcional de cargo del Arrendatario del Aumento de los Impuestos a los Bienes Raíces (según se define más adelante) a partir de la fecha en que se cumpla el primer (1er) año de la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento y, en lo sucesivo, el 1 de enero de cada año calendario del Período de Vigencia. El exceso de Impuestos a los

- // -

- // -

Bienes Raíces en un año calendario específico respecto de los Impuestos Base a los Bienes Raíces se denominará a continuación "Aumento de Impuestos a los Bienes Raíces". La Parte Proporcional de cargo del Arrendatario del Aumento de Impuestos a los Bienes Raíces se prorrateará apropiadamente, si es necesario, a fin de que corresponda a la parte de un Año Tributario que tenga lugar en el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, mediante la multiplicación de la Parte Proporcional de cargo del Arrendatario del Aumento de Impuestos a los Bienes Raíces en el Año Tributario aplicable por una fracción, expresada como porcentaje, cuyo numerador será el número de días del Año Tributario incluido en el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, y cuyo denominador será 365. "Impuestos Base a los Bienes Raíces" significa los Impuestos a los Bienes Raíces del Año Tributario 2016; sin embargo, se estipula que si la Arrendadora lograra una reducción de la base imponible del Edificio respecto del Año Tributario correspondiente a los Impuestos Base a los Bienes Raíces o respecto cualquier otro Año Tributario, los costos y gastos asociados a la apelación fiscal se incluirán como parte de los Impuestos a los Bienes Raíces, y los Impuestos a los Bienes Raíces correspondientes a los Impuestos Base a los Bienes Raíces o al Año Tributario se ajustarán a fin de reflejar el monto reducido de Impuestos a los Bienes Raíces, y la parte responsable deberá reembolsar a la otra cualquier monto deficitario o pago en exceso derivado de la modificación de los Impuestos a los Bienes Raíces dentro de un plazo de treinta (30) días luego del aviso de la Arrendadora respecto del resultado de la apelación fiscal o junto con el pago de la Renta de Arrendamiento del mes siguiente. "Año



- // -

- // -

Tributario" significa cada período de doce (12) meses que se inicia el uno (1) de enero de dicho período, en que transcurra alguna parte del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento.

C. A partir del 1 de enero de 2017 y, en lo sucesivo, cada 1 de enero durante todo el Período de Vigencia, la Arrendadora deberá dar aviso al Arrendatario del monto estimado de la Cuota Proporcional de cargo del Arrendatario del Aumento de los Gastos Operacionales y del Aumento de los Impuestos a los Bienes Raíces pagaderos durante el año calendario (cada año calendario se denomina en adelante "Período de Ajuste"), y el Arrendatario deberá pagar ese monto en cuotas mensuales iguales por anticipado el día uno de cada mes posterior a la fecha de ese aviso, hasta que la Arrendadora ajuste nuevamente la Cuota Proporcional de cargo del Arrendatario del Aumento de los Gastos Operacionales y del Aumento de los Impuestos a los Bienes Raíces. Si por alguna razón el monto estimado por la Arrendadora no fuera comunicado antes del inicio del Período de Ajuste, el Arrendatario continuará pagando sobre la base del monto estimado del año anterior, si hubiera, hasta el mes posterior a la entrega del nuevo monto estimado, y en la fecha de vencimiento del siguiente pago de la Renta de Arrendamiento conforme a este Contrato deberá pagar cualquier ajuste necesario de los montos pagados por los meses anteriores de ese Período de Ajuste como resultado de ese nuevo monto estimado. La Arrendadora deberá entregar al Arrendatario, tan pronto como sea razonablemente posible luego del inicio de un año calendario, un estado de cuenta en que conste la Parte Proporcional efectiva de cargo del Arrendatario del Aumento de los Gastos Operacionales y del Aumento de



- // -



- // -

Impuestos a los Bienes Raíces del año calendario precedente durante el Período de Vigencia, el monto pagado por el Arrendatario, y el saldo adeudado o pagado en exceso. Si hubiera un pago deficitario, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el saldo adeudado junto con el siguiente pago de la Renta de Arrendamiento adeudada conforme a este Contrato de Arrendamiento; si hubiera un pago en exceso, ese monto deberá ser abonado a la Renta de Arrendamiento adeudada de acuerdo con este instrumento o pagado al Arrendatario si el ajuste se realizara después del término del Período de Vigencia, y todos esos pagos de la Arrendadora o abonos de pagos en exceso deberán efectuarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha del estado de cuenta de la Arrendadora.

Si durante el Año Base o algún Período de Ajuste a lo largo del Período de Vigencia, la tasa promedio de ocupación de la superficie arrendable del Edificio arrendada o disponible para arrendamiento o de utilización de los servicios estándares del Edificio proporcionados por la Arrendadora conforme al presente fuera inferior al noventa y cinco por ciento (95%), en ese caso, para los efectos de calcular el Aumento de los Gastos Operacionales, los Gastos Operacionales de ese año calendario se incrementarán de acuerdo con los costos y gastos adicionales en que según las estimaciones razonables de la Arrendadora se habría incurrido si durante ese Año Base o Período de Ajuste la tasa promedio de ocupación y/o de uso de servicios hubiera sido noventa y cinco por ciento (95%).

D. "Parte Proporcional de Cargo del Arrendatario" significa el porcentaje de la superficie arrendable del Inmueble con

- // -



- // -

respecto a la Superficie Arrendable de Oficinas del Edificio (según se define más adelante), la que se calculará mediante la división de la superficie arrendable del Inmueble (numerador) por la Superficie Arrendable de Oficinas del Edificio (denominador) y se expresará como porcentaje. "Superficie Arrendable de Oficinas del Edificio" significa el total de pies cuadrados arrendables de las áreas de oficinas del Edificio. Sobre la base de una superficie arrendable de [REDACTED] del Inmueble y de la superficie arrendable de [REDACTED] del Área de Oficinas del Edificio, las partes convienen por este acto en que la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario es de 3,45%.

E. Gastos operacionales

i) Definición de gastos operacionales. "Gastos operacionales" significa todos los costos y gastos solventados por la Arrendadora en relación con la propiedad, administración, operación, reparación y mantenimiento del Proyecto, lo que incluye, entre otros, los costos por concepto de sueldos, salarios y otras remuneraciones, impuestos sobre remuneraciones, vacaciones, bienestar, beneficios de pensiones, y otros beneficios pagados a los empleados (incluido el conserje del edificio si corresponde); honorarios pagados a contratistas independientes o agentes de la Arrendadora contratados para la operación, reparación, administración o mantenimiento del Edificio; pagos de bóveda, si hubiera; alcantarillado, agua, electricidad y otros cargos por servicios, incluidas cuentas de agua y alcantarillado, servicio telefónico, primas y deducibles de seguro de incendio y accidente, responsabilidad, terrorismo, arrendamiento, accidentes del trabajo, fallas de aspersores contra incendio, daños provocados por agua y otros seguros contratados por



- // -

- // -

la Arrendadora en relación con el Edificio; reparaciones, mantenimiento y reemplazos en el Edificio, lo que incluye, entre otras cosas, el sistema de seguridad del Edificio; el costo de operación de instalaciones comunes situadas en el Edificio y puestas a disposición de todos los arrendatarios de oficinas (como gimnasio y camarines); honorarios de administración, costo de suministros, herramientas, materiales y equipos para la operación, reparación y mantenimiento del Edificio; costos de inspección y servicios de mantenimiento del Edificio, incluidos todos los contratos de servicios externos relacionados con el mantenimiento del Edificio, entre lo que se contempla servicios de aseo y limpieza de ventanas, retiro de basura (incluido reciclaje de productos desechados), exterminio de plagas, detección y seguridad, retiro de hielo y nieve, jardinería, mantenimiento de árboles y arbustos, ascensor, caldera, ventilación, calefacción y aire acondicionado, equipos de electricidad, mecánicos y de gasfitería, y el costo de los materiales, herramientas, suministros y equipos utilizados para inspección y servicios de mantenimiento; uniformes y lavado en seco; mejoras de capital (en la medida dispuesta más adelante); ampolletas y tubos fluorescentes; honorarios legales y contables, costos menores razonables de obtención de certificación LEED EBOM (*Leadership in Energy and Environmental Design Existing Building Operations and Maintenance*) o su equivalente, y todos los demás gastos o cargos habituales que ahora o en el futuro se incluyan en Gastos Operacionales de acuerdo con principios correctos de contabilidad y administración generalmente aceptados con respecto a la operación de edificios de oficinas de primera clase en el centro de Washington, D.C. Si la Arrendadora realizara



- // -

- // -

un gasto de capital en relación con el Edificio y ello originara un ahorro de Gastos Operacionales (por ejemplo, mediante la instalación de dispositivos de ahorro de energía o de mano de obra), ese gasto se incluirá en los Gastos Operacionales hasta por el monto de ahorro de costos que razonablemente calcule la Arrendadora. Además, si la Arrendadora efectuara un gasto de capital relacionado con el reemplazo de sistemas o componentes existentes del Edificio, o que se requiriera a fin de cumplir con alguna ley, ordenanza, norma, reglamento u otra exigencia de alguna autoridad gubernamental con jurisdicción respecto del Edificio (salvo exigencias gubernamentales vigentes a la fecha de construcción original del Edificio), ese gasto también se incluirá en los Gastos Operacionales. El costo de los gastos de capital antes descritos será amortizado (junto con los cargos razonables de financiamiento) a lo largo de un período igual a la vida útil de esas mejoras (dicha vida útil habrá de ser determinada por la Arrendadora de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y aplicados de manera sistemática), y el costo amortizado asignado a cada año calendario durante el Período de Vigencia será tratado como Gastos Operacional.

ii) Exclusiones de gastos operacionales. A pesar de lo anterior, el término "Gastos Operacionales" no incluye: 1) costos de mejoras de capital (salvo lo antes indicado y distinto de los repuestos y componentes de reemplazo e instalados en el curso ordinario), lo que incluye, entre otras cosas, cualquier reemplazo del sistema de ventilación, calefacción y aire acondicionado del Edificio, gasfitería, sistemas mecánicos y eléctricos, elementos exteriores, del techo o estructurales;

- // -



- // -

2) depreciación; 3) comisiones de arrendamiento; 4) interés o pagos de capital de hipotecas de la Arrendadora y otras deudas operacionales de la Arrendadora; 5) montos pagados a alguna persona o entidad que sea filial de la Arrendadora (es decir, que controle a la Arrendadora, que sea controlada por ésta o que esté bajo control común con la misma); 6) pagos de arrendamiento de terrenos a algún arrendador de terrenos; 7) costos relacionados con espacio de arrendamiento en el Edificio, incluidas comisiones u honorarios legales de arrendamiento con respecto a la negociación de contratos de arrendamiento; 8) costos de servicios especiales y servicios básicos pagados por separado por arrendatarios específicos del Edificio; 9) costos de ítems por los cuales la Arrendadora obtenga el reembolso de algún seguro o de partes que no sean arrendatarios del Edificio de acuerdo con las disposiciones sobre gastos operacionales incluidas en sus respectivos contratos de arrendamiento; 10) gastos de publicidad por espacios desocupados en el Edificio; 11) concesiones de arrendamiento, rebajas de rentas de arrendamiento, y el costo de mejoras de inmuebles de arrendatarios individuales; 12) honorarios legales y otros costos (incluido el pago anticipado de alguna deuda) en que se incurra en relación con alguna hipoteca, financiamiento, refinanciamiento, venta, cambio de dominio o celebración o renovación de algún financiamiento, contrato de arrendamiento de terrenos u otros contratos de arrendamiento o subarrendamiento a la Arrendadora o sus filiales o asumidos directa o indirectamente por éstas; 13) costos, multas, intereses, penas pecuniarias, honorarios legales o costos de litigios en que se incurra debido a pagos morosos de



- // -

- // -

impuestos, cuentas de servicios básicos o demás costos en que se incurra debido a la falta de pago por parte de la Arrendadora al vencimiento (en la medida en que no sean por causa de incumplimiento del Arrendatario conforme al presente en cuanto al pago de Impuestos a los Bienes Raíces o Gastos Operacionales a la fecha de vencimiento de esos Impuestos a los Bienes Raíces o Gastos Operacionales); 14) gastos organizacionales asociados a la creación y operación de la entidad que constituya la Arrendadora; 15) sanciones pecuniarias o indemnizaciones por daños y perjuicios que la Arrendadora pague al Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento o a otros arrendatarios del Edificio conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; 16) costos por defensa de la Arrendadora en juicios en su contra y de alguna sentencia o costos de transacción; 17) costos de adquisición o arrendamiento de esculturas, pinturas u otros objetos de arte; 18) costos y gastos (incluidos costos judiciales, honorarios y gastos de abogado) relacionados con disputas con algún titular de una hipoteca o con personas que tengan participación en la Arrendadora o en el Edificio; 19) renta de arrendamiento de oficinas de la Arrendadora o de su agente de administración en el sitio; xxi) (sic) aportes políticos o de beneficencia; 20) algún costo en que se incurra en relación con la investigación o medidas de reparación respecto de materiales peligrosos situados en el Edificio o en su entorno a la fecha del presente, o materiales peligrosos almacenados, utilizados o liberados por la Arrendadora o alguno de sus agentes, empleados o contratistas después de la fecha de este instrumento, y cualquier costo en que se incurra en relación con



- // -

- // -

alguna investigación, resolución, proceso o informe gubernamental al respecto (a menos que esas sustancias hayan sido introducidas en el Edificio por el Arrendatario o algún agente, empleado, contratista o invitado del Arrendatario, en cuyo caso todos esos costos deberán ser solventados exclusivamente por el Arrendatario; 21) costos en que se incurra en relación con la venta, arrendamiento o transferencia (incluidas transferencias testamentarias) de la totalidad o parte del Edificio o de alguna participación en el mismo, o de alguna participación en la Arrendadora o en alguna persona a la que pertenezca directa o indirectamente la Arrendadora, o en alguna persona que tenga participación social directa o indirecta en la Arrendadora; 22) los costos, multas o sanciones pecuniarias en que se incurra como resultado de la violación por parte de la Arrendadora de alguna exigencia legal; 23) todos los costos y gastos (incluidos servicios básicos y otros) que deba pagar directamente el Arrendatario, y 25) (sic) los costos de cumplimiento de leyes (incluidas, entre otras, las leyes sobre incendios, protección de la vida y sobre discapacidad) promulgadas o vigentes y aplicables al Edificio a la fecha de este Contrato de Arrendamiento.



iii) Auditoría de gastos operacionales. Cada estado de cuenta de Gastos Operacionales ("Estado de Cuenta") enviado al Arrendatario será definitivamente vinculante para el Arrendatario, a menos que i) el Arrendatario pague a la Arrendadora al vencimiento el monto indicado en el Estado de Cuenta, sin perjuicio del derecho del Arrendatario a impugnar ese Estado de Cuenta en conformidad con los términos de este Artículo 5. E. iii); y ii) dentro de los sesenta (60) días posteriores al envío del Estado

- // -

- // -

de Cuenta, el Arrendatario envíe a la Arrendadora un aviso en que solicite una revisión de los libros y registros de la Arrendadora relativos a ese Estado de Cuenta, en cuyo caso el Arrendatario y sus agentes y contadores tendrán derecho a revisar dichos libros y registros durante las horas hábiles habituales y luego de dar aviso por escrito a la Arrendadora con al menos diez (10) días de anticipación ("Auditoría del Arrendatario"). El Arrendatario mantendrá (y dispondrá que sus empleados, agentes y consultores mantengan) los resultados de esa auditoría en forma estrictamente confidencial. El Arrendatario no contratará, en relación con alguna disputa con respecto a un Estado de Cuenta conforme a este Contrato de Arrendamiento, a ninguna persona o entidad que haya de ser remunerada, en su totalidad o en parte, sobre una base de honorarios por contingencia. Si el Arrendatario objetara oportunamente un Estado de Cuenta y las partes no resolvieran alguna disputa en cuanto a la corrección de ese Estado de Cuenta dentro de un plazo de ciento veinte (120) días luego del aviso de objeción, cualquiera de las partes podrá remitir los problemas planteados a una empresa de contadores públicos reconocida a nivel nacional conforme a su elección, siempre que esa empresa de contabilidad no haya representado a algún otro arrendatario del Edificio en una auditoría durante los cinco (5) años inmediatamente anteriores y sea aceptable para la otra parte, y la determinación de esa empresa de contabilidad será vinculante de manera concluyente para la Arrendadora y el Arrendatario. En relación con ello, el Arrendatario, dichos contadores y todas las demás personas a quienes el Arrendatario entregue alguna información obtenida en relación con la citada revisión deberán firmar y entregar a la



- // -



- // -

Arrendadora un contrato de confidencialidad, razonablemente satisfactorio para la Arrendadora en cuanto a forma y fondo, mediante el cual se comprometan a no divulgar a terceros ninguna información obtenida en relación con la revisión. Si esa auditoría diera origen a una determinación final a favor del Arrendatario, la Arrendadora destinará el monto en exceso a la renta de arrendamiento que venza inmediatamente después o, si hubiera vencido el Período de Vigencia y el Arrendatario no tuviera ninguna otra obligación monetaria impaga conforme a este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora deberá reembolsar ese monto al Arrendatario dentro de un plazo de sesenta (60) días. El Arrendatario deberá pagar los honorarios y gastos relacionados con esa auditoría, a menos que los contadores determinen que la Arrendadora exageró los Gastos Operacionales en más del cinco por ciento (5%) en ese año calendario, en cuyo caso la Arrendadora deberá pagar los honorarios y gastos de la Auditoría del Arrendatario y de la empresa de contabilidad seleccionada por la Arrendadora y el Arrendatario.



iv) "Impuestos a los bienes raíces significa todos los impuestos, cargas y gravámenes gubernamentales, independientemente de que sean o no pagados directamente por la Arrendadora y de que sean federales, municipales, de un estado o condado, que apliquen los distritos o autoridades tributarias que actualmente gravan el Proyecto u otras entidades que se constituyan posteriormente, y cualquier otro impuesto y gravamen aplicado o imputado al Proyecto o a su operación, junto con el costo razonable (incluidos costos de abogados, consultores y tasadores) de cualquier negociación, impugnación o apelación de

- // -

- // -

la Arrendadora con el propósito de reducir cualquier impuesto, carga o gravamen, y todos los costos administrativos de la Arrendadora relacionados con lo anterior; sin embargo, se estipula que si en algún momento durante el Período de Vigencia se modificara el actual método de determinación de impuestos y debido a ello se modificara la totalidad o parte de los impuestos, cargas o gravámenes aplicados, determinados o cobrados en la actualidad sobre los bienes raíces y sus mejoras, y en su reemplazo o como complemento se aplicaran, determinarían o cobrarían impuestos, cargas o gravámenes, en su totalidad o en parte, como impuestos sobre el capital o sobre las rentas de arrendamiento obtenidas del Proyecto o las rentas de arrendamiento especificadas en este instrumento o sobre alguna parte de ellas, en ese caso, los impuestos, cargas o gravámenes sustitutivos o complementarios, en la medida en que se apliquen, determinen o cobren en esos términos, se considerarán incluidos en los Impuestos a los Bienes Raíces en la medida en que ese impuesto sustitutivo o complementario sea pagadero si el Proyecto es la única propiedad de la Arrendadora afecta a ese impuesto.

**6. Cargos por mora.**

En el caso de toda renta de arrendamiento y otros pagos que deba efectuar el Arrendatario conforme al presente y que no se reciban dentro de los cinco (5) días posteriores a su fecha de vencimiento, el Arrendatario deberá efectuar el pago pertinente a la Arrendadora, sin que deba exigirse, junto con el interés pertinente desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago a una tasa de dieciocho por ciento (18%) anual ("Tasa de Interés por Mora"), pero no inferior a cien dólares (US\$ 100,00), a fin

- // -



- // -

de cubrir los gastos administrativos de la Arrendadora en relación con ese pago vencido.

#### 7. Áreas comunes

Durante todo el Período de Vigencia, y de manera supeditada a las normas y reglamentos razonables de la Arrendadora que puedan existir, el Arrendatario y sus agentes, empleados e invitados tendrá derecho no exclusivo, junto con los demás arrendatarios y ocupantes del Edificio y en común con la Arrendadora y sus respectivos empleados, agentes e invitados, a hacer uso de los vestíbulos, entradas, ascensores, pasillos, cajas de escalas y escalas, baños, áreas de estacionamiento y otras áreas comunes o públicas del Proyecto (las "Áreas Comunes"). Además, el Arrendatario y sus empleados tendrán derecho no exclusivo, en común con otros arrendatarios del Edificio y sus empleados, a hacer uso del gimnasio del Edificio. El uso del gimnasio del Edificio por parte del Arrendatario se regirá por las normas y reglamentos de la Arrendadora al respecto, conforme puedan modificarse cada cierto tiempo. El Anexo B de este Contrato de Arrendamiento contiene las normas y reglamentos que regulan el acceso al gimnasio del Edificio y el uso del mismo. La Arrendadora tendrá derecho en todo momento, sin el consentimiento del Arrendatario, a trasladar el gimnasio o a cambiar la disposición o ubicación de las áreas comunes y las entradas, pasillos, puertas y accesos a las áreas comunes y corredores, escalas, baños de las áreas comunes u otros lugares públicos del Proyecto; se estipula que lo anterior no deberá a) alterar injustificadamente el goce pacífico del Inmueble por parte del Arrendatario, ni b) obstruir o interferir injustificadamente en



- // -

- // -

el uso del Inmueble o de las Áreas Comunes por parte del Arrendatario ni en su acceso a dichos lugares de acuerdo con lo contemplado en este Contrato de Arrendamiento.

**8. Administración, servicios básicos y otros**

A. La Arrendadora conviene en que durante todo el Período de Vigencia se operará y mantendrá el Edificio y se prestarán los servicios de acuerdo con los estándares de calidad aplicables en general a los edificios de oficinas de primera clase en el centro de Washington, D.C., según lo determinado razonablemente por la Arrendadora, y que proporcionará al Arrendatario los servicios indicados a continuación, cuyo costo se incluirá en los Gastos Operacionales: capacidad eléctrica suficiente para i) iluminación, equipos estándares de oficina, y otros equipos de bajo voltaje similar (120/208 voltios), siempre que la carga eléctrica nominal total de la iluminación y de los aparatos de bajo voltaje no exceda de seis (6) vatios por pie cuadrado de superficie arrendable (excluido el sistema de ventilación, calefacción y aire acondicionado del Edificio); y ii) iluminación y equipos de alto voltaje (277/480 voltios), siempre que la carga eléctrica nominal total de la iluminación y equipos de alto voltaje no exceda de cinco (5) vatios por pie cuadrado de superficie arrendable (cada una de las citadas cargas eléctricas nominales se denomina en adelante "carga eléctrica nominal estándar del Edificio"), y la carga eléctrica nominal total de la iluminación y equipos de bajo y alto voltaje no exceda de siete (7) vatios por pie cuadrado de superficie arrendable del Inmueble. Se asignará al Arrendatario una cuota proporcional del Arrendatario de los circuitos estándares del Edificio en el piso



- // -

- // -

que ocupa. Se permitirá a la Arrendadora ajustar los servicios que hayan de proporcionarse conforme al Contrato de Arrendamiento, en la medida en que sea justificadamente necesario a fin de cumplir con las buenas prácticas aplicables y las leyes, normas y reglamentos vinculantes en relación con el uso de energía o el desempeño ambiental.

Si la carga eléctrica conectada total del Arrendatario excediera de la carga eléctrica nominal estándar del Edificio tanto en el caso de consumo eléctrico de bajo como de alto voltaje, o si el diseño eléctrico en el caso del Arrendatario requiriera circuitos de bajo o alto voltaje superiores a la cuota de circuitos estándares del Edificio que se le haya asignado, la Arrendadora, de manera supeditada a la disponibilidad, instalará (a expensas del Arrendatario), paneles adicionales de alto voltaje y/o paneles adicionales de bajo voltaje con el transformador pertinente (estos paneles y transformadores adicionales se denominan en adelante "equipo eléctrico adicional"). Si se instalara equipo eléctrico adicional debido a que la carga eléctrica nominal de bajo o de alto voltaje supera la carga eléctrica estándar del Edificio, se agregará también en este caso un medidor (a expensas del Arrendatario), a fin de medir la electricidad consumida mediante el equipo eléctrico adicional.



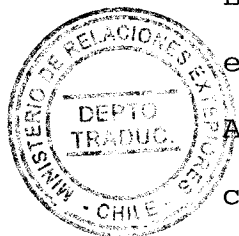
El diseño e instalación de cualquier equipo eléctrico adicional (o medidor relacionado) que el Arrendatario requiera estarán supeditados a la aprobación previa de la Arrendadora (aprobación que no deberá denegarse injustificadamente). El Arrendatario deberá reembolsar a la Arrendadora todos los gastos en que incurra la Arrendadora en relación con la revisión y

- // -

- // -

aprobación de algún equipo eléctrico adicional. El Arrendatario deberá pagar a requerimiento el costo real medido del consumo de de electricidad del equipo eléctrico adicional (si es aplicable), más cualquier gasto contable efectivo en que incurra la Arrendadora en relación con la medición de dicho consumo.

Si el Arrendatario requiriera que ciertas áreas del Inmueble operen regularmente fuera del horario normal de operación del Edificio según lo indicado más adelante, el servicio eléctrico de esas áreas se suministrará y medirá a través de circuitos separados, de modo que se facturarán al Arrendatario los costos asociados al consumo de electricidad durante las horas que no correspondan a las horas operacionales del Edificio. Si algún equipo eléctrico del Arrendatario requiriera aire acondicionado además del suministro estándar de aire acondicionado del Edificio, las mejoras necesarias para su suministro serán efectuadas por la Arrendadora en nombre del Arrendatario, y el Arrendatario deberá pagar la totalidad de los correspondientes costos de diseño, instalación, medición y operación.



La Arrendadora también proporcionará, a sus expensas, de acuerdo con estándares comparables con otros edificios de oficinas Clase A en el centro de Washington, D.C.:

i) suministros suficientes para los baños situados en el Inmueble y en las áreas públicas del Edificio;

ii) servicios de aseo y mantenimiento durante cinco (5) días a la semana, excluidos días feriados (según se definen en el Artículo 36 de este Contrato de Arrendamiento), y en circunstancias de emergencia, durante todo el Período de Vigencia y renovaciones del mismo, concordantes con un edificio de oficinas de primera clase

- // -

- // -

que aplica buenas prácticas sostenibles;

iii) agua potable fría y caliente en los baños del Edificio y agua fría para el uso del Arrendatario en el Inmueble;

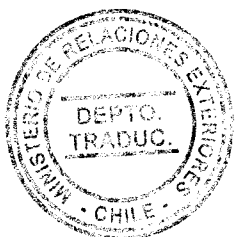
iv) calefacción y aire acondicionado para el Inmueble según la estación, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m. durante todos los días hábiles y a requerimiento (pero sin cargo) los sábados, excluidos los días feriados, de manera supeditada a restricciones conforme a lo requerido por las leyes, normas y reglamentos gubernamentales, en las cantidades que la Arrendadora considere razonablemente estándares;

v) la Arrendadora proporcionará acceso al Edificio y al Inmueble mediante al menos un (1) ascensor para pasajeros que funcionará 24 horas al día durante 365 días al año, incluidos días feriados, a menos que sean necesarias variaciones en caso de emergencia, de manera supeditada al cumplimiento de los procedimientos de control de acceso aplicados por la Arrendadora después del horario habitual durante los días hábiles, y el uso no exclusivo de un (1) ascensor para pasajeros sin operador entre las 6:00 a.m. y las 6:00 p.m. durante los días hábiles. Funcionará un ascensor para acceder al estacionamiento. De manera supeditada a lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho a limitar de manera razonable el número de ascensores para pasajeros que operen fuera de los días hábiles, después del horario de oficina y los días feriados;

vi) todas las ampolletas y tubos fluorescentes para las lámparas estándares del Edificio en el Inmueble y en las áreas comunes del Edificio;

vii) medidas de control de acceso comparables a las de

- // -



- // -

edificios de oficinas de primera clase en el centro de Washington, D.C., según lo determinado razonablemente por la Arrendadora, siempre que ello no obstruya ni interfiera de manera injustificada en el uso del Inmueble o del Edificio ni el acceso a los mismos por parte del Arrendatario;

viii) un ascensor para carga que preste servicios al piso en que se encuentra el Inmueble, según lo permitido conforme a una programación no discriminatoria y de manera supeditada a los procedimientos, normas y reglamentos razonables de la Arrendadora. Con sujeción a lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho a limitar razonablemente el número de ascensores de carga en operación fuera de los días hábiles, después del horario hábil y en los días feriados;

ix) exterminación o control de plagas según la Arrendadora lo estime justificadamente necesario;

x) servicios de remoción de basura a fin de retirar desechos y elementos reciclables separados por el Arrendatario; y

xi) mantenimiento de áreas comunes, lo que incluye, entre otros, retiro de nieve, trabajos de jardinería y mantenimiento del terreno, en una forma comparable con otros edificios de oficinas de primera clase en el área de Washington, D.C., según lo determinado razonablemente por la Arrendadora, salvo en días no hábiles y feriados y en circunstancias de emergencia.

B. Mediante aviso con una anticipación razonable, a expensas del Arrendatario, la Arrendadora proporcionará calefacción y aire acondicionado en horarios adicionales a los especificados en el párrafo A) iv) anterior, a las tarifas vigentes de la Arrendadora para esos servicios. Actualmente, el cargo que la Arrendadora

- // -

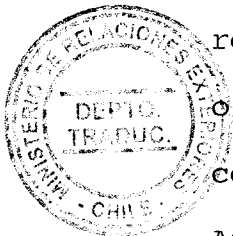




- // -

aplicará al Arrendatario por servicios después del horario hábil es de US\$ 65,52 por hora por zona. La Arrendadora puede ajustar el cargo por servicio después de horas hábiles a fin de igualar su estimación razonable del costo en que incurre para brindar ese servicio.

C. En la medida en que los servicios descritos en el Artículo 8 de este Contrato de Arrendamiento requieran el suministro de electricidad, gas y agua por parte de entidades de servicios públicos, los compromisos de la Arrendadora conforme a dicho artículo solo le impondrán la obligación de hacer los esfuerzos razonables para disponer el suministro pertinente al Edificio por parte de las entidades de servicios públicos. El hecho de que la Arrendadora no proporcione los servicios descritos en este Artículo 8 en alguna medida o la interrupción de los mismos no constituirá un incumplimiento de la Arrendadora conforme al presente ni la hará responsable por los daños y perjuicios que afecten a alguna persona o bien, ni se interpretará como un desalojo del Arrendatario ni como motivo de rebaja de la Renta de Arrendamiento, ni liberará al Arrendatario del cumplimiento de algún compromiso o acuerdo conforme al presente. Además de lo anterior, Si por alguna causa fallara o dejara de funcionar algún equipo o máquina o se interrumpiera intencionalmente su funcionamiento para efectos de pruebas o trabajos de mantenimiento, el Arrendatario no tendrá derecho a rebaja o reducción de la Renta de Arrendamiento ni a indemnización por daños y perjuicios debido a esa interrupción del servicio o como resultado de la misma; sin embargo, se estipula que la Arrendadora conviene en hacer esfuerzos diligentes a fin de reparar el equipo o máquina y restaurar el servicio.



- // -

- // -

D. A la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario un número razonable de llaves electrónicas de acceso al Edificio y al [REDACTED], sobre la base del número de empleados que según lo provisto utilizarán regularmente el Inmueble. La Arrendadora proporcionará llaves electrónicas de reemplazo previa solicitud firmada por el Arrendatario y a expensas del mismo. El Arrendatario deberá devolver todas las llaves del Inmueble a la Arrendadora a la terminación o vencimiento de este Contrato de Arrendamiento, o en el momento en que deje de tener la posesión del Inmueble.

E. Con respecto al letrero en el vestíbulo del Edificio y del Inmueble, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario, a expensas de la Arrendadora, 1) un espacio en el directorio del vestíbulo del Edificio y 2) un letrero respecto de la suite conforme al estándar del Edificio (es decir, una placa) junto a la puerta de entrada al Inmueble. El Arrendatario tendrá derecho a solicitar a la Arrendadora, a expensas del Arrendatario, un número adicional de espacios en el directorio del Edificio en el vestíbulo principal del mismo. Todas las letras y números serán conforme a la gráfica estándar del Edificio. La Arrendadora no será responsable de ningún inconveniente o daño que se produzca debido a algún error u omisión en algún directorio o en la gráfica. El Arrendatario no deberá utilizar ni instalar ningún otro letrero, número, letra u otra gráfica en el exterior del Inmueble ni visible desde el exterior del mismo, a menos que ello sea aprobado por escrito por la Arrendadora. La Arrendadora cooperará en términos razonables con el Arrendatario con respecto a alguna aprobación por escrito que el Arrendatario pueda



- // -

- // -

solicitar con respecto al reemplazo de alguna bandera o escudo del país del Arrendatario (o ambos) en o dentro del Inmueble que pueda ser visible desde el vestíbulo del ascensor en el área común del tercer (3er) piso del Edificio.

#### **9. Incumplimiento del arrendatario**

El Arrendatario incurrirá en incumplimiento conforme al presente a) si no pagara alguna Renta de Arrendamiento u otro monto requerido luego de su vencimiento y si la falta de pago se mantuviera durante cinco (5) días luego del aviso por escrito de la Arrendadora al respecto (pero se estipula que el Arrendatario tendrá derecho a ese aviso solo una vez en cualquier período de doce (12) meses); b) si no mantuviera algún seguro conforme a lo exigido en el presente; c) si no cumpliera con alguna otra obligación no citada específicamente en este Artículo 9 y ese incumplimiento no se subsanara dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) días luego del aviso por escrito al respecto de la Arrendadora, pero se estipula que si ese incumplimiento justificadamente no pudiera subsanarse dentro del período de cuarenta y cinco (45) días, la Arrendadora no ejercerá ninguno de sus recursos conforme al presente en la medida en que el Arrendatario haya iniciado las acciones para subsanar el incumplimiento dentro de dicho período de cuarenta y cinco (45) días y posteriormente continúe y complete el proceso de subsanación dentro de noventa (90) días luego de la fecha del primer aviso de la Arrendadora; d) si el Arrendatario abandonara o desocupara el Inmueble o alguna parte sustancial del mismo o dejara de realizar sus operaciones en el Inmueble por alguna razón que no sea la destrucción o expropiación del Inmueble y



- // -

- // -

dejara de pagar la Renta de Arrendamiento Base y demás montos adeudados de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento; e) si cediera este Contrato de Arrendamiento o subarrendara la totalidad o parte del Inmueble, salvo en conformidad con el Artículo 13 de este instrumento; f) si la participación del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento fuera objeto de embargo como resultado de algún proceso de ejecución u otro proceso legal; g) si realizara alguna acción que constituya un gravamen sobre el Inmueble o el Proyecto y ese gravamen no fuera alzado o garantizado de acuerdo con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento; h) si el Arrendatario o algún garante de este Contrato de Arrendamiento iniciara algún proceso de quiebra conforme al Código de Quiebras de Estados Unidos (el "Código de Quiebras") o de acuerdo con alguna otra ley de quiebras o insolvencia a nivel federal o de algún estado; i) si el Arrendatario o algún garante de este Contrato de Arrendamiento presentara alguna solicitud de cesión en beneficio de los acreedores; j) si se iniciara un proceso involuntario al amparo del Código de Quiebras o de alguna otra ley de quiebras o insolvencia a nivel federal o de algún estado en contra del Arrendatario o algún garante de este Contrato de Arrendamiento y no fuera desestimado dentro de un plazo de sesenta (60) días; k) si se iniciara algún proceso a fin de designar un administrador judicial, síndico o liquidador del Arrendatario o de algún garante de este Contrato de Arrendamiento o de algún bien del Arrendatario o del garante, o l) si alguna autoridad gubernamental u otra iniciara algún proceso o adoptara alguna otra acción para la disolución o liquidación del Arrendatario o



- // -

- // -

de algún garante de este Contrato de Arrendamiento.

**10. Recursos de la arrendadora en caso de incumplimiento del arrendatario**

A. Si en cualquier momento existiera un incumplimiento del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento que no se subsane luego del aviso pertinente y de un período de reparación según lo dispuesto en el Artículo 9, la Arrendadora:

i) podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento mediante aviso al Arrendatario o mediante algún proceso judicial disponible;

ii) podrá ingresar al Inmueble y realizar todo lo que el Arrendatario esté obligado a hacer de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario deberá reembolsar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los gastos en que ésta haya incurrido al asumir y cumplir con las obligaciones del Arrendatario conforme al presente más un diez por ciento (10%) de ese costo a fin de cubrir gastos generales más intereses a la tasa de interés por mora establecida en este Contrato de Arrendamiento; además, el Arrendatario conviene en que la Arrendadora no será responsable de los daños y perjuicios que afecten al Arrendatario debido a estas medidas. Ninguna medida adoptada por la Arrendadora de acuerdo con este Artículo 10. A. ii) liberará al Arrendatario de sus obligaciones según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento ni de las consecuencias o responsabilidades derivadas del incumplimiento de esas obligaciones;

iii) sin renunciar a sus derechos en caso de incumplimiento, podrá destinar la totalidad o parte del Depósito de Garantía

- // -



- // -

(según se define más adelante) a subsanar el incumplimiento o los daños y perjuicios sufridos como resultado de ello, hasta por el monto de esos daños y perjuicios. El Arrendatario deberá reembolsar a la Arrendadora el monto ocupado del Depósito de Garantía a requerimiento;

iv) podrá cambiar todas las cerraduras de puertas y demás dispositivos de seguridad del Arrendatario en el Inmueble y/o el Proyecto, y no se exigirá a la Arrendadora entregar las nuevas llaves al Arrendatario, salvo durante el horario hábil normal del Arrendatario, y sólo con la condición de que el Arrendatario haya subsanado todos los incumplimientos y, en el caso de que el Arrendatario adeude la Renta de Arrendamiento a la Arrendadora, haya reembolsado a la Arrendadora la totalidad de la Renta de Arrendamiento y demás montos adeudados conforme al presente. La Arrendadora, en términos y condiciones satisfactorias para la misma a su exclusivo arbitrio, podrá, a solicitud de los empleados del Arrendatario, ingresar al Inmueble con el propósito de retirar del lugar bienes personales de esos empleados, pero se estipula que la Arrendadora no tendrá ninguna obligación de hacerlo;

v) podrá mantener este Contrato de Arrendamiento y adoptar las medidas autorizadas conforme a este Artículo u otras medidas que la ley permita;

vi) podrá ejercer todos los recursos de los que disponga en derecho o en equidad.

B. Si la Arrendadora rescindiera este Contrato de Arrendamiento luego del incumplimiento del Arrendatario, según lo dispuesto en el Artículo 10. A anterior:

- // -



- // -

1) el Arrendatario deberá pagar de inmediato a la Arrendadora toda Renta de Arrendamiento impaga y demás montos devengados a la fecha de terminación, junto con todos los gastos razonables en que haya incurrido la Arrendadora para recuperar la posesión del Inmueble y para preparar el mismo para su nuevo arrendamiento, incluido el costo de retiro y/o almacenamiento de los bienes del Arrendatario u otros ocupantes, los costos de las mejoras efectuadas para el Arrendatario, comisiones de corretaje y honorarios legales razonables;

2) la Arrendadora tendrá derecho a ingresar al Inmueble por cualquier medio que la ley permita sin llegar a ser responsable de los daños y perjuicios ni culpable de ingreso sin autorización;

3) la Arrendadora podrá ejercer todos los derechos de retención que le otorga la ley con respecto a todos los bienes que se encuentren en el Inmueble o, alternativamente, podrá exigir al Arrendatario retirar todos los bienes de propiedad del Arrendatario, a expensas de éste; se estipula que si el Arrendatario no retirara esos bienes dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, o dentro de un plazo de cinco (5) días luego de que la Arrendadora recupere la posesión del Inmueble de acuerdo con lo permitido conforme al presente, según sea aplicable, la Arrendadora podrá retirar esos bienes a expensas del Arrendatario y disponer de los mismos en la forma que estime conveniente, al exclusivo arbitrio de la Arrendadora;

4) la Arrendadora podrá, pero no se le exigirá, adoptar todas las medidas que a su exclusivo arbitrio considere necesarias o

- // -



- // -

convenientes, incluida la reparación o modificación del Inmueble, a fin de preparar el mismo para su nuevo arrendamiento, y el Arrendatario será responsable de todos los costos razonables en que incurra la Arrendadora en relación con ello;

5) la Arrendadora podrá, pero no se le exigirá, volver a arrendar la totalidad o parte del Inmueble por el período, con la renta de arrendamiento, y en las condiciones que estime convenientes a su exclusivo arbitrio; sin embargo, se estipula que ningún nuevo arrendamiento se interpretará en el sentido de que la Arrendadora opta por terminar este Contrato de Arrendamiento, a menos que dé aviso por escrito de esta intención al Arrendatario;

6) el Arrendatario pagará a la Arrendadora, como indemnización por daños y perjuicios liquidados, por cada mes restante del Período de Vigencia (que se mantendría de no ser por la terminación del Contrato de Arrendamiento por parte de la Arrendadora), el día 1 de cada mes, a) un monto igual a la totalidad de la Renta de Arrendamiento Base y la renta adicional adeudada conforme al presente por cada uno de esos meses, en el caso de que la Arrendadora no pudiera volver a arrendar el inmueble, o b) en el caso de que la Arrendadora pudiera volver a arrendar el Inmueble, un monto igual a cualquier déficit entre i) el total de la Renta de Arrendamiento Base y la renta adicional adeudada conforme al presente por cada uno de esos meses, y ii) la Renta de Arrendamiento Base neta y la renta adicional por cada uno de esos meses cobrada tras el nuevo arrendamiento; se estipula que en ningún caso el Arrendatario tendrá derecho al excedente de algún monto obtenido por el nuevo



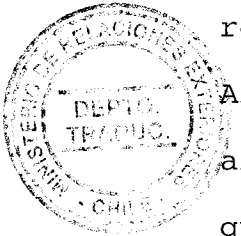
- // -



- // -

arrendamiento respecto de la Renta de Arrendamiento Base y la renta adicional que el Arrendatario deba pagar a Arrendadora según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento, y

7) si la Arrendadora terminara este Contrato de Arrendamiento luego del incumplimiento del Arrendatario, en ese caso, además de los recursos descritos en el Artículo 10. B 1) a 5), y como alternativa para la continua aplicación del recurso descrito en el Artículo 10. B 6), en cualquier momento tras esta terminación, a opción de la Arrendadora informada por escrito al Arrendatario, éste deberá pagar a la Arrendadora, a la fecha de la citada opción, el valor del excedente, si hubiera, del total de la Renta de Arrendamiento Base, la renta adicional y demás beneficios que se habrían devengado para la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento respecto del resto del Período de Vigencia (que se habría mantenido de no ser por la rescisión de este Contrato de Arrendamiento por parte de la Arrendadora) por sobre el valor razonable de la renta de arrendamiento por el citado período (y las partes convienen en que la Arrendadora recibirá el beneficio de su negociación), con un descuento de un cinco por ciento (5%) anual, más i) cualquier aumento de las primas de seguro debido a la desocupación del Inmueble, ii) el monto de cualquier mejora no amortizada que se haya realizado en el Inmueble a expensas de la Arrendadora, iii) el monto de cualquier comisión de corretaje no amortizada u otros costos en que haya incurrido la Arrendadora en relación con el arrendamiento del Inmueble, y iv) cualquier otro monto de dinero o indemnización por daños y perjuicios que el Arrendatario adeude a la Arrendadora.



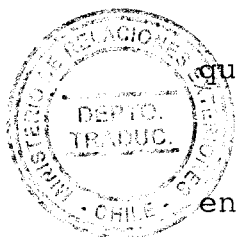
- // -

- // -

C. Si la Arrendadora optara por no rescindir este Contrato de Arrendamiento luego de algún incumplimiento del Arrendatario, éste deberá pagar de inmediato a la Arrendadora, a requerimiento por escrito de la misma, todos los gastos razonables (incluidos honorarios de abogado), costos y otros daños y perjuicios derivados del incumplimiento del Arrendatario, y este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto y el Arrendatario seguirá siendo responsable de toda Renta de Arrendamiento y renta adicional que adeude conforme al presente, y del cumplimiento de todas las demás obligaciones que impone este instrumento. La opción de la Arrendadora de no rescindir el Contrato de Arrendamiento tras algún incumplimiento del Arrendatario no irá en perjuicio del derecho de la Arrendadora a rescindir el Contrato de Arrendamiento posteriormente debido a ese o a algún otro incumplimiento del Arrendatario.

D. El Arrendatario renuncia a todos los derechos de rescate que la ley confiere.

E. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, en la mayor medida en que lo permita la legislación aplicable, el Arrendatario y la Arrendadora convienen en que la Arrendadora no tendrá la obligación de rearrendar el Inmueble o mitigar en otra forma los daños y perjuicios conforme a este Contrato de Arrendamiento y el Arrendatario libera por este acto a la Arrendadora de toda obligación de rearrendar el Inmueble o de mitigar los daños y perjuicios. El Arrendatario conviene en que la Arrendadora no será responsable ni se reducirán las obligaciones del Arrendatario conforme al presente debido a que la Arrendadora no rearriende el Inmueble o no cobre



- // -

- // -

la renta de arrendamiento adeudada con respecto al rearrendamiento. Además, el Arrendatario renuncia por este acto a todo derecho a presentar la falta de mitigación de daños y perjuicios por parte de la Arrendadora como defensa en algún proceso basado en el incumplimiento del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento. En el caso, y solo en el caso de que (a pesar de esa renuncia y en contraposición a la intención de las partes conforme al presente) la legislación aplicable exija a la Arrendadora intentar mitigar los daños y perjuicios, la Arrendadora y el Arrendatario acuerdan que esa obligación de mitigación se cumplirá y se considerará concluyentemente que la Arrendadora realizó los esfuerzos objetivamente razonables para ocupar el Inmueble si tan solo da aviso al agente de arrendamiento de la Arrendadora respecto de la disponibilidad del Inmueble para arrendamiento de acuerdo con los términos del mercado. En ningún caso la Arrendadora estará obligada a rearrendar el Inmueble antes de arrendar algún otro espacio no ocupado del Proyecto o algún otro inmueble de su propiedad o bajo su control, ni estará obligada a ofrecer alguna renta de arrendamiento u otra concesión a potenciales arrendatarios sustitutivos. Si la Arrendadora recibiera algún pago por el rearrendamiento del Inmueble, ese pago se destinará primero a cubrir los costos o gastos en que haya incurrido la Arrendadora como resultado del incumplimiento del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye, entre otros, todos los costos solventados por la Arrendadora para el rearrendamiento del Inmueble (incluidas comisiones de arrendamiento, costos y gastos legales).



- // -

- // -

F. Si el Arrendatario no permitiera a la Arrendadora ingresar al Inmueble y recuperar la posesión del mismo, la Arrendadora tendrá pleno permiso para ingresar al Inmueble con o sin un procedimiento legal, según lo permitido por ley, con el propósito de recuperar su posesión, cambiar las cerraduras, retirar bienes personales, desalojar al Arrendatario y a otras personas que pudieran estar ocupando el Inmueble. La Arrendadora podrá adoptar estas medidas sin ser considerada culpable de ingreso ilícito, desalojo o ingreso por la fuerza o retención, sin aceptar la entrega de la posesión del Inmueble por parte del Arrendatario, y sin incurrir en ninguna obligación por los daños y perjuicios derivados de ello, incluida, entre otras cosas, alguna responsabilidad que se origine conforme a la legislación del Distrito de Columbia, y sin renunciar al derecho de la Arrendadora a la renta de arrendamiento o a algún otro derecho otorgado a la Arrendadora conforme al presente, por ministerio de la ley o en equidad, y el Arrendatario renuncia por este acto a todo derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios debido a ese ingreso y expulsión. El Arrendatario renuncia expresamente por este acto a todos los derechos que pueda tener conforme a la legislación aplicable del estado y a su derecho a recuperar la posesión del Inmueble o a terminar este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario renuncia por este acto a todos los derechos de retención (legales, contractuales o constitucionales) que pueda tener o adquirir como resultado de un incumplimiento de este contrato en que incurra la Arrendadora. El Arrendatario también renuncia y deja sin efecto todos derechos de retención legal y derechos de compensación que pueda tener en contra de la



- // -

- // -

Arrendadora, incluidos, entre otros, los derechos conferidos conforme a la legislación aplicable del Distrito de Columbia.

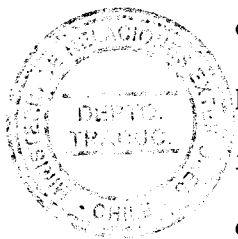
G. Los recursos especificados en este Artículo son adicionales a los demás recursos de los que dispone la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento o la legislación aplicable.

H. El hecho de que la Arrendadora no formule alguna reclamación respecto de alguna acción u omisión del Arrendatario, independientemente del tiempo en que se mantenga, no se considerará una renuncia de la Arrendadora a alguno de sus derechos contemplados en este Contrato de Arrendamiento. Además, se acuerda y conviene en que ninguna renuncia de la Arrendadora en algún momento a alguna de las disposiciones del presente se interpretará como una renuncia a alguna de las demás disposiciones de este instrumento y en que una renuncia a alguna de las disposiciones del presente en algún momento no se considerará una renuncia a la misma disposición en alguna fecha posterior. El consentimiento o aprobación de la Arrendadora respecto de alguna acción del Arrendatario que requiera el consentimiento o aprobación de la Arrendadora no se considerará una renuncia a un consentimiento o aprobación de la Arrendadora respecto de alguna posterior acción similar del Arrendatario ni hará innecesario ese consentimiento o aprobación.

#### **11. Depósito de garantía**

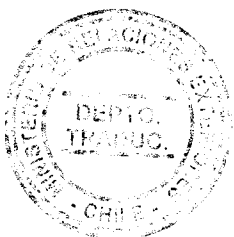
A. Simultáneamente con la formalización de este Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario, éste hará a favor de la Arrendadora un Depósito de Garantía en forma de carta de crédito incondicional e irrevocable emitida por un banco conforme al

- // -



- // -

modelo contenido en el Anexo E del presente (la "Carta de Crédito"), por un monto de sesenta y dos mil quinientos noventa y cuatro dólares con 00/100 (US\$ 62.594,00). Conforme se utiliza en este instrumento, "Banco" significa una institución bancaria con seguro federal situado en el área metropolitana del Distrito de Columbia o en la Ciudad de Nueva York, que sea razonablemente aceptable para la Arrendadora y cuyos activos totales sean al menos tres mil millones de dólares (US\$ 3.000.000.000) y con una calificación de efectos comerciales de Standard & Poor's de al menos A-1. La Carta de Crédito será mantenida por la Arrendadora hasta que sea girada o se disponga de la misma de acuerdo con las disposiciones de este Artículo 11. El Arrendatario pagará todos los costos y gastos asociados a la Carta de Crédito, entre los que se incluyen las comisiones cobradas por el Banco en relación con la emisión, reemplazo o transferencia de la misma. Salvo lo que pueda exigirse por ley, el Arrendatario no tendrá derecho a interés sobre el Depósito de Garantía. En la mayor medida en que lo permita la Ley aplicable, el Arrendatario conviene en que las disposiciones de este Artículo 11 sustituirán y reemplazarán todos los derechos del Arrendatario conforme a la Ley aplicable con respecto a la retención, uso o devolución de depósitos de garantía. Si la Arrendadora transfiriera su participación en el Inmueble, traspasará la Carta de Crédito al cedente (a expensas del Arrendatario) y, luego de efectuar la cesión y de entregar al Arrendatario un reconocimiento de la responsabilidad del cesionario respecto del Depósito de Garantía si la ley lo exigiera, la Arrendadora no tendrá ninguna ulterior responsabilidad por la devolución del Depósito de Garantía.



- // -

- // -

Siempre que el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento luego de cualquier aviso pertinente y de los períodos de subsanación, la Arrendadora devolverá al Arrendatario la Carta de Crédito y cualquier producto restante y no utilizado de algún giro anterior realizado conforme a la Carta de Crédito dentro de un plazo de 60 días luego de la fecha que sea posterior entre A) la fecha en que el Arrendatario restituya la posesión del Inmueble a la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, y B) la Fecha de Vencimiento.

B. La Carta de Crédito deberá disponer específicamente giros parciales, la entrega de aviso por escrito con 60 días de anticipación respecto de cualquier no renovación de la misma, y conforme a sus términos deberá ser transferible por parte de su beneficiario. La Carta de Crédito se renovará anualmente de manera automática, y no tendrá una fecha de vencimiento anterior a la fecha de vencimiento de este Contrato de Arrendamiento.

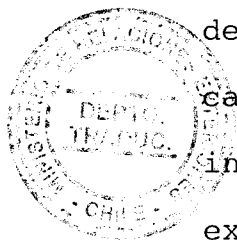
C. Si el Arrendatario no realizara algún pago de la Renta de Arrendamiento o de otro monto adeudado a la Arrendadora de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento, o incurriera en algún otro incumplimiento conforme al presente, más allá del aviso aplicable y del período de subsanación, la Arrendadora, conforme a su opción, podrá formular una exigencia de pago de acuerdo con la Carta de Crédito por un monto igual a los montos adeudados y pagaderos a la fecha a la Arrendadora según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento. Si la Arrendadora efectuara algún giro conforme a la Carta de Crédito, el Arrendatario deberá presentar a la Arrendadora una

- // -

- // -

Carta de Crédito de reemplazo por el monto total del Depósito de Garantía que cumpla con todos los términos y condiciones del Artículo 11 dentro de un plazo de diez (10) días luego de recibir el aviso de la Arrendadora respecto de ese giro. El hecho de que el Arrendatario no cumpla con esto dentro del plazo de 10 días constituirá un incumplimiento de este instrumento (el Arrendatario renuncia por este acto a cualquier aviso adicional o período de gracia para subsanar el incumplimiento), y tras ese incumplimiento la Arrendadora tendrá derecho a ejercer de inmediato todos los derechos y recursos de los que disponga conforme al presente, en derecho o en equidad.

D. Además del derecho de la Arrendadora a exigir el pago conforme a la Carta de Crédito en caso de incumplimiento del Arrendatario según lo antes indicado, la Arrendadora también tendrá derecho a hacer giros de la Carta de Crédito en cualquiera de las siguientes circunstancias: i) si los activos totales del Banco en cualquier momento fueran inferiores a tres mil millones de dólares (US\$ 3.000.000.000), o si el Banco tuviera una calificación de instrumentos comerciales de Standard & Poor's inferior a A-1 (se estipula que si en algún momento ya no existiera el sistema de calificación de instrumentos comerciales de Standard & Poor's, la Arrendadora deberá elegir, a su exclusivo arbitrio, un sistema de calificación de instrumentos comerciales de una empresa comparable para los efectos de este Artículo 11); ii) si la calificación crediticia del Banco a la fecha de emisión de la Carta de Crédito se rebajara, si el Banco formalizara un acuerdo de fiscalización con alguna autoridad gubernamental o si no cumpliera con las exigencias de capital

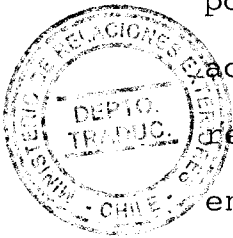


- // -



- // -

impuestas por la Ley aplicable; iii) si el Arrendatario no entregara a la Arrendadora una Carta de Crédito de reemplazo o renovación de la misma que cumpla con los términos de este Artículo 11 al menos 50 días antes del vencimiento de la Carta de Crédito vigente a esa fecha cuando el Banco emisor haya comunicado a la Arrendadora su intención de renovar la citada Carta de Crédito, o iv) si el Arrendatario (o algún garante de este Contrato de Arrendamiento) hubiera iniciado o se hubiera iniciado en su contra algún proceso voluntario o involuntario conforme a alguna ley de quiebra, insolvencia o similar. Si se hiciera algún giro conforme a la Carta de Crédito exclusivamente debido a las circunstancias descritas en las cláusulas precedentes i), ii), iii) o iv), el monto girado será mantenido por la Arrendadora como Depósito de Garantía en efectivo de acuerdo con los términos de este Artículo 11, y podrá ser retenido, gastado, utilizado o desembolsado por la Arrendadora en relación con los montos que se adeuden conforme a este Contrato de Arrendamiento y respecto de los cuales pueda utilizarse el producto de la Carta de Crédito de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario será responsable ante la Arrendadora de reponer, ya sea en efectivo o mediante una Carta de Crédito que cumpla con los términos de este Contrato de Arrendamiento, cualquier monto utilizado para tal efecto en la misma medida especificada en este Artículo 11. Todo interés devengado sobre los montos girados de acuerdo con la oración anterior serán de propiedad de la Arrendadora. La opción de la Arrendadora de efectuar algún giro conforme a la Carta de Crédito y de mantener el producto del giro como Depósito de Garantía en



- // -

- // -

efectivo no se considerará una reparación de algún incumplimiento del Arrendatario conforme al presente (a menos que ese producto se utilice para subsanar ese incumplimiento). Por este acto, el Arrendatario renuncia a toda participación que tenga, pueda tener o afirmar tener en algún producto girado por la Arrendadora conforme a la Carta de Crédito y mantenido de acuerdo con los términos del presente, salvo al derecho a la devolución del Depósito de Garantía a la Fecha de Vencimiento, al igual que si el producto en efectivo de la Carta de Crédito fuera el Depósito de Garantía especificado en este instrumento.

#### 12. Uso

El Inmueble deberá utilizarse solo como oficinas apropiadas para un edificio de oficinas de primera clase, lo que incluye para fines diplomáticos y consulares, y no para otros propósitos. No deberán realizarse en el Inmueble actos ilícitos o que incrementen la actual prima de seguro del Edificio. En caso de incumplimiento de esta cláusula, el Arrendatario deberá poner término de inmediato a ese acto ilícito o actividad que aumente o haya aumentado la actual prima de seguro, y deberá pagar a la Arrendadora todos los incrementos de las primas de seguro derivados de este incumplimiento. El Arrendatario no incurrirá ni permitirá que se incurra en ningún derroche en el Inmueble ni provocará alteraciones a nivel público ni privado u otro acto que perturbe la tranquilidad de algún otro arrendatario del Edificio. Si algún equipo o máquina de oficina molestara a algún otro arrendatario del Edificio, el Arrendatario instalará el aislamiento adecuado o adoptará otras medidas que puedan ser necesarias a fin de eliminar el ruido o las molestias



- // -

- // -

exclusivamente a sus expensas. El Arrendatario no deberá, sin el previo consentimiento de la Arrendadora, instalar algún equipo, máquina, dispositivo, estanque o depósito que esté sujeto a exigencias de permiso federal, local o del estado. El Arrendatario, a sus expensas, deberá cumplir con todas las leyes, ordenanzas, normas, reglamentos o exigencias gubernamentales, y con las disposiciones de cualquier documento registrado que exista y tenga vigencia a la fecha o en el futuro en relación con el uso, operación u ocupación del Inmueble. Sin limitar lo anterior, el Arrendatario conviene en asumir plena responsabilidad, a sus expensas, por cualquier arreglo o modificación que deba realizarse en el Inmueble a fin de cumplir con las disposiciones de la Ley relativa a Norteamericanos con Discapacidades de 1990, modificada, como resultado de su uso específico del Inmueble, y la Arrendadora deberá realizar todos los demás arreglos o modificaciones que se requieran para el Inmueble. El uso general de oficinas se permite en el Edificio en conformidad con las actuales leyes de zonificación del Distrito de Columbia aplicables al Edificio.

### **13. Cesión y subarrendamiento**

A. El Arrendatario no deberá, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, i) ceder, traspasar, hipotecar, pignorar, gravar ni transferir en otra forma (voluntariamente, por ministerio de la ley ni en otros términos) este Contrato de Arrendamiento ni ninguna participación en el mismo; ii) permitir que se constituya algún derecho de retención sobre la participación del Arrendatario conforme a este instrumento; iii) subarrendar el Inmueble ni parte del mismo, ni v) permitir

- // -

- // -

que alguna persona que no sea el Arrendatario utilice u ocupe el Inmueble o parte de él; sin embargo, se estipula que en tanto el Arrendatario no haya incurrido en algún incumplimiento de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento que aún se mantenga a la fecha en que el Arrendatario pretenda ceder este Contrato de Arrendamiento o subarrendar el Inmueble o parte de él, tendrá derecho a ceder el Contrato de Arrendamiento o a subarrendar el Inmueble o parte de él a un cesionario o subarrendatario de una categoría y calidad apropiada para un Edificio de oficinas de primera clase, de manera supeditada al consentimiento de la Arrendadora. Todo intento de materializar alguna de las citadas acciones sin el consentimiento de la Arrendadora carecerá de validez y efecto. Para los propósitos de este instrumento, el traspaso de la propiedad o del derecho a voto en una participación mayoritaria de las acciones con derecho a voto del Arrendatario (si el Arrendatario fuera una sociedad anónima) o la cesión de una participación de una sociedad colectiva o de una mayoría de la participación de una sociedad colectiva en el Arrendatario (si el Arrendatario fuera una sociedad colectiva) en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento se considerará una cesión de este Contrato de Arrendamiento.



B. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, si en cualquier momento durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento el Arrendatario deseara subarrendar la totalidad o parte del Inmueble o ceder la totalidad o parte de su participación en este Contrato de Arrendamiento, deberá dar aviso por escrito a la Arrendadora (en adelante denominado "Aviso" en

- // -

- // -

este Artículo 13) de los términos del subarrendamiento o cesión propuesta, la identidad del subarrendatario o cesionario propuesto, la superficie que se propone subarrendar o contemplada en la cesión (la que en adelante se denomina "Espacio de Subarrendamiento"), y la demás información que la Arrendadora pueda solicitar a fin de evaluar la solicitud de subarrendamiento o cesión formulada por el Arrendatario. La Arrendadora tendrá entonces la opción de i) subarrendar el Espacio de Subarrendamiento al Arrendatario según lo dispuesto en el párrafo C del presente con la misma Renta de Arrendamiento Base y renta adicional que el Arrendatario debe pagar a la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento por el Espacio de Subarrendamiento, ii) rescindir este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta al Espacio de Subarrendamiento según lo dispuesto en el párrafo D del presente, siempre que la superficie que el Arrendatario desee subarrendar sea el 50% o más del espacio original arrendado, o iii) permitir el subarrendamiento o la cesión propuesta de manera supeditada a la revisión final para aprobación según lo dispuesto en el párrafo E del presente. La opción de la Arrendadora de subarrendar, rescindir el contrato o permitir la cesión o subarrendamiento propuesto de manera supeditada a revisión final, según corresponda, deberá ser ejercida por escrito dentro de un plazo de treinta (30) días calendario luego del recibo del Aviso, y si la Arrendadora no ejerciera alguna de dichas opciones dentro del citado plazo de treinta (30) días se considerará que opta por la opción iii).

C. Si la Arrendadora ejerciera la opción de subarrendar el Espacio de Subarrendamiento de acuerdo con sus opciones antes

- // -



- // -

citadas, el período de vigencia del subarrendamiento del Arrendatario a la Arrendadora será el período de vigencia indicado en el Aviso (el que no deberá ser mayor que el período de vigencia en curso de este Contrato de Arrendamiento, a menos que la Arrendadora convenga expresamente por escrito en que es aplicable al Espacio de Subarrendamiento alguna opción de prórroga o renovación contenida en este instrumento), y será en los términos y condiciones especificados en este Contrato de Arrendamiento en la medida aplicable, con la salvedad de que la Arrendadora tendrá derecho a subarrendar nuevamente el Espacio de Subarrendamiento sin ningún consentimiento o aprobación del Arrendatario, y en los términos y por la renta de arrendamiento que la Arrendadora acuerde a su exclusivo y absoluto arbitrio.

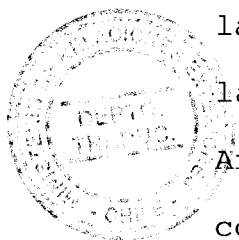
D. Si la Arrendadora optara por rescindir este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con sus opciones antes citadas, este Contrato de Arrendamiento terminará en lo que respecta al Espacio de Subarrendamiento en la fecha indicada en el aviso que la Arrendadora envíe al Arrendatario, la que no deberá ser menos de treinta (30) ni más de noventa (90) días después de la fecha de ese aviso. Si la Arrendadora optara o se considerara que opta por permitir la cesión o subarrendamiento propuesto de manera supeditada a revisión final, el Arrendatario deberá enviar a la Arrendadora, dentro de un plazo de veinte (20) días calendario luego del recibo del aviso de la Arrendadora respecto de su opción (o al vencimiento del citado plazo de treinta (30) días si no adoptara una opción), una copia del documento de cesión o subarrendamiento propuesto, en el que deberá constar que se asumen todas las obligaciones del Arrendatario conforme a este

- // -



- // -

Contrato de Arrendamiento en relación con el Espacio de Subarrendamiento, y la información adicional concerniente a las actividades, reputación y solvencia del subarrendatario o cesionario propuesto que sea suficiente para permitir a la Arrendadora formarse una opinión comercialmente razonable al respecto. La Arrendadora conviene en no denegar injustificadamente su aprobación respecto de la cesión o subarrendamiento propuesto; sin embargo, se estipula que la Arrendadora podrá denegar su consentimiento y aprobación para una cesión o subarrendamiento no aprobado por su acreedor hipotecario, y no se exigirá a la Arrendadora consentir en un subarrendamiento que origine más de una (1) división del Inmueble. Si la Arrendadora no aprobara o denegará alguna cesión o subarrendamiento dentro de un plazo de treinta (30) días luego de recibir el o los documentos presentados por el Arrendatario, la cesión o subarrendamiento se considerará rechazado. Además, si la Arrendadora aprobara alguna cesión o subarrendamiento, la Arrendadora deberá recibir del Arrendatario como renta adicional conforme al presente el cincuenta por ciento (50%) de las utilidades netas u otros montos recibidos por el Arrendatario por esa cesión o subarrendamiento por sobre la renta de arrendamiento que el Arrendatario debe pagar a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento con respecto al Espacio de Subarrendamiento (luego de deducir los costos razonables solventados por el Arrendatario en relación con el arrendamiento, incluidas comisiones de corretaje, honorarios legales, remodelación u otras mejoras del Inmueble para cesionario o subarrendatario, costos que serán amortizados a lo largo del



- // -

- // -

período de vigencia del subarrendamiento o cesión), en la medida en que esas rentas u otros montos sean recibidos por el Arrendatario del subarrendatario o cesionario aprobado. La Arrendadora podrá exigir que alguna renta u otros montos que pague el subarrendatario o cesionario se paguen directamente a la Arrendadora. Si la Arrendadora aprobara por escrito al subarrendatario o cesionario propuesto y los términos del contrato de subarrendamiento o cesión, pero no se entregara un ejemplar debidamente formalizado de ese instrumento a la Arrendadora dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario luego de la fecha de la aprobación por escrito de la Arrendadora, la aprobación de la Arrendadora de la cesión o subarrendamiento propuesto se considerara nula y sin validez, y el Arrendatario deberá cumplir nuevamente con todas las condiciones establecidas en este Artículo 13, en los mismos términos que si el Aviso y las opciones antes citadas no se hubieran otorgado, recibido o ejercido. Si la Arrendadora no aprobara el modelo de contrato de subarrendamiento o cesión o al subarrendatario o cesionario, el Arrendatario tendrá derecho a presentar modelos corregidos u otros contratos de subarrendamiento o cesión a la Arrendadora para su revisión y aprobación.


E. A pesar de que la Arrendadora dé su consentimiento para algún subarrendamiento o cesión del Inmueble, ningún subarrendatario o cesionario podrá ejercer alguna opción de ampliación, derecho a primera opción u opción de renovación conforme a este Contrato de Arrendamiento, salvo de acuerdo con un contrato escrito por separado celebrado directamente entre el subarrendatario o cesionario y la Arrendadora.

- // -



- // -

F. A pesar de que la Arrendadora dé su consentimiento para un subarrendamiento, cesión u ocupación según lo dispuesto en el presente, o de alguna disposición en contrario contenida en ese contrato de arrendamiento, subarrendamiento o cesión, a menos que este Contrato de Arrendamiento sea expresamente rescindido por la Arrendadora, el Arrendatario no será liberado de ninguna de sus obligaciones o compromisos de acuerdo con este instrumento y continuará siendo plenamente responsable conforme al mismo. Además, ningún contrato de subarrendamiento u otro contrato para el uso, ocupación o utilización del Inmueble deberá disponer alguna renta de arrendamiento u otro pago que sea inferior al valor que a la fecha la Arrendadora esté cobrando en el Edificio, o que se base en su totalidad o en parte en el ingreso o en las utilidades obtenidas del Inmueble por ese subarrendatario o un tercero, salvo en un monto basado en uno o más porcentajes fijos de ingresos o ventas. Cualquier supuesto contrato de arrendamiento u otro contrato de ocupación del Inmueble que viole esta cláusula carecerá de validez y efecto.




G. Si, con el consentimiento de la Arrendadora, el Inmueble o alguna parte de él se subarrendara o fuera ocupada por una persona que no sea el Arrendatario o si se cediera este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá, tras el incumplimiento del Arrendatario, cobrar la renta de arrendamiento al subarrendatario, cesionario u ocupante, y destinar el monto neto cobrado a la Renta de Arrendamiento Base, renta adicional y a cualquier otro monto establecido en el presente. Ningún subarrendamiento, cesión, ocupación o cobro será considerado i) una renuncia a los compromisos del Arrendatario contenidos en

- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento, ii) una liberación del Arrendatario del cumplimiento de sus compromisos conforme al presente, ni iii) una renuncia a alguno de los demás derechos de la Arrendadora especificados en este Contrato de Arrendamiento.

H. Si el Arrendatario solicitara que la Arrendadora someta a su consideración un subarrendamiento o cesión, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora i) los honorarios razonables de abogado en que incurra la Arrendadora, no superiores a US\$ 4.000 por cada transferencia, por el hecho de considerar esa solicitud, y ii) todos los honorarios y costos razonables en que incurra la Arrendadora al considerar la solicitud de transferencia formulada por el Arrendatario.



J. La Arrendadora tendrá derecho a transferir y ceder, en su totalidad o en parte, todos sus derechos y obligaciones conforme al presente respecto del Edificio, el Proyecto, el Terreno y todos los demás bienes citados en este instrumento, sin el previo consentimiento del Arrendatario, y esa venta, transferencia o cesión será vinculante para el Arrendatario. Después de la venta, transferencia o cesión, el Arrendatario reconocerá como arrendador al comprador o cesionario y la Arrendadora quedará liberada de todas las responsabilidades y obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento que se originen después de la fecha efectiva de venta, cesión o transferencia.

#### **14. Mantenimiento del inmueble**

El Arrendatario, durante todo el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, a sus expensas, se encargará del mantenimiento del Inmueble y de todas sus mejoras y lo mantendrá sin desperdicios y sin provocar daños, y restituirá el Inmueble

- // -

- // -

limpio y en buenas condiciones de higiene al vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento o a la terminación de su derecho de ocupación del mismo, en buen estado, en las mismas condiciones en que lo haya recibido, con las modificaciones permitidas de acuerdo con el Artículo 17, salvo el desgaste normal por el uso y los daños accidentales. Si el Arrendatario no cumpliera con su obligación de mantener el Inmueble y de restituirlo en buen estado, la Arrendadora tendrá derecho, pero no estará obligada, a disponer que se realicen las reparaciones, y el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora todos los costos razonables por este concepto dentro de un plazo de diez (10) días tras la solicitud pertinente de la Arrendadora. Al vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento o a la terminación del derecho del Arrendatario a ocupar el Inmueble, la Arrendadora tendrá derecho a ingresar y recuperar la posesión del Inmueble de acuerdo con la ley. Ningún acto o gestión que realice la Arrendadora o algún agente de la Arrendadora (según se define más adelante) durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento se considerará una aceptación de la entrega del Inmueble, y ningún acuerdo de aceptación de la entrega del Inmueble tendrá validez a menos que conste por escrito con la firma de la Arrendadora. El Arrendatario deberá dar aviso a la Arrendadora al menos quince (15) días antes de desocupar el Inmueble y deberá gestionar una reunión con la Arrendadora para una inspección conjunta del Inmueble. Si el Arrendatario no diera ese aviso o no gestionara la realización de esa inspección, la inspección del Inmueble por parte de la Arrendadora se considerará correcta para los efectos

- // -

- // -

de determinar la responsabilidad del Arrendatario de reparar y restaurar el Inmueble.

#### **15. Ingreso de la arrendadora**

El Arrendatario permitirá a la Arrendadora y a sus agentes ingresar al Inmueble en todo horario razonable durante las horas de operación del Edificio previo aviso con una anticipación razonable, a fin de inspeccionarlo; mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios (dentro de los doce (12) meses previos al vencimiento de la vigencia de este Contrato de Arrendamiento), o a partes interesadas, como potenciales entidades crediticias y compradores; ejercer sus derechos conforme a este instrumento; limpiar, reparar, modificar o mejorar el Inmueble o el Edificio; cumplir con las obligaciones del Arrendatario en el caso de que éste no cumpliera con las mismas dentro del plazo exigido conforme a este Contrato de Arrendamiento o dentro de un plazo razonable luego del aviso por escrito de la Arrendadora, lo que ocurra primero; colocar avisos de exención de responsabilidad, avisos similares y letreros con el texto "Se vende" en cualquier momento, y colocar letreros con el texto "Se arrienda" en el Edificio o el Inmueble o en lugares adyacentes en cualquier momento dentro de los doce (12) meses anteriores al vencimiento de la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, siempre que esos letreros no obstruyan las ventanas del Arrendatario. El Arrendatario permitirá a la Arrendadora y a sus agentes ingresar al Inmueble en cualquier momento en caso de emergencia. Cuando sea justificadamente necesario, la Arrendadora podrá cerrar temporalmente accesos, puertas, corredores, ascensores y otras instalaciones sin responsabilidad ante el Arrendatario debido a

- // -

- // -

ese cierre.

#### **16. Materiales peligrosos**

A. Conforme se utiliza en este Contrato de Arrendamiento, el término "Materiales Peligrosos" significa e incluye cualquier sustancia que sea o contenga petróleo, asbesto, bifenilos policlorados, plomo o cualquier otra sustancia, material o desecho que a la fecha o en el futuro sea considerado o calificado como nocivo o tóxico de acuerdo con alguna ley, norma, reglamento u ordenanza federal, local o de un estado en relación con contaminación o protección o regulación de la salud humana, los recursos naturales o el medio ambiente (en forma colectiva, "Leyes Ambientales"), o que constituya o amenace con constituir un riesgo para la salud o seguridad de las personas en el Inmueble o en alguna propiedad adyacente.

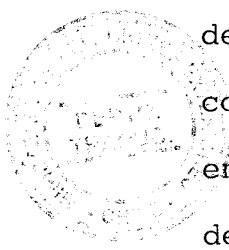
B. El Arrendatario conviene en que durante su uso u ocupación del Inmueble no permitirá la presencia de Materiales Peligrosos en el Inmueble ni en su entorno, salvo en una forma y en una cantidad necesaria para la realización normal de las actividades del Arrendatario, y cumplirá con todas las Leyes Ambientales relativas al uso, almacenamiento o enajenación de esos Materiales Peligrosos.

C. Si el uso de Materiales Peligrosos por parte del Arrendatario en el Inmueble o en sus alrededores originara una liberación, descarga o eliminación de esos materiales o emanación de los mismos desde el Inmueble o la propiedad en que se encuentra el Inmueble, el Arrendatario conviene en dar aviso por escrito de inmediato a la Arrendadora al respecto e investigar, limpiar, remover esos Materiales Peligrosos de modo de dar pleno

- // -

- // -

cumplimiento a) a las exigencias que imponen i) todas las Leyes Ambientales, y ii) cualquier agencia o autoridad gubernamental responsable del cumplimiento de las Leyes Ambientales; y b) a cualquier exigencia adicional de la Arrendadora que sea justificadamente necesaria para proteger el valor del Inmueble o de la propiedad en que se encuentra el Inmueble. La Arrendadora también tendrá derecho, pero no estará obligada, a adoptar cualquier medida con respecto a Materiales Peligrosos que considere justificadamente necesaria a fin de proteger el valor del Inmueble o de la propiedad en que se encuentra el Inmueble. Todos los costos y gastos pagados o solventados por la Arrendadora al ejercer este derecho deberán ser reembolsados por el Arrendatario a requerimiento.



D. Previo aviso al Arrendatario con una anticipación razonable, la Arrendadora podrá inspeccionar el Inmueble a fin de determinar si existe allí algún Material Peligroso u otra condición o actividad que contravenga las exigencias contempladas en este Contrato de Arrendamiento o en las Leyes Ambientales. El derecho otorgado a la Arrendadora conforme al presente en cuanto a realizar inspecciones no creará una obligación de la Arrendadora de inspeccionar el Inmueble ni constituirá una responsabilidad de la Arrendadora por el hecho de que el Arrendatario utilice, almacene o elimine Materiales Peligrosos, quedando entendido que el Arrendatario será exclusivamente responsable de todas las obligaciones que se originen en relación con ello.


E. El Arrendatario deberá restituir el Inmueble a la Arrendadora al vencimiento o terminación anticipada de este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento, sin que haya desperdicios, desechos o Materiales Peligrosos en el Inmueble o en sus alrededores dejados por el Arrendatario, sus agentes, empleados, contratistas o invitados, y en condiciones que cumplan con todas las Leyes Ambientales.

F. El Arrendatario conviene en indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las reclamaciones, pérdidas (entre lo que se incluye la pérdida de valor del Inmueble o de la propiedad en que éste se encuentra), obligaciones y gastos (incluidos honorarios razonables de abogado) que sufra la Arrendadora y que sean imputables i) a Materiales Peligrosos dejados en el Inmueble o en sus alrededores por el Arrendatario o sus agentes, empleados, contratistas o invitados, o ii) al incumplimiento del Arrendatario de las disposiciones de este Artículo.



G. Las disposiciones de este Artículo subsistirán al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

#### **17. Reparaciones a cargo de la arrendadora**

Todas las reparaciones, modificaciones o instalaciones adicionales que afecten los componentes estructurales o los sistemas mecánicos, eléctricos o de gasfitería del Proyecto deberán ser realizados únicamente por la Arrendadora o sus contratistas y, en el caso de algún daño a esos componentes o sistemas causados por el Arrendatario o los agentes del Arrendatario, el pago deberá efectuarlo el Arrendatario por un monto igual a los costos de la Arrendadora más el diez por ciento (10%) por concepto de gastos generales. A menos que en el

- // -

- // -

presente se disponga algo distinto, no se exigirá a la Arrendadora hacer mejoras ni reparaciones de ninguna clase o naturaleza en las mejoras del Inmueble durante el Período de Vigencia, salvo las reparaciones que la Arrendadora considere necesarias para las operaciones normales de mantenimiento del Edificio.

**18. Reparaciones a cargo del arrendatario; derechos de retención**

A. De manera supeditada al Artículo 17 de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario será responsable, a sus expensas, de todas las reparaciones o reemplazos en caso de daños en las mejoras del Inmueble y de daños al Proyecto provocados por el Arrendatario o alguno de sus agentes. Salvo en la medida en que la Arrendadora esté expresamente obligada conforme a este Contrato de Arrendamiento a mantener y reparar el Edificio, además de las obligaciones del Arrendatario en cuanto a mantenimiento y reparación expresamente dispuestas en este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario estará obligado a realizar, a su propio costo y riesgo, todos los demás trabajos de mantenimiento y las reparaciones necesarias o apropiadas para que el Inmueble se mantenga en buen estado y apto para las actividades del Arrendatario.

B. El Arrendatario mantendrá el Inmueble y el Edificio libre de derechos de retención, lo que incluye, entre otros, derechos de retención constituidos sobre el Inmueble por alguna entidad, autoridad u organización gubernamental, derivados de algún trabajo realizado, materiales adquiridos u obligaciones contraídas por el Arrendatario, y éste conviene por este acto en indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora, sus

- // -



- // -

agentes, empleados, contratistas independientes, ejecutivos, directores, socios y accionistas por toda obligación, costo o gasto por esos derechos de retención. El Arrendatario dispondrá el alzamiento de cualquier derecho de retención mediante pago o depósito de una garantía apropiada aceptable para la Arrendadora dentro de un plazo de diez (10) días luego de que tenga lugar la constitución del derecho de retención o una solicitud por escrito de la Arrendadora, lo que ocurra primero. El Arrendatario deberá dar aviso por escrito a la Arrendadora de su intención de realizar trabajos en el Inmueble que puedan dar lugar a alguna reclamación de derecho de retención, al menos diez (10) días antes del inicio de esos trabajos a fin de permitir que la Arrendadora envíe y registre un aviso de exención de responsabilidad u otro aviso que se considere conveniente antes del inicio de esos trabajos. Si el Arrendatario no alzara algún derecho de retención dentro del plazo establecido de diez (10) días, la Arrendadora podrá hacerlo a expensas del Arrendatario, y el reembolso del Arrendatario a la Arrendadora de este monto, incluidos honorarios y gastos de abogado, se considerará renta adicional. El Arrendatario no tendrá ninguna facultad para realizar algún acto o contrato que pueda crear o ser la base de algún derecho de retención, hipoteca u otro gravamen sobre el resto del bien raíz u otro bien Inmueble de la Arrendadora, o sobre alguna participación de la Arrendadora en el Inmueble.

**19. Indemnización de cargo del arrendatario; seguro**

A. La Arrendadora no será responsable y el Arrendatario deberá defender, indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y al agente de administración de la propiedad de la

- // -

- // -

Arrendadora por todas las obligaciones, daños y perjuicios, motivos de acción legal, juicios, demandas, sentencias, costos y gastos (incluidos honorarios de abogado) derivados de alguna lesión, pérdida o daños y perjuicios que afecten a alguna persona o bien (incluidos, entre otros, daños y perjuicios consecuentes), a) que se originen en el Inmueble, salvo en la medida en que sean provocados por negligencia o conducta ilícita intencional de la Arrendadora, b) derivados de la violación o incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario, o c) derivados de algún acto, omisión o negligencia del Arrendatario, sus ejecutivos, agentes, empleados, trabajadores, contratistas, invitados o alguna otra persona en el Inmueble o el Proyecto con la autorización explícita o implícita del Arrendatario. Esta indemnización subsistirá al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento. Esta disposición no se interpretará en el sentido de hacer responsable al Arrendatario por pérdidas, costos, daños y perjuicios o gastos derivados de lesiones a terceros provocadas por negligencia o conducta ilícita deliberada de la Arrendadora o sus ejecutivos, contratistas, agentes, empleados o invitados. Cada parte del presente renuncia a todo derecho a resarcimiento, a demanda o acción legal que se origine en alguna forma a su favor ("Parte Lesionada") y en contra de la otra parte por pérdidas o daños y perjuicios de los bienes de la Parte Lesionada situados en el Proyecto o que constituyan una parte o la totalidad del mismo, hasta por el monto en que la pérdida o los daños y perjuicios a) estén cubiertos por el seguro de la Parte Lesionada, o b) habrían estado cubiertos por el seguro exigido a la Parte

- // -

- // -

Lesionada conforme a este Contrato de Arrendamiento, cualquiera sea mayor, independientemente de la causa u origen, incluida la negligencia individual, parcial, conjunta, comparativa, simultánea de la otra parte o a la que ésta hubiera contribuido. Esta renuncia también rige para cada uno de los directores, empleados, accionistas, socios, representantes y agentes de la otra parte. La renuncia especificada en este Artículo 19 - A será adicional y no en sustitución de las demás renunciaciones, indemnizaciones o exclusiones de responsabilidad especificadas en este Contrato de Arrendamiento.

B. El Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, procurará y mantendrá durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento (incluido cualquier período anterior a la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento durante el cual el Arrendatario haya dispuesto alguna modificación o reparación del Inmueble o haya ingresado al mismo a fin de instalar accesorios o mobiliario o para cualquier propósito) todas las pólizas de seguro que la Arrendadora pueda justificadamente exigir, incluidos, entre otros, los siguientes seguros:

i) seguro de responsabilidad comercial general con respecto al Inmueble y las actividades realizadas por el Arrendatario y los subarrendatarios, licenciarios y concesionarios del Arrendatario, incluida cobertura por lesiones corporales, lesiones personales y fallecimiento, daños a la propiedad y responsabilidad contractual que reconozca las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, conforme a un "Occurrence Form"\*, con límites no inferiores a un millón de dólares con 00/100 (US\$ 1.000.000,00) por cada siniestro, y un total general de dos

- // -

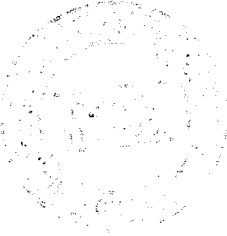
- // -

millones de dólares con 00/100 (US\$ 2.000.000,00).

\*(N. de la T.: Seguro que otorga cobertura por siniestros ocurridos durante el período de vigencia de la póliza, independientemente de que las reclamaciones se formulen después del período de vigencia).

ii) Una póliza de seguro automotriz que cubra todos los vehículos propios, ajenos, tomados en préstamo o arrendados, incluida la carga y descarga de los mismos, con un límite individual combinado de un millón de dólares con 00/100 (US\$ 1.000.000,00) por lesiones corporales y daños a la propiedad derivados del dominio, mantenimiento o uso de un vehículo.

iii) Seguro de responsabilidad por exceso por al menos tres millones de dólares con 00/100 (US\$ 3.000.000,00) por cada siniestro y por un monto anual de cinco millones de dólares con 00/100 (US\$ 5.000.000,00) en total.



iv) En la medida en que lo exijan las leyes del estado o distrito en que está situado el Edificio, seguro de accidentes del trabajo y de enfermedad ocupacional, seguro de beneficios de los empleados, o cualquier otro seguro por los montos exigidos conforme a dichas leyes, con un endoso de cobertura amplia en todos los estados, y ii) seguro de responsabilidad del empleador con un límite de un millón de dólares con 00/100 (US\$ 1.000.000,00) por cada accidente.

v) Seguro contra "todo riesgo" que cubra incendio, vandalismo, agravio malicioso y endosos contra todo riesgo (Formulario Especial), por un monto suficiente para cubrir el valor total de reemplazo de todo el mobiliario comercial accesorios, implementos, instalaciones, decoraciones,

- // -

- // -

modificaciones, mejoras efectuadas para el Arrendatario, contenido y letreros del Inmueble y cualquier otro bien personal en el Inmueble en caso de incendio u otro siniestro.

vi) Seguro de interrupción de actividades comerciales por el monto total de la renta de arrendamiento o renta adicional que el Arrendatario adeude a la Arrendadora por un período de al menos doce (12) meses.

Todos los seguros deberán mantenerse en las formas y por los montos que la Arrendadora pueda justificadamente exigir, con un endoso conforme al cual se incluya a la Arrendadora, su agente de administración y su Entidad Crediticia (según se define más adelante), como asegurado adicional, y las primas deberán pagarse íntegramente en o antes de las fechas de vencimiento. El asegurador deberá estar autorizado para operar comercialmente en el Distrito de Columbia y deberá tener una calificación "A VIII" o superior de "A.M. Best" o una calificación equivalente de otra entidad de calificación reconocida que sea aceptable para la Arrendadora. El Arrendatario, y no la Arrendadora, será responsable de los costos o daños y perjuicios que excedan del límite legal por los que el Arrendatario sería responsable si no hubiera seguro de accidentes del trabajo. En el caso de que el Arrendatario no contratara o mantuviera alguna póliza que se le exija conforme a este Artículo 19, su incumplimiento constituirá una defensa ante cualquier demanda que el Arrendatario entable en contra de la Arrendadora por alguna pérdida que sufra y que habría estado cubierta por esa póliza, a pesar de que la pérdida pueda haber sido provocada exclusiva o parcialmente por negligencia o conducta dolosa de la Arrendadora o sus agentes,

- // -

- // -

empleados, contratistas o invitados. Si el Arrendatario no obtuviera el seguro exigido, la Arrendadora, previo aviso por escrito al Arrendatario, podrá disponer la emisión del seguro y el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora la prima pertinente dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud de la Arrendadora, más interés a la tasa por mora especificada en el Artículo 6 de este Contrato de Arrendamiento hasta el reembolso del Arrendatario. Todas las pólizas de seguro que se exige contratar al Arrendatario deberán hacer específicamente referencia a las indemnizaciones del Arrendatario a favor de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, y deberán disponer que habrá de darse aviso por escrito a la Arrendadora con al menos treinta (30) días de anticipación respecto de cualquier cancelación o no renovación de la póliza. El Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora un certificado en que conste cada una de esas pólizas en o antes de la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento; asimismo, deberá entregar a la Arrendadora un certificado sustitutivo en que conste cada póliza subsiguiente al menos treinta (30) días antes del vencimiento de la póliza precedente. Todas las pólizas de seguro que obtenga el Arrendatario deberán extenderse como pólizas principales (respecto de cualquier otra póliza contratada por la Arrendadora), no como pólizas que sirvan de aporte a la cobertura que la Arrendadora pueda contratar, si la contratara, ni que cubran el exceso de la misma.

C. Todos los seguros contratados por la Arrendadora o el Arrendatario que cubran las pérdidas y daños y perjuicios descritos en este Artículo 19 deberán disponer la renuncia a los

- // -

- // -

derechos de subrogación de la compañía aseguradora de la Parte Lesionada en la mayor medida en que ello esté permitido conforme a las leyes y reglamentos que regulan los seguros en el estado en que está situado el Edificio. Ambas partes del presente están obligadas a obtener esa renuncia y a entregar pruebas de la misma a la otra parte.

## **20. Modificaciones**

A. El Arrendatario no hará ni permitirá que se realicen mejoras, modificaciones ni instalaciones físicas (incluidos accesorios fijos) en el Inmueble ni en el Proyecto (salvo que se disponga algo distinto en este Contrato de Arrendamiento) sin obtener previamente el consentimiento por escrito de la Arrendadora, incluidas las aprobaciones por escrito de la Arrendadora respecto de los contratistas del Arrendatario y de los planos, dibujos de las obras y especificaciones al respecto, las que no se denegarán, condicionarán ni postergarán injustificadamente. La aprobación de la Arrendadora de los dibujos y planos presentados por el Arrendatario y de las especificaciones elaboradas en relación con modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales en el Inmueble o en el Proyecto no constituirá una declaración o garantía de la Arrendadora respecto de la adecuación o suficiencia de esos dibujos, planos y especificaciones, ni respecto de las modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales con las que se relacionen, para algún uso, propósito o condición, sino que será solamente el consentimiento de la Arrendadora conforme a lo exigido en el presente. Todo el mobiliario, equipamiento y las mejoras u otras modificaciones e instalaciones adicionales en el

- // -

- // -

Inmueble i) deberán realizarse a costo y riesgo exclusivo del Arrendatario, quién deberá pagar los costos en que efectivamente incurra la Arrendadora en relación o como resultado de esas modificaciones o instalaciones adicionales; ii) deberán ejecutarse con prontitud, en forma correcta y profesional, mediante trabajos y materiales de la calidad que la Arrendadora pueda justificadamente exigir; iii) deberán realizarse de acuerdo con los planos y especificaciones que la Arrendadora haya aprobado por escrito antes del inicio de esos trabajos; iv) deberán realizarse de manera diligente y sin interrupción hasta su finalización a fin de minimizar la interferencia en las operaciones comerciales normales de otros arrendatarios del Edificio, en el cumplimiento de las obligaciones de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento y cualquier trabajo que esté siendo realizado por contratistas de la Arrendadora con respecto o en relación con el Edificio, y v) deberán ser realizados por contratistas aprobados por escrito por la Arrendadora, cuya aprobación, de manera supeditada a las exigencias contempladas en el Artículo 17 del presente, no deberá denegarse, condicionarse ni postergarse injustificadamente. El Arrendatario deberá dar aviso a la Arrendadora una vez que se completan las modificaciones, mejoras o instalaciones adicionales, y la Arrendadora deberá inspeccionar las mismas a fin de verificar que se hayan ejecutado de manera profesional y en conformidad con las especificaciones y planos aprobados. El Arrendatario y sus contratistas deberán cumplir con los reglamentos y exigencias razonables que la Arrendadora pueda imponer al Arrendatario o a sus contratistas con respecto a esos

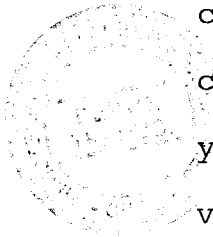
- // -



- // -

trabajos (lo que incluye, entre otros, seguro, exigencias de indemnización y garantía), y deberá entregar a la Arrendadora, dentro de un plazo de treinta (30) días tras la finalización de las obras, una copia completa de las especificaciones y planos definitivos de todas las modificaciones o instalaciones físicas adicionales realizadas en el Inmueble. A pesar de cualquier disposición en contrario en este instrumento, el Arrendatario no colocará en el Inmueble cajas fuertes, bóvedas, sistemas o estanterías de alta densidad, bibliotecas ni otros muebles o equipos pesados, ni hará modificaciones que sean visibles desde el exterior del Inmueble, ni interferirá en los sistemas del Edificio, independientemente del costo de esas modificaciones, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

B. Modificaciones



Todas las modificaciones, instalaciones físicas adicionales, cambios o mejoras en el Inmueble (incluidos accesorios fijos), cuando se realicen, se convertirán en propiedad de la Arrendadora y deberán ser entregadas a la Arrendadora a la terminación o vencimiento de este Contrato de Arrendamiento o a la terminación del derecho del Arrendatario a ocupar el Inmueble, ya sea debido al transcurso del tiempo o en otros términos, sin ningún pago, reembolso o remuneración; sin embargo, se estipula que i) el Arrendatario mantendrá el dominio de los equipos, accesorios de trabajo, muebles y otros bienes personales de propiedad del Arrendatario y deberá retirarlos del Inmueble; ii) el Arrendatario deberá reparar los daños que ello provoque, y iii) el Arrendatario deberá restituir el Inmueble al estado previamente existente (salvo el lo que respecta al desgaste

- // -

- // -

normal por el uso y daños debido a actos de la naturaleza, los elementos, u otros siniestros no provocados por el Arrendatario). A pesar de cualquiera de las disposiciones precedentes en contrario, la Arrendadora podrá exigir al Arrendatario retirar la totalidad de las modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras que el Arrendatario haya efectuado en el Inmueble y que no se ajusten al estándar del Edificio, lo que incluye, entre otros, instalaciones de cables y otros equipos de computación, equipos satelitales o de telecomunicaciones, independientemente de que esas modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras estén o no situadas en el Inmueble al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento o terminación del derecho del Arrendatario a la posesión del Inmueble, y restituir el mismo a la condición estándar del Edificio, salvo el desgaste normal por el uso. Los derechos conferidos a la Arrendadora conforme a este Artículo 20 serán adicionales a los demás derechos conferidos a la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, en derecho o en equidad (y no estarán en conflicto con los mismos).

#### **21. Normas y reglamentos**

El Arrendatario cumplirá con las Normas y Reglamentos de Espacios de Oficina que se especifican en el Anexo C que es parte del presente, y con todas las demás normas y reglamentos que la Arrendadora pueda adoptar cada cierto tiempo en relación con el Edificio, lo que incluye, entre otros, normas y reglamentos comercialmente razonables, no discriminatorios, en relación con el Edificio que la Arrendadora pueda adoptar en lo concerniente al uso eficiente de energía, reciclaje, reducción de desechos,

- // -

- // -

calidad del aire interior, y otras medidas similares de desempeño ambiental.

**22. Límite de responsabilidad de la Arrendadora**

A. Salvo los daños y perjuicios derivados de negligencia grave o acto doloso de la Arrendadora, sus agentes o empleados, la Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario de ningún accidente o lesión que sufra alguna persona en el Inmueble, independientemente de la causa por la que se origine, lo que incluye, entre otros, uso u operación (por parte del Arrendatario o de cualquier otra persona) de algún ascensor, equipo de calefacción, enfriamiento, equipo eléctrico, de suministro de agua u otro equipo o dispositivo; agua, viento, lluvia o nieve que pueda filtrarse o fluir hacia o desde alguna parte del Inmueble o del Edificio; actos u omisiones de algún ocupante de espacios adyacentes o que se adosen a la totalidad o parte del Inmueble; agua, gas, vapor, fuego, explosión, electricidad, caída de enlucido, robo, hurto, desaparición misteriosa u otro accidente, o explosión, bloqueo o filtración de tuberías, drenajes, conductos, artefactos o elementos de gasfitería.

B. El Arrendatario reconoce ante la Arrendadora que ésta celebra este Contrato de Arrendamiento en el explícito entendido de que la responsabilidad de la Arrendadora ante el Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento se limitará a daños y perjuicios reales y no incluirá indemnización por daños y perjuicios indirectos, emergentes, incidentales ni de carácter punitivo, lo que incluye, entre otros, responsabilidad ante el Arrendatario por lucro cesante u otra interrupción de actividades comerciales, o la terminación del Contrato de Arrendamiento

- // -

- // -

debido a la destrucción del Edificio o del Inmueble o por otras razones. Además, el almacenamiento y la colocación de artículos, bienes y efectos personales del Arrendatario, sus empleados, agentes, invitados, concesionarios o clientes que se almacenen o que se encuentren en el Inmueble o en el Edificio serán de riesgo del Arrendatario, sus empleados, agentes, invitados, concesionarios o clientes. La Arrendadora no estará obligada a contratar seguro ni a pagar indemnización alguna con respecto al mobiliario, artículos, accesorios, equipos o mejoras del Arrendatario en el Inmueble.

### **23. Siniestro**

A. Si alguna parte del Inmueble se destruyera o dañara debido a incendio u otro siniestro, el Arrendatario deberá dar aviso de inmediato a la Arrendadora. Si alguna parte del Inmueble o del Proyecto se destruyera o dañara debido a incendio u otro siniestro, i) la Arrendadora, conforme a su opción, podrá restaurar y reparar la parte dañada del Inmueble o Proyecto y, si la Arrendadora, conforme a su determinación, declarara que el Inmueble es inhabitable en su totalidad o en parte debido a ese siniestro, el Arrendatario tendrá derecho, como única reparación, a una rebaja equitativa de la Renta de Arrendamiento Base y de la renta adicional especificada en el presente (de manera supeditada al límite conforme al párrafo C siguiente) hasta la fecha en que la parte dañada del Inmueble (excluidos los bienes personales y las mejoras del Arrendatario) sea reparada y restaurada por la Arrendadora en la medida en que sea necesario conforme al presente, o ii) la Arrendadora podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento, tras lo cual el Arrendatario deberá pagar a la

- // -

- // -

Arrendadora toda renta de arrendamiento devengada hasta la fecha de rescisión y los demás montos vencidos y pagaderos (menos los montos que la Arrendadora adeude a esa fecha al Arrendatario), y deberán pagarse al Arrendatario los montos restantes que la Arrendadora adeude y deba pagar al Arrendatario. En ningún caso la Arrendadora tendrá alguna obligación de reparar o restaurar la destrucción o el daño.

B. La Arrendadora deberá hacer los esfuerzos razonables a fin de dar aviso por escrito al Arrendatario de sus decisiones, estimaciones u opciones conforme a este Artículo 23 dentro de un plazo de sesenta (60) días luego de que se produzca el daño o destrucción. Si la Arrendadora optara por reparar y restaurar el Inmueble u otra parte del Proyecto, este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto, y las reparaciones se harán dentro de un plazo razonable (no superior a un (1) año), de manera supeditada a las disposiciones del Artículo 38 de este Contrato de Arrendamiento. Si las reparaciones no se completaran dentro de ese período, tanto la Arrendadora como el Arrendatario tendrán la opción de terminar este Contrato de Arrendamiento mediante carta de rescisión. Si este Contrato de Arrendamiento fuera rescindido según lo permitido en el presente, la Arrendadora deberá reembolsar al Arrendatario toda renta de arrendamiento pagada por anticipado (no devengada a la fecha del daño o destrucción) y los demás montos que adeude al Arrendatario (menos cualquier monto que el Arrendatario adeude y deba pagar a la Arrendadora a esa fecha), y deberán pagarse a la Arrendadora los montos restantes que el Arrendatario adeude y deba pagar a la Arrendadora. Si la

- // -

- // -

Arrendadora optara por reconstruir el Inmueble u otra parte del Proyecto, la Arrendadora solo estará obligada a restaurar o reconstruir el Inmueble u otra parte del Proyecto de modo de restituirlo al mismo estado existente a la fecha en que el Arrendatario haya recibido el Inmueble, salvo el desgaste normal por el uso, y no estará obligada a reconstruir, reparar o reemplazar parte alguna de los bienes personales del Arrendatario ni las mejoras que éste haya efectuado. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, si la Arrendadora optara por reparar y restaurar el Inmueble u otra parte del Proyecto de acuerdo con este Artículo 23, no se exigirá en ningún caso a la Arrendadora gastar conforme a este Artículo 23 algún monto que exceda del producto efectivamente recibido del seguro contratado por la Arrendadora. La Arrendadora no será responsable de ningún trastorno, inconveniente ni molestia causada al Arrendatario ni de perjuicios a las actividades del Arrendatario que se deriven en alguna forma de ese daño o destrucción o de su no reparación, o con respecto a algún daño o gasto que pueda causar al Arrendatario el hecho de desocupar temporalmente el Inmueble.

C. A pesar de lo dispuesto en los párrafos A y B anteriores, si el Inmueble, el Proyecto o alguna parte de los mismos se dañara debido a incendio u otro siniestro por culpa o negligencia del Arrendatario o de alguno de sus agentes, la renta de arrendamiento conforme a este Contrato de Arrendamiento no se rebajará durante la reparación de los daños, y el Arrendatario continuará siendo responsable ante la Arrendadora del costo y de los gastos de reparación y restauración del Inmueble, del

- // -

- // -

Proyecto o de alguna parte de los mismos, en la medida en que el costo y los gastos no estén cubiertos por el producto del seguro (lo que incluye, entre otros, el monto del deducible del seguro).

#### **24. Expropiación**

A. En caso de toma de posesión o daños relacionados con el ejercicio de la facultad de expropiación de algún organismo, autoridad, servicio público, persona, sociedad o entidad facultada para expropiar un bien raíz (lo que incluye, entre otros, el traspaso voluntario por parte de la Arrendadora en lugar de la toma de posesión o expropiación) (en forma individual, una "expropiación"), i) de un tercio (1/3) o más del Inmueble, ii) de una superficie del Inmueble que impida o que sustancialmente vaya en desmedro de su uso por parte del Arrendatario durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, o iii) de partes del Edificio o del Proyecto que se requieran para acceder o para hacer uso razonable del Inmueble (en forma colectiva, una "Expropiación Total"), los derechos del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento y respecto del arrendamiento del Inmueble cesarán y terminarán en la fecha en que el título de propiedad se traspase a la entidad expropiadora o en la fecha efectiva de alguna resolución de dominio si se emitiera antes de la fecha en que el título se traspase a la entidad expropiadora ("Fecha de Expropiación").

B. En caso de Expropiación de sólo una parte del Inmueble o de una parte del Proyecto que no constituya una Expropiación Total durante el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento (en forma individual, una "Expropiación Parcial"), los derechos del Arrendatario conforme a este Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento y respecto de la parte del inmueble arrendado que esté en la porción expropiada cesarán y terminarán en la Fecha de Expropiación, y deberá efectuarse un ajuste de la renta de arrendamiento sobre la base de la superficie reducida del Inmueble.

C. En el caso de una Expropiación del Edificio (no del Inmueble), en cuyo caso, según la opinión razonable de la Arrendadora, el Edificio no pueda restituirse en condiciones que permitan su operación continua en una forma factible en términos prácticos y económicos, la Arrendadora podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento mediante aviso al Arrendatario dentro de los noventa (90) días posteriores al aviso de Expropiación que haya recibido la Arrendadora.

D. Si este Contrato de Arrendamiento fuera rescindido de acuerdo con este Artículo 24, la Arrendadora deberá reembolsar al Arrendatario toda renta de arrendamiento no devengada y pagada por anticipado y cualquier otro monto pagadero al Arrendatario (menos los montos que el Arrendatario adeude a la Arrendadora), y el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora los montos restantes que adeude a la misma conforme a este Contrato de Arrendamiento, en cada caso a prorrata a la Fecha de Expropiación cuando sea aplicable.

E. Si este Contrato de Arrendamiento no fuera rescindido conforme a lo dispuesto en este Artículo 24, la Arrendadora, a sus expensas, deberá reparar y restituir el Edificio, el Proyecto y/o el Inmueble a aproximadamente el mismo estado existente antes de la expropiación, salvo el desgaste normal por el uso (pero la Arrendadora no tendrá ninguna obligación de reparar o restaurar

- // -



- // -

los equipos, accesorios o bienes personales del Arrendatario), salvo la parte expropiada, de modo que el Edificio o el Proyecto quede como una unidad arquitectónica completa en términos prácticos, pero sólo hasta por el monto de la indemnización por concepto de expropiación que perciba la Arrendadora por los daños y perjuicios.

F. La Arrendadora se reserva todos los derechos respecto de las indemnizaciones y pagos por daños y perjuicios debido a la Expropiación Parcial o Total del Inmueble o del Proyecto. El Arrendatario cede a la Arrendadora todo derecho que él pueda tener a indemnización o pago por daños y perjuicios derivados de la Expropiación. Además, el Arrendatario no deberá formular demandas en contra de la Arrendadora ni de la autoridad expropiadora por daños y perjuicios. A pesar de ello, el Arrendatario podrá reclamar y cobrar a la autoridad expropiadora una indemnización aparte por gastos de mudanza, daños y perjuicios comerciales y sus bienes personales, y cualquier otra indemnización que no reduzca la indemnización pagadera a la Arrendadora.

**25. Subordinación, reconocimiento, no generación de molestias**

A. Este Contrato de Arrendamiento está y estará sujeto al derecho de retención de cualquier hipoteca, escritura de fideicomiso, cesión de renta de arrendamiento y de arrendamientos, o instrumento similar existente a la fecha o en el futuro respecto del Edificio, todo ello sin que el Arrendatario suscriba algún instrumento adicional para materializar esta subordinación. A solicitud de la Arrendadora o de cualquier entidad crediticia que sea titular de una hipoteca o

- // -

- // -

escritura de fideicomiso que grave el Edificio, o del cesionario de esa entidad crediticia (en cada caso, una "Entidad Crediticia"), el Arrendatario deberá firmar y otorgar, dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud, cualquier otro instrumento en que se ratifique esa subordinación en un formato estándar de la Entidad Crediticia (según se define más adelante).

B. El Arrendatario, a solicitud de una Entidad Crediticia, conviene en reconocer como arrendadora a esa entidad crediticia, reconocimiento que se hará efectivo luego de que la Entidad Crediticia adquiera el título del Edificio. El acuerdo del Arrendatario de reconocer a la Entidad Crediticia como arrendadora no terminará mediante la ejecución de una escritura de fideicomiso o escritura sustitutiva. A solicitud de la Arrendadora o de la Entidad Crediticia, el Arrendatario deberá firmar a la brevedad cualquier certificado o convenio de confirmación de este acuerdo de reconocimiento conforme al documento estándar de la Entidad Crediticia para tal efecto. A pesar del citado reconocimiento, el Arrendatario conviene en que un sucesor a) no será responsable de ninguna acción u omisión de algún anterior propietario del Proyecto, ni estará sujeto a derechos de compensación, reclamaciones o defensas que pueda formular el Arrendatario en contra de ese anterior propietario (incluida la Arrendadora); b) no tendrá obligación alguna por rentas de arrendamiento pagadas con más de un (1) mes de anticipación a algún anterior propietario; c) no será responsable de ningún Depósito de Garantía no pagado al sucesor de la Arrendadora, y d) si el sucesor fuera una Entidad Crediticia cuyo domicilio hubiera sido previamente informado al Arrendatario, no

- // -

- // -

estará obligado por ninguna modificación, enmienda, prórroga o cancelación del Contrato de Arrendamiento que no haya sido aprobada por escrito por esa Entidad Crediticia. El Arrendatario no tratará de ejercer ningún recurso que pueda tener por algún incumplimiento de la Arrendadora sin primero dar aviso por escrito mediante carta certificada con solicitud de acuse de recibo, en que se especifique con detalles razonables el incumplimiento, a alguna Entidad Crediticia cuyo domicilio haya sido informado al Arrendatario, y en que se dé a esa Entidad Crediticia una oportunidad razonable de cumplir con las obligaciones de la Arrendadora conforme al presente (pero la Entidad Crediticia no tendrá ninguna obligación de cumplirlas). A pesar de la generalidad de lo anterior, una Entidad Crediticia podrá en cualquier momento subordinar las escrituras de fideicomiso, hipotecas u otros instrumentos de garantía de este Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones que pueda considerar convenientes.

#### **26. Certificados**

Dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud de la Arrendadora, el Arrendatario deberá firmar y otorgar a la Arrendadora, a la Entidad Crediticia o a la o las personas que la Arrendadora indique, un certificado, en que consten las materias que la Arrendadora, la Entidad Crediticia, una potencial entidad crediticia de la Arrendadora o un potencial comprador del Proyecto solicite y en la forma requerida. El Arrendatario nombra y designa irrevocablemente por este acto a la Arrendadora representante del Arrendatario de manera restringida a la formalización, reconocimiento y otorgamiento de dicho certificado

- // -

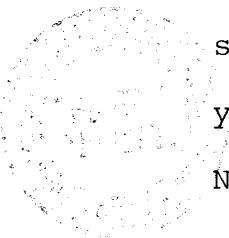
- // -

en nombre del Arrendatario en el caso de que éste no lo formalizara.

**27. Exclusión de responsabilidad personal de la Arrendadora**

A pesar de todas las disposiciones en contrario en este Contrato de Arrendamiento, no habrá ninguna clase de responsabilidad personal de parte de la Arrendadora, sus socios, accionistas, administradores, inversionistas, sucesores, cesionarios o de alguna Entidad Crediticia con respecto a su incumplimiento de obligaciones contraídas conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento. El único recurso del Arrendatario por el hecho de que la Arrendadora no cumpla con sus obligaciones conforme al presente será iniciar acciones en contra de la participación de la Arrendadora (o alguna de las demás partes citadas) en el Edificio.

**28. Sucesores y cesionarios; inexistencia de renuncia**



Este Contrato de Arrendamiento es vinculante para las partes, sus herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios y su cumplimiento podrá ser exigido legalmente por los mismos. Ninguna renuncia a exigir el incumplimiento de algún término de este instrumento deberá interpretarse como una renuncia a ese término o exoneración respecto de algún posterior incumplimiento del mismo.

**29. Retención del inmueble**

Si el Arrendatario retuviera la posesión del Inmueble tras el vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento sin firmar un nuevo contrato de arrendamiento, en ese caso, a opción de la Arrendadora, se considerará que ocupa el Inmueble en calidad de arrendatario con una renta de arrendamiento base igual

- // -

- // -

al ciento cincuenta por ciento (150%) de la Renta de Arrendamiento Base aplicable, y continuará sujeto a todas las condiciones, disposiciones y obligaciones de este Contrato de Arrendamiento en la medida en que sean aplicables a un contrato de arrendamiento sujeto a anulación en cualquier momento, incluido, entre otros, el pago de todas las demás rentas; sin embargo, se estipula que ninguna disposición del presente exigirá a la Arrendadora dar al Arrendatario con más de treinta (30) días de anticipación aviso por escrito de terminación del arrendamiento. El hecho de que el Arrendatario retenga la posesión del Inmueble luego del vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento no se interpretará como una prórroga o renovación del Período de Vigencia ni como autorización de la Arrendadora respecto de la retención del Inmueble. El Arrendatario deberá indemnizar a la Arrendadora i) por todas las demandas por daños y perjuicios de algún otro arrendatario a quien la Arrendadora pueda haber arrendado la totalidad o parte del Inmueble luego de la terminación o vencimiento de este Contrato de Arrendamiento, y ii) por todas las demás pérdidas, costos y gastos, incluidos honorarios razonables de abogado solventados debido a la retención de la posesión del Inmueble.

### **30. Aprobación de la entidad crediticia**

La formalización y otorgamiento de este Contrato de Arrendamiento no están sujetos ni condicionados a la aprobación de alguna entidad crediticia.

### **31. Goce pacífico**

De manera supeditada a las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora conviene en que el Arrendatario,

- // -

- // -

previo pago de la Renta de Arrendamiento Base y de la renta adicional especificada en este Contrato de Arrendamiento y previo cumplimiento de todos los términos, cláusulas, condiciones y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, tendrá el goce pacífico del Inmueble y de todos sus accesorios, en los términos y condiciones especificados en este instrumento, sin que sea objeto de impedimentos, molestias o desalojo por parte de la Arrendadora.

### **32. Estacionamiento**

A. Durante todo el Período de Vigencia y las renovaciones del mismo, el Arrendatario tendrá derecho, conforme a su opción, a [REDACTED] no reservados en el estacionamiento del Edificio (el "Estacionamiento"). Todos los sitios de estacionamiento del Arrendatario son sitios no reservados, sin personal a cargo de estacionar vehículos y estarán disponibles (durante las horas de operación del estacionamiento) sin restricción en cuanto a entradas o salidas, en común con los demás arrendatarios, invitados y visitas del Edificio. Si en algún momento el Arrendatario no ocupara en su totalidad [REDACTED] [REDACTED] permitidos en el estacionamiento, deberá dar aviso por escrito a la Arrendadora con treinta (30) días de antelación, antes de solicitar a la Arrendadora poner a disposición esos sitios de estacionamiento no utilizados.

B. El Arrendatario y sus empleados deberán regirse en todo momento por las normas y reglamentos de estacionamiento que razonablemente imponga la Arrendadora o el operador del estacionamiento.

C. La Arrendadora se reserva el derecho a redistribuir, a su

- // -

- // -

absoluto arbitrio, según lo estime apropiado, la zona de estacionamiento y a modificar el área de ingreso y salida del estacionamiento.

D. La Arrendadora no asumirá ninguna responsabilidad ni tendrá obligación alguna por los daños y perjuicios o pérdidas de automóviles, camionetas o vans que se encuentren en el Estacionamiento, ni por los bienes personales que se encuentren en los vehículos, ni por las lesiones que sufra alguna persona en el Estacionamiento, a menos que los daños y perjuicios o las pérdidas puedan atribuirse a actos negligentes de la Arrendadora.

### **33. Comisión de arrendamiento**

La Arrendadora y el Arrendatario declaran y garantizan ante la otra parte que, salvo Cresa Washington DC y Cushman & Wakefield ("Corredores"), ningún corredor concretó esta operación ni negoció con alguna de las partes al respecto. La Arrendadora conviene en pagar a los Corredores las comisiones de corretaje adeudadas a cada uno en relación con este Contrato de Arrendamiento en conformidad con contratos separados. El Arrendatario no será responsable de ninguna de las comisiones de corretaje adeudadas a los corredores en relación con este Contrato de Arrendamiento. Tanto la Arrendadora como el Arrendatario indemnizarán y liberarán a la otra parte de responsabilidad por las reclamaciones de comisiones de corretaje u otras comisiones que exija algún corredor o agente (salvo los Corredores) en contraposición a lo declarado en este Artículo.

### **34. Avisos**

A menos que en el presente se disponga expresamente algo distinto, ningún aviso, solicitud, consentimiento, aprobación

- // -

- // -

renuncia u otra comunicación que se requiera o pueda requerirse o permitirse conforme a este Contrato de Arrendamiento tendrá validez a menos que se formule por escrito y se entregue personalmente o se envíe por correo certificado, con solicitud de acuse de recibo, con franqueo pagado de primera clase, o se envíe a través de un servicio reconocido de envío de correspondencia con entrega en 24 horas, dirigido 1), en el caso de la Arrendadora, a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Atención: [REDACTED]

[REDACTED]

Atención: [REDACTED]

[REDACTED]

Atención: [REDACTED]

[REDACTED] Atención: [REDACTED]

[REDACTED], al Inmueble. Estos

domicilios para efectos de aviso podrán modificarse mediante aviso a la otra parte con diez (10) días de anticipación, de acuerdo con las disposiciones de este Artículo. Si se entrega personalmente, un aviso se considerará entregado en la fecha de entrega, siempre que ésta se realice un día hábil; si se envía a través de un servicio de correspondencia con entrega en 24 horas, se considerará entregado en el momento en que se reciba, o si se envía por correo certificado con solicitud de acuse de recibo, se considerará entregado en el momento en que se reciba, pero se estipula que la no aceptación de la entrega constituirá entrega conforme al presente.


**35. Renuncia a juicio con jurado**

- // -



- // -

LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO RECONOCEN Y CONVIENEN EN QUE -COMO PARTE ESENCIAL DE LO CONSIDERADO PARA QUE LA ARRENDADORA CELEBRE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL ARRENDATARIO, SALVO QUE SE DISPONGA ALGO DISTINTO EN EL PRESENTE- LA ARRENDADORA NO HA FORMULADO NINGUNA GARANTÍA AL ARRENDATARIO EN CUANTO AL USO O ESTADO DEL INMUEBLE O EL PROYECTO, NI EXPLÍCITA NI IMPLÍCITAMENTE, Y LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO DENIEGAN EXPRESAMENTE CUALQUIER GARANTÍA IMPLÍCITA EN CUANTO A QUE EL INMUEBLE O EL PROYECTO ES APROPIADO PARA EL PROPÓSITO COMERCIAL DEL ARRENDATARIO O CUALQUIER OTRA GARANTÍA (EXPLÍCITA O IMPLÍCITA). EN LO CONCERNIENTE AL INMUEBLE O AL PROYECTO, SALVO LO INDICADO EXPRESAMENTE EN ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO ACUERDAN EXPLÍCITAMENTE QUE NO EXISTE NI EXISTIRÁ NINGUNA GARANTÍA IMPLÍCITA DE NEGOCIABILIDAD, HABITABILIDAD, ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO ESPECÍFICO NI DE NINGUNA OTRA CLASE QUE SE ORIGINE DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y POR ESTE ACTO SE DENIEGA Y RENUNCIA A TODAS ESAS GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS EN RELACIÓN CON EL PRESENTE.



LA ARRENDADORA Y EL ARRENDATARIO RENUNCIAN AL DERECHO A JUICIO CON JURADO EN ALGUNA ACCIÓN O PROCESO QUE SE BASE O SE RELACIONE CON LA MATERIA OBJETO DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ESTA RENUNCIA ES FORMULADA DE MANERA DELIBERADA, INTENCIONAL Y VOLUNTARIA POR EL ARRENDATARIO, QUIEN RECONOCE QUE NI LA ARRENDADORA NI NINGUNA OTRA PERSONA QUE ACTÚE EN NOMBRE DE LA ARRENDADORA HA FORMULADO ALGUNA DECLARACIÓN QUE INDUZCA A ESTA RENUNCIA A JUICIO CON JURADO O DESTINADA EN ALGUNA FORMA A MODIFICAR O ANULAR SU EFECTO. EL ARRENDATARIO RECONOCE ADEMÁS QUE EN LO QUE RESPECTA A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y

- // -

- // -

A LA FORMULACIÓN DE ESTA RENUNCIA HA SIDO REPRESENTADO (O TUVO LA OPORTUNIDAD DE SER REPRESENTADO) POR UN ASESOR LEGAL INDEPENDIENTE, SELECCIONADO CONFORME A SU PROPIA VOLUNTAD, Y QUE TUVO LA OPORTUNIDAD DE ANALIZAR ESTA RENUNCIA CON SU ASESOR LEGAL. EL ARRENDATARIO RECONOCE ADEMÁS QUE HA LEÍDO Y QUE COMPRENDE EL SIGNIFICADO Y LAS IMPLICACIONES DE ESTA DISPOSICIÓN DE RENUNCIA Y QUE HA SUSCRITO ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PRUEBA DE ELLO.

### **36. Días hábiles/feriados**

"Días hábiles" significa todos los días, salvo sábados, domingos y los siguientes "días feriados": Día de Año Nuevo, Día de Martin Luther King, "Día del Presidente", Días en Recuerdo de los Caídos en Guerra, Día de la Independencia, Día del Trabajo, Día de la Raza, Día de los Veteranos, Día de Acción de Gracias, día posterior al Día de Acción de Gracias y Día de Navidad.

### **37. Norma en contra de la perpetuidad**

A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente instrumento, si el Período de Vigencia no se iniciara dentro de los veintiún (21) años posteriores a la fecha de este Contrato de Arrendamiento, este Contrato terminará al cumplirse 21 años del mismo. El único propósito de esta disposición es evitar cualquier posible interpretación que viole la norma en contra de la perpetuidad o cualquier otra norma legal en contra de las restricciones a la enajenación.

### **38. Fuerza mayor**

No se exigirá a la Arrendadora ni al Arrendatario cumplir con algún término, disposición, acuerdo, condición o cláusula de este Contrato de Arrendamiento (salvo las obligaciones del

- // -

- // -

Arrendatario de pagar la Renta de Arrendamiento según lo dispuesto en el presente) en tanto exista algún atraso o impedimento para cumplir debido a "Fuerza Mayor", lo que significa actos de la naturaleza, huelgas, medidas cautelares, paralización empresarial, restricciones de materiales o de mano de obra impuestas por alguna autoridad de gobierno, disturbios civiles, inundaciones, incendio, hurto, enemigo público, insurrección, guerra, resolución judicial, requisita u orden de alguna entidad o autoridad de gobierno, y cualquier otra causa razonablemente ajena al control de la Arrendadora o del Arrendatario y que a pesar de la debida diligencia de la Arrendadora o del Arrendatario sea imposible evitar o superar en su totalidad o en parte. Ni la Arrendadora ni ninguna entidad crediticia será responsable ni estará obligada ante el Arrendatario por alguna pérdida ni por daños y perjuicios provocados a algún bien o a alguna persona debido a Fuerza Mayor, o por algún daño o inconveniente que pueda surgir debido a alguna reparación o modificación de alguna parte del Proyecto como resultado de alguna Fuerza Mayor. Nada de lo contenido en esta disposición se interpretará como una excusa ni como una licencia para que el Arrendatario postergue el pago de la renta de arrendamiento o cumpla con alguna otra obligación monetaria conforme al presente.

### **39. Derecho a reubicar**

La Arrendadora, conforme a su opción, podrá, mediante aviso por escrito al Arrendatario con noventa (90) días de anticipación, reemplazar por otro el Inmueble en el Edificio (el "Nuevo Inmueble"), en cuyo caso el Nuevo Inmueble será

- // -

- // -

considerado el Inmueble para todos los efectos de este instrumento; se estipula lo siguiente:

A. El Nuevo Inmueble deberá ser comparable en cuanto a tamaño, calidad de construcción y terminaciones.

B. La Renta de Arrendamiento Base y demás rentas pagaderas conforme a este Contrato de Arrendamiento continuarán siendo las mismas.

C. Todos los costos asociados a la mudanza del Arrendatario, entre lo que se incluye la instalación de sistemas de tecnología de la información, cableado y traslado físico, serán de cargo de la Arrendadora.

**40.**

El Arrendatario aceptará la posesión del Nuevo Inmueble en las condiciones en que se encuentre; sin embargo, se estipula que la Arrendadora, a sus expensas, hará las mejoras razonables de modo que el Nuevo Inmueble tenga para el Arrendatario el mismo estándar de calidad y las mismas terminaciones que el Inmueble original (pero se excluyen las mejoras no estándares realizadas o pagadas por el Arrendatario). En el caso de algún traslado del Arrendatario, la Arrendadora deberá pagar los costos razonables de mudanza del Arrendatario; no obstante, se estipula que el Arrendatario no tendrá derecho a ninguna indemnización por daños y perjuicios debido a la interrupción o interferencia en sus actividades durante ese traslado o como resultado del mismo. Si la Arrendadora ejerciera válidamente esta opción, el Arrendatario continuará ocupando el actual Inmueble (conforme a todos los términos, cláusulas, condiciones, disposiciones y acuerdos contenidos en este Contrato de Arrendamiento, incluido el

- // -

- // -

compromiso de pago de la renta de arrendamiento) hasta la fecha en que la Arrendadora haya completado sustancialmente los trabajos de modificación en el Nuevo Inmueble. El Arrendatario se mudará del actual Inmueble al Nuevo Inmueble a la brevedad luego de que la Arrendadora haya completado sustancialmente los trabajos, y desocupará y restituirá a la Arrendadora la posesión del actual Inmueble en esa fecha, y si continuara ocupando el actual Inmueble tras esa fecha, el Arrendatario, en lo sucesivo durante el período de esa ocupación, deberá pagar la renta del arrendamiento del actual Inmueble además de la renta de arrendamiento del Nuevo Inmueble. Con respecto a los citados trabajos de modificación en el Nuevo Inmueble, si el Arrendatario solicitara materiales o instalaciones distintos a los existentes en el actual Inmueble, o si el Arrendatario efectuara cambios en los trabajos relativos al Nuevo Inmueble (esas instalaciones, materiales o cambios distintos a los originales estarán sujetos a la aprobación por escrito de la Arrendadora), y si esas instalaciones, materiales o cambios retrasaran los trabajos que debe ejecutar la Arrendadora, o si el Arrendatario retrasara por otros motivos la finalización sustancial de los trabajos de la Arrendadora, la ocurrencia de esos atrasos no pospondrá en ningún caso la fecha de inicio del pago de la renta de arrendamiento del Nuevo Inmueble más allá de la fecha en que esos trabajos se habrían completado sustancialmente de no ser por ese atraso y, además, el Arrendatario deberá continuar pagando la renta de arrendamiento del Inmueble original hasta la desocupación y restitución del mismo según lo antes indicado. La Arrendadora, a su arbitrio, podrá sustituir los materiales utilizados

- // -

- // -

originalmente por materiales de calidad similar.

**41. Derechos y recursos acumulativos**

Los derechos y recursos de la Arrendadora y del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento serán no exclusivos y cada derecho o recurso será adicional y acumulativo respecto de todos los demás derechos y recursos de los que disponen la Arrendadora y el Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, en derecho o en equidad. El hecho de ejercer algún derecho o recurso no impedirá el ejercicio de algún otro derecho o recurso conforme a este Contrato de Arrendamiento, en derecho o equidad, ni el ejercicio de algún derecho o recurso constituirá una pérdida del derecho o una renuncia a alguna renta de arrendamiento adeudada a la Arrendadora o a alguna indemnización por daños y perjuicios que sufra la Arrendadora debido a la violación de alguno de los términos de este Contrato de Arrendamiento.

**42. Interpretación legal**

Este Contrato de Arrendamiento y los derechos y obligaciones de las partes del presente se interpretarán y harán valer de acuerdo con las leyes del Distrito de Columbia y de Estados Unidos. Si se determinara que una o más disposiciones de este Contrato de Arrendamiento carecen de validez, son ilegales o inaplicables, ello no afectará ni invalidará ninguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento, el que se interpretará en los mismos términos que si la disposición sin validez, ilegal o inaplicable nunca hubiera estado contenida en este Contrato de Arrendamiento y, en la medida en que sea razonablemente posible, se deberá hacer efectiva la intención

- // -

- // -

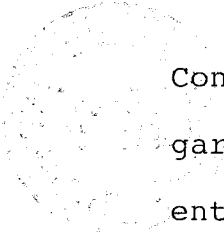
manifestada en la parte considerada inválida o no aplicable. Todas las obligaciones de las partes conforme al presente que no se cumplan en forma íntegra al vencimiento o terminación del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento subsistirán al vencimiento o terminación del presente y serán plenamente ejecutables de acuerdo con sus términos. Los títulos y encabezamientos de los artículos y cláusulas de este Contrato de Arrendamiento sólo son para efectos de referencia y no deberán utilizarse a fin de interpretar o limitar el significado de alguna disposición de este instrumento. Ninguna costumbre o práctica que pueda desarrollarse entre las partes en cuanto a la administración de los términos de este Contrato de Arrendamiento constituirá una renuncia al derecho de la Arrendadora a insistir en el cumplimiento del Arrendatario estrictamente de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento, ni una reducción de este derecho. Este Contrato de Arrendamiento es para beneficio exclusivo de la Arrendadora y del Arrendatario y, sin el expreso consentimiento por escrito para ello, ningún tercero será considerado un tercero beneficiario de este instrumento. El Arrendatario conviene en que este Contrato de Arrendamiento reemplaza y anula todas y cada una de las anteriores declaraciones, negociaciones, arreglos, folletos, acuerdos y entendimientos, si hubiera, entre la Arrendadora y el Arrendatario con respecto a la materia objeto de este Contrato de Arrendamiento o el Inmueble, y en que este Contrato de Arrendamiento, incluidos los documentos anexos citado en el presente, constituye el acuerdo íntegro entre las partes, y en que no existe ninguna declaración, entendimiento, estipulación,

- // -

- // -

acuerdo, garantía ni compromiso (explícito ni implícito, verbal ni por escrito) entre la Arrendadora y el Arrendatario con respecto a la materia objeto de este Contrato de Arrendamiento o el Inmueble. Igualmente, se acuerda que este Contrato no podrá ser alterado, enmendado, modificado ni ampliado, salvo mediante un documento con la firma de la Arrendadora y del Arrendatario. Los términos y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento no se interpretarán a favor ni en contra de ninguna de las partes del presente únicamente por el hecho de que esa parte sea la "Arrendadora" o el "Arrendatario", o porque esa parte o su abogado haya redactado de este Contrato de Arrendamiento. Todas las referencias a días en este Contrato de Arrendamiento y en sus Anexos o apéndices corresponden a días calendario, no a Días Hábiles, a menos que se especifique lo contrario.

#### **43. Facultad del arrendatario**



Tanto el Arrendatario como la persona que formaliza este Contrato de Arrendamiento en nombre del Arrendatario declaran y garantizan ante la Arrendadora que a) el Arrendatario es una entidad debidamente constituida y con existencia legal, con sus antecedentes en regla y habilitado para operar en el Distrito de Columbia, sin procesos pendientes ni previstos para su disolución o reorganización voluntaria o involuntaria; b) el Arrendatario tiene pleno derecho, facultad y autorización para firmar, otorgar y cumplir con este Contrato de Arrendamiento; c) la persona que firma este Contrato de Arrendamiento en nombre del Arrendatario está autorizada para ello; d) luego de que el Arrendatario firme el presente Contrato de Arrendamiento, este instrumento constituirá una obligación válida y legalmente vinculante del

- // -



- // -

Arrendatario, y e) a solicitud de la Arrendadora, esa persona deberá entregar a la Arrendadora evidencia satisfactoria de las materias especificadas en este Artículo.

#### **44. Consentimientos de la arrendadora**

En todas las circunstancias contempladas en este Contrato de Arrendamiento en que se requiera el previo consentimiento o permiso de la Arrendadora antes de que el Arrendatario esté autorizado para adoptar algún tipo específico de acción, ese consentimiento deberá otorgarse por escrito y el otorgamiento o no de ese consentimiento o permiso será conforme al arbitrio y criterio único y exclusivo de la Arrendadora, a menos que se disponga algo distinto en este Contrato de Arrendamiento, y el hecho de que la Arrendadora tarde o deniegue ese consentimiento o permiso no constituirá ninguna clase de incumplimiento de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento ni una defensa para el cumplimiento de alguna cláusula, deber u obligación del Arrendatario de acuerdo con el presente, independientemente de que la demora o la denegación de ese consentimiento o permiso haya sido prudente o razonable o sobre la base de una causa justificada.

Con respecto a cualquier disposición de este Contrato de Arrendamiento que establezca que el Arrendatario debe obtener el previo consentimiento o aprobación de la Arrendadora, ésta podrá denegar ese consentimiento o aprobación por cualquier motivo a su exclusivo arbitrio, a menos que la disposición establezca de manera específica que el consentimiento o aprobación no se denegará injustificadamente.

Con respecto a cualquier disposición de este Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento que establezca que la Arrendadora no deberá denegar ni retrasar injustificadamente algún consentimiento o aprobación, el Arrendatario en ningún caso tendrá derecho a formular ni deberá formular alguna demanda por daños y perjuicios monetarios y por este acto renuncia a toda reclamación en este sentido; el Arrendatario tampoco deberá reclamar indemnización por daños y perjuicios monetarios mediante reconvención, contrarreclamación o defensa sobre la base de alguna aseveración del Arrendatario en cuanto a que la Arrendadora denegó o retrasó injustificadamente algún consentimiento o aprobación; no obstante, el único recurso del Arrendatario será una acción o proceso a fin de exigir el cumplimiento de esa disposición o el cumplimiento específico, alguna medida cautelar o fallo declarativo.

#### **45. Responsabilidad solidaria**

Si hubiera más de un Arrendatario, las obligaciones del Arrendatario conforme al presente serán solidarias. Si hubiera un garante de las obligaciones del Arrendatario conforme al presente, sus obligaciones serán obligaciones solidarias del Arrendatario y ese garante, y la Arrendadora no tendrá que proceder primero en contra del Arrendatario antes de proceder en contra de ese garante, ni el garante será liberado de su garantía por ninguna razón.

#### **46. Cláusulas independientes**


La obligación del Arrendatario de pagar la renta de arrendamiento y otras obligaciones monetarias que deba pagar conforme a este Contrato de Arrendamiento, y la obligación del Arrendatario de cumplir con otros compromisos y deberes que haya asumido conforme al presente constituyen obligaciones

- // -

- // -

independientes e incondicionales del Arrendatario que habrán de cumplirse en todas las fechas contempladas en este Contrato de Arrendamiento, salvo exclusivamente cuando se disponga expresamente una rebaja o reducción al respecto en este instrumento y no en otros términos y el Arrendatario reconoce y conviene en que en ningún caso esas obligaciones, compromisos y deberes del Arrendatario conforme a este Contrato dependerán del estado del Inmueble o del Proyecto, o del cumplimiento de la Arrendadora de sus obligaciones según lo dispuesto en el presente.

**47. Honorarios de abogado y otros gastos**



Si alguna de las partes no cumpliera u observará fielmente alguno de los términos, cláusulas, disposiciones, acuerdos o condiciones contenidas en este Contrato de Arrendamiento, la parte incumplidora será responsable y deberá pagar a la parte diligente todos los gastos en que ésta haya incurrido al ejercer alguno de sus recursos debido a algún incumplimiento, y si la parte diligente delegara en un abogado la facultad de exigir el cumplimiento de la totalidad o alguna parte de este Contrato de Arrendamiento, la parte incumplidora conviene en pagar los honorarios razonables de abogado en relación con ello en que haya incurrido la parte diligente.

**48. Registro**

Ni la Arrendadora ni el Arrendatario registrarán este Contrato de Arrendamiento, pero podrá registrarse un memorándum abreviado del mismo a solicitud de la Arrendadora.

**49. Sin acceso al techo**

El Arrendatario no tendrá derecho a acceder al techo del

- // -


- // -

Inmueble o del Edificio.

**50. Consentimiento respecto de jurisdicción**

Las partes se someten irrevocable e incondicionalmente a la jurisdicción exclusiva del Tribunal Superior del Distrito de Columbia y al tribunal federal de distrito con sede en el Distrito de Columbia respecto de cualquier juicio, acción o proceso legal permitido conforme a este Contrato de Arrendamiento y que se origine o se relacione con el mismo. Las partes renuncian por este acto de manera irrevocable e incondicional a cualquier objeción respecto de la fijación de jurisdicción en el caso de un juicio, acción o proceso legal entablado en alguno de dichos tribunales, y a toda alegación en cuanto a que un juicio, acción o proceso iniciado en alguno de dichos tribunales se entabló ante un tribunal incompetente.

**51. Inexistencia de transacción**



Todo pago que efectúe el Arrendatario o monto que reciba la Arrendadora que sea inferior a la renta de arrendamiento u otros montos adeudados conforme al presente se considerará tan solo un pago a cuenta de la renta de arrendamiento más antigua u otros montos adeudados, y ningún endoso o declaración en un cheque o que se adjunte a un cheque o pago se considerará una transacción, y la Arrendadora podrá aceptar ese cheque o pago sin perjuicio de su derecho a cobrar el saldo de esa renta de arrendamiento u otro monto y a ejercer cualquier recurso contemplado en este contrato de arrendamiento.

**52. Aceptación**

La entrega de este Contrato de Arrendamiento por parte de la Arrendadora no constituye una oferta de la Arrendadora ni otra

- // -

- // -

opción ni restricción respecto del Inmueble, y este Contrato de Arrendamiento solo se hará efectivo y será vinculante para la Arrendadora una vez que sea plenamente firmado por ésta y que se haga entrega de un ejemplar firmado al Arrendatario.

**53. Renuncia a reconvención**

El Arrendatario renuncia al derecho a presentar alguna reconvención, cualquiera sea su naturaleza, en algún proceso sumario, a menos que esa reconvención sea obligatoria.

**54. Renuncia a la Ley de Inmunidad Soberana Extranjera**

Para los efectos de alguna acción de la Arrendadora en contra del Arrendatario a fin de exigir el cumplimiento de los términos de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario renuncia por este acto a todos y cada uno de los derechos a inmunidad de acuerdo con la Ley de Inmunidad Soberana Extranjera (Artículo 1605 y siguientes del Título 28 del Código de EE.UU.) u otra.

**55. Plazos esenciales**

Los plazos son de la esencia de este Contrato de Arrendamiento. A menos que específicamente se disponga algo distinto, todas las referencias a plazos de días o meses se interpretarán como referencias a días calendario o meses calendario, respectivamente.

**56. Ejemplares**

Este Contrato de Arrendamiento podrá firmarse en cualquier número de ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, pero todos en conjunto constituirán uno y el mismo instrumento. Cualquier ejemplar podrá entregarse por fax o en formato PDF, y todos los ejemplares entregados en esta forma serán tratados como documentos originales para todos los efectos.

- // -

- // -

**57. Inexistencia de joint venture**

La Arrendadora y el Arrendatario reconocen y acuerdan que su relación es solamente la de arrendadora y arrendatario, y que ninguna disposición del presente deberá interpretarse en el sentido de convertir a las partes en empleador/empleado, socios, miembros de sociedad en participación, copropietarios o partícipes de una empresa conjunta o común. Ninguna de las partes ni sus empleados, agentes o representantes tendrá algún derecho, facultad o atribución para actuar o constituir alguna obligación explícita o implícita en nombre de la otra parte, salvo lo expresamente dispuesto en el presente, y esos derechos no se interpretarán en ninguna forma que niegue los acuerdos en esta disposición.

**58. Cláusulas especiales**

La Arrendadora y el Arrendatario convienen en las cláusulas especiales que se especifican en el Anexo 2, el que se incorpora al presente mediante esta referencia.

**59. Firma y otorgamiento de contrato de arrendamiento**

Este Contrato de Arrendamiento no tendrá validez ni será vinculante para la Arrendadora y el Arrendatario, a menos y hasta que haya sido plenamente firmado y otorgado por ambas partes.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes firman y estampan sus sellos en la fecha indicada al principio.

ARRENDADORA:

DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH, sociedad alemana de inversión de capitales.

En representación: Firma ilegible.

Nombre: U. Wilson.

- // -

- // -

Cargo: Administrador de Activos.

En representación: Firma ilegible.

Nombre: Oliver Lichter.

Cargo: Administrador de Activos.

ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE, EN NOMBRE DE LA "MISIÓN DE CHILE ANTE LA ORGANIZACIÓN DE ESTADOS AMERICANOS".

Firma ilegible.

Juan Pablo Lira Bianchi.

Embajador.

Representante Permanente de Chile ante la OEA.

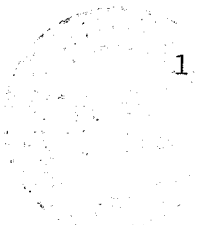
---

**ANEXO A - BOSQUEJO DEL INMUEBLE**

(Plano)

---

**ANEXO B - NORMAS Y REGLAMENTOS DEL GIMNASIO**

- 
1. El gimnasio está ubicado en el [REDACTED] y se puede acceder al mismo mediante los ascensores en el vestíbulo principal o a través de las escaleras principales del Edificio.
  2. El acceso al gimnasio es controlado mediante el sistema de seguridad del Edificio y todos los usuarios autorizados del gimnasio pueden obtener acceso mediante el uso de una tarjeta magnética con código. En el gimnasio hay botones de asistencia de emergencia que permitirán al usuario dar aviso al sistema de seguridad del Edificio en caso de emergencia.
  3. Horario de funcionamiento:  
Lunes a domingo, de 5:00 a.m. a 9:00 p.m.

- // -

- // -

4. El uso del gimnasio está restringido a los arrendatarios y a los empleados de los mismos que hayan firmado el ACUERDO DE SOLICITUD, EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIÓN, cuya copia se adjunta. No se permite a ningún huésped ni a otras personas no autorizadas utilizar el gimnasio, salvo lo siguiente: Un arrendatario o empleado del arrendatario puede llevar invitados (máximo un invitado del Arrendatario a la vez), siempre que el invitado haya sido inscrito por anticipado ante el Administrador de la Propiedad y haya firmado el ACUERDO DE SOLICITUD, EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIÓN. La Arrendadora se reserva el derecho a denegar la solicitud de admisión de invitados y a modificar estas normas y reglamentos a fin de establecer directrices más detalladas respecto de los huéspedes en la medida en que la Arrendadora desarrolle mayor experiencia en la operación del gimnasio, de modo de intentar brindar privilegios a los huéspedes pero evitar el exceso de personas o el abuso de los privilegios de los huéspedes.
5. Cualquier usuario que permita el ingreso al gimnasio de alguna persona no autorizada deberá asumir plena responsabilidad respecto de esa persona y deberá indemnizar a los Propietarios y operadores de [REDACTED] por toda potencial demanda formulada por esas personas.
6. No hay instructores ni supervisores presentes en el gimnasio que impartan instrucciones respecto del uso de los equipos. TODOS LOS USUARIOS UTILIZAN LOS EQUIPOS A SU PROPIO RIESGO.
7. El Propietario del Edificio y el Administrador de la Propiedad no asume ninguna responsabilidad por el uso de los

- // -



- // -

equipos.

8. Se solicita a los usuarios utilizar sus propias toallas, jabón y otros accesorios.
9. Los casilleros están disponibles para los usuarios solamente mientras hagan uso del gimnasio y en todo caso deberán ser desocupados a más tardar a la hora de cierre del día en que se utilicen. Los casilleros que sean dejados con llave de un día para otro podrán ser abiertos por el Administrador de la Propiedad, por lo que se aplicará un cargo mínimo de US\$ 25,00.
10. No se suministran candados individuales. Los usuarios son responsables de obtener sus propios candados personales.
11. En ningún momento se pueden dejar bienes personales o candados individuales en los casilleros después del tiempo en que los usuarios hagan uso del gimnasio.
12. La administración no es responsable de artículos personales dejados en el gimnasio.
13. Se ruega mantener limpio el gimnasio.
14. NO SE PERMITEN ALIMENTOS NI BEBIDAS EN EL GIMNASIO.
15. Las citadas normas y reglamentos pueden ser modificadas o complementadas por la administración del Edificio en cualquier momento.

---

**ACUERDO DE USO DEL GIMNASIO POR PARTE DEL ARRENDATARIO**

**[REDACTED]**  
**CONSENTIMIENTO INFORMADO ACERCA DEL GIMNASIO**

**Y LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Este formulario deberá utilizarse en relación con el gimnasio sin

- // -

- // -

supervisión existente en [REDACTED]

A fin de hacer uso de las instalaciones y equipos del gimnasio (en adelante las "instalaciones del gimnasio") ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] (en adelante denominado el "Edificio"), yo, (nombre impreso), empleado de (nombre del Arrendatario), en posesión de un Inmueble en el Edificio, certifico, acuerdo y convengo en lo siguiente:

1. Por este acto reconozco que he sido informado de que se requiere la aprobación de un médico para que participe en prácticas de ejercicios/acondicionamiento físico o haga uso de equipos y máquinas de ejercicios. También reconozco que se me ha recomendado someterme a un examen físico anual o con mayor frecuencia y que consulte a mi médico en cuanto a actividades físicas, ejercicios y uso de equipos de entrenamiento y de ejercicios, de modo que pueda obtener recomendaciones respecto de estas actividades físicas y uso de equipos.
2. Comprendo y estoy consciente de que el entrenamiento para desarrollo de fuerza y flexibilidad y los ejercicios pesados, incluido el uso de equipos de ejercicios, son actividades potencialmente peligrosas. También comprendo que las actividades de acondicionamiento físico implican riesgo de lesiones e incluso de muerte, que participo voluntariamente en estas actividades y que utilizo los equipos y máquinas de ejercicios con conocimiento de los riesgos que conllevan.
3. Estoy suficientemente entrenado para utilizar los equipos existentes en el gimnasio. Haré todos los ejercicios y participaré en todas las actividades a mi propio ritmo y a mi

- // -

- // -

propio riesgo, y utilizaré los equipos del gimnasio en forma correcta, concordante con los propósitos para los cuales se hayan diseñado esos equipos.

4. Reconozco que al utilizar el gimnasio y sus equipos puedo experimentar potenciales riesgos para la salud, por ejemplo, mareos, desmayos, presión sanguínea anormal, dolor en el pecho, calambres en las piernas y náuseas, y asumo voluntariamente esos riesgos. Comprendo que debo interrumpir o postergar mi participación en el gimnasio en caso de experimentar alguno de los síntomas previamente descritos, incluido el dolor en el pecho u otros malestares físicos, y a solicitud de cualquier persona que observe que estoy experimentando malestares físicos o respuesta anormal, interrumpiré de inmediato mis actividades en el gimnasio.

5. Comprendo que al participar en uno o más ejercicios o actividades físicas en el gimnasio o al utilizar los equipos existe la posibilidad de lesión física accidental o de otra naturaleza, incluso de muerte o de pérdida o daño de mis bienes personales. POR ESTE ACTO ASUMO EL RIESGO DE ESAS LESIONES, DE MUERTE O DAÑO O PÉRDIDA DE BIENES, Y CONVENDO ADEMÁS EN INDEMNIZAR Y LIBERAR DE RESPONSABILIDAD A DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH ("ARRENDADORA") Y A SUS EJECUTIVOS, DIRECTORES, ACCIONISTAS, SOCIOS, EMPLEADOS, MIEMBROS DEL PERSONAL, REPRESENTANTES O AGENTES DE LA ARRENDADORA (EN FORMA COLECTIVA, LAS "PARTES DE LA ARRENDADORA"), Y A LAS PARTES DE LA ARRENDADORA Y A LOS SUCESORES Y CESIONARIOS DE LAS MISMAS POR CUALQUIER OBLIGACIÓN, PÉRDIDA, COSTO, DAÑOS Y PERJUICIOS, GASTOS,

- // -

- // -

DEMANDAS O JUICIOS DE CUALQUIER NATURALEZA DEBIDO A LESIONES, FALLECIMIENTO, ENFERMEDAD; COSTOS, GASTOS, DEMANDAS, JUICIOS O DAÑOS DERIVADOS DE MI USO DEL GIMNASIO O DE LOS EQUIPOS EXISTENTES EN EL MISMO O EN RELACIÓN CON ELLO, SALVO EN LA MEDIDA EN QUE LA LESIÓN, FALLECIMIENTO, DAÑO O PERJUICIO SEA PROVOCADO DIRECTAMENTE POR ALGÚN ACTO DELIBERADO O INTENCIONAL DE DICHAS PARTES. POR ESTE ACTO RENUNCIO A TODA RECLAMACIÓN QUE YO PUEDA TENER EN CONTRA DE LA ARRENDADORA, LAS PARTES DE LA ARRENDADORA Y LOS SUCEORES Y CESIONARIOS DE LAS PARTES DE LA ARRENDADORA DEBIDO A I) HURTO O DAÑO DE MIS BIENES PERSONALES, Y II) LESIÓN, DAÑO, ENFERMEDAD O MUERTE EN RELACIÓN COM MI USO DEL GIMNASIO O LOS EQUIPOS.

6. Comprendo que el gimnasio no cuenta con personal a cargo ni con supervisión durante las horas en que opera, y que no cuenta con personal, vigilancia ni seguridad que me proteja de agresión o robo o de algún otro daño a mis bienes o a mi persona, y que ingreso y hago uso del mismo a mi propio riesgo.

7. Además, otorgo autorización para que se me brinden primeros auxilios en caso de urgencia, y convengo en que seré exclusivamente responsable de los costos médicos que puedan originarse como resultado de ello o como resultado del hecho de hacer uso del gimnasio y/o sus equipos.

8. Reconozco que me regiré por las normas y reglamentos que la Arrendadora pueda adoptar cada cierto tiempo para el uso del gimnasio y de los equipos. Se adjunta al presente una copia de las actuales normas y reglamentos para el uso del gimnasio y de los equipos.

- // -

- // -

9. Convengo en que no prestaré mi tarjeta de seguridad a ninguna persona y en que no la utilizaré a fin permitir que alguien ingrese al gimnasio mediante ella, la que de lo contrario podrá ser anulada sin aviso. Reconozco que seré responsable de cualquier daño a la propiedad o lesión que sufra alguna persona a causa de alguien que haga uso de mi tarjeta de seguridad en el Edificio, y que indemnizaré y liberaré de responsabilidad a la Arrendadora, a las Partes de la Arrendadora y a los sucesores y cesionarios de las Partes de la Arrendadora por cualquier demanda derivada de ese daño o lesión.
10. Declaro por este acto que tengo al menos 18 años de edad.
11. Convengo en que seré responsable de cualquier daño que provoque a los equipos existentes en el gimnasio o al gimnasio en sí, y que reembolsaré a la Arrendadora el costo de reparación de ese daño dentro de un plazo de treinta (30) días luego de la correspondiente solicitud por escrito.
12. Declaro que he leído, que comprendo y estoy de acuerdo con el contenido de este consentimiento informado y liberación de responsabilidad en su totalidad.

USUARIO DEL GIMNASIO

Nombre de la persona: \_\_\_\_\_

Número de tarjeta DATAWATCH: \_\_\_\_\_

Nombre de la empresa: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Favor marcar:

Principiante: \_\_\_\_\_ Nivel intermedio: \_\_\_\_\_ Experto: \_\_\_\_\_

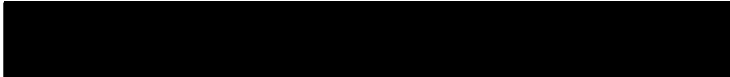
Hombre: \_\_\_\_\_ Mujer: \_\_\_\_\_

- // -

- // -

Sírvase devolver este formulario a Asha Teelock por correo electrónico: asha.teelock@dtz.com

-----  
**NORMAS Y REGLAMENTOS DEL GIMNASIO**

- 
1. El gimnasio opera entre las 5:00 a.m. y las 9:00 p.m. de lunes a domingo, incluidos los feriados federales aplicables al Edificio.
  2. Los casilleros deben utilizarse solamente mientras se haga uso del gimnasio. Inmediatamente después de utilizarlos deben retirarse todos artículos y deben restituirse las llaves al número de casillero específico. La Arrendadora tendrá derecho a quitar por la fuerza los candados sin responsabilidad ante el propietario de los mismos.
  3. Se ruega tener la gentileza de dejar limpios los equipos, baños y duchas luego de utilizarlos.
  4. Se prohíben todos los alimentos y bebidas, incluidas, entre otras bebidas gaseosas e isotónicas. Solo se permite agua en un envase.
  5. Favor limitar el tiempo de uso de cada equipo a 30 minutos durante las horas de alta demanda.
  6. Favor notificar de inmediato a la oficina de administración del Edificio si algún equipo no funciona correctamente.
  7. No utilizar ningún equipo que esté averiado o respecto del cual se indique que está "fuera de servicio".
  8. Se permite al personal de aseo limpiar las instalaciones mientras están en uso.
  9. El gimnasio es solo para uso de los empleados del Edificio.

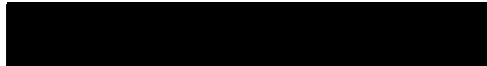
- // -

- // -

No se permite a los huéspedes hacer uso de las instalaciones.

-----

**ANEXO C - NORMAS Y REGLAMENTOS DEL EDIFICIO**



1. Los arrendatarios no deberán obstruir las aceras, halls, pasillos, salidas, vestíbulos, entradas, áreas públicas, ascensores ni escaleras de la Propiedad ni utilizar esos lugares para ningún propósito que no sea entrar o salir de sus respectivos Inmuebles. Las cajas de las escaleras solo deberán utilizarse para casos de emergencia. Los halls, pasillos, salidas, entradas, ascensores y escaleras no están destinados al público en general, y la Arrendadora, en todos los casos, tendrá el derecho, pero no la obligación, de controlar e impedir el acceso a dichos lugares a todas las personas cuya presencia, a juicio de la Arrendadora, sería perjudicial para la seguridad, el carácter, la reputación y los intereses de la Propiedad y sus Arrendatarios, pero se estipula que ninguna disposición del presente se interpretará como impedimento de acceso a las personas con las cuales opere normalmente algún Arrendatario en el curso ordinario de sus actividades, a menos que esas personas se dediquen a actividades ilícitas. Ningún Arrendatario, ni ninguno de los agentes del Arrendatario deberá acceder al techo del Edificio, salvo a la parte de la misma contigua al Inmueble del Arrendatario específico. Si el Inmueble estuviera situado en la planta baja con acceso directo a la calle, el Arrendatario, a sus expensas, deberá mantener la limpieza de la acera y la cuneta directamente frente al Inmueble, las que

- // -

- // -

deberán estar libres de suciedad, desperdicios y otras obstrucciones.

2. De manera supeditada al Artículo 8.E de este Contrato de Arrendamiento, ningún Arrendatario deberá colocar, pintar, adosar o exhibir en otra forma en ninguna parte de la Propiedad algún letrero, placa, imagen, nombre, publicidad o aviso visible desde el exterior del Inmueble del Arrendatario sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. La Arrendadora adoptará y comunicará al Arrendatario directrices generales relativas a letreros dentro del Edificio en los pisos de oficinas. El Arrendatario conviene en regirse por esas directrices, pero podrá solicitar la aprobación de la Arrendadora para realizar modificaciones, aprobación que no se denegará injustificadamente. La Arrendadora tendrá derecho a retirar, a expensas del Arrendatario y sin aviso ni responsabilidad, cualquier letrero que se instale o exhiba en contravención a esta norma. Todos los letreros aprobados en las puertas, ventanas y paredes deberán ser impresos, pintados, colocados, adosados o instalados a expensas del Arrendatario por una persona o entidad elegida por la Arrendadora, con materiales a elección de la Arrendadora y en una forma y estilo que cuente con su aprobación, la que no se denegará injustificadamente. No se permitirá material escrito visible desde el exterior del Edificio. La Arrendadora deberá colocar el nombre del Arrendatario en el directorio en el hall de acceso del Edificio y en el vestíbulo del ascensor en el piso en que se encuentra el Inmueble (solo aplicable en el caso de pisos con

- // -



- // -

varios arrendatarios).

3. El Inmueble no deberá utilizarse para almacenar mercancía mantenida para venta al público en general, para alojar o pernoctar. Un Arrendatario no deberá cocinar ni permitir que se cocine en el Inmueble, con la salvedad de que el Arrendatario podrá utilizar un horno microondas aprobado por el laboratorio de la compañía aseguradora, o algún equipo para preparar café, té, chocolate caliente y bebidas similares, siempre que la energía requerida por ese equipo no exceda de la cantidad que puede suministrar un circuito de 30 amperes, y que ese uso esté de acuerdo con todas las leyes, códigos, ordenanzas, normas y reglamentos aplicables federales y del Distrito de Columbia. El Arrendatario deberá solventar la reparación y el mantenimiento de los equipos de eliminación de basura, lavavajillas, máquinas para hacer hielo, y otros equipos similares. Si debido al uso por parte del Arrendatario, el Inmueble o alguna parte del Edificio se infectara con insectos, el Arrendatario deberá reembolsar a la Arrendadora el gasto en que incurra a fin de exterminarlos.
4. Ningún Arrendatario deberá contratar a alguna persona que no sea el conserje de la Arrendadora con el propósito de limpiar el Inmueble, a menos que la Arrendadora convenga en algo distinto por escrito. Salvo con el consentimiento por escrito de la Arrendadora, no se permitirá a ninguna persona ingresar al Edificio con el fin de hacer labores de aseo, salvo a aquellas que sean aprobadas por la Arrendadora. Ningún Arrendatario dispondrá la realización de algún trabajo

- // -

- // -

innecesario debido a la falta de cuidado o indiferencia del arrendatario en lo que respecta a mantenimiento y limpieza. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por ninguna pérdida ni daños a la propiedad en su Inmueble, cualquiera sea la forma en que se produzca. La Arrendadora no incurrirá en incumplimiento por el hecho de no prestar servicios de aseo a partes del Inmueble ocupado después de las 6:00 p.m. si el ocupante de ese espacio deniega el acceso para tal efecto.

5. La Arrendadora proporcionará a cada empleado del Arrendatario una llave o tarjeta de acceso al Inmueble. La Arrendadora podrá aplicar un cargo razonable por estas llaves o por llaves adicionales o por el reemplazo de llaves extraviadas (que actualmente es de US\$ 15,00 por tarjeta, pero sujeto a cambio cada cierto tiempo). Ningún Arrendatario deberá mandar a hacer llaves. Ningún Arrendatario deberá modificar alguna cerradura ni instalar una cerradura o cerrojo nuevo o adicional en alguna puerta de su Inmueble sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. El Arrendatario deberá en cada caso entregar a la Arrendadora una llave de esa cerradura. Cada Arrendatario, al terminar el arrendamiento, deberá entregar a la Arrendadora todas las llaves de las puertas de la Propiedad que se le hayan entregado. En caso de pérdida de alguna llave que la Arrendadora haya entregado al Arrendatario, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el costo de reemplazo de la llave o de cambio de la o las cerraduras a las que corresponda la llave extraviada si la Arrendadora considerara

- // -

- // -

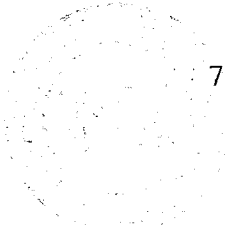
necesario efectuar ese cambio.

6. El ingreso o retiro de carga, muebles o cualquier clase de material voluminoso deberá efectuarse durante las horas que la Arrendadora pueda razonablemente fijar, las que no incluirán las horas de mayor uso de los ascensores. La Arrendadora podrá designar entradas apropiadas y un ascensor de "carga" para efectos de entrega y otros transportes de artículos hacia o desde el Inmueble y, en ese caso, el Arrendatario no deberá utilizar otras entradas o ascensores para dichos fines. La instalación y traslado de la carga, muebles o material voluminoso deberá efectuarse previo aviso al supervisor del Edificio y las personas contratadas por el Arrendatario para esas labores deberán ser razonablemente aceptables para la Arrendadora. El Arrendatario podrá, de manera supeditada a lo dispuesto en la oración inmediatamente anterior, trasladar carga, muebles artículos voluminosos y otros materiales hacia o desde el Inmueble los sábados entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m., siempre que el Arrendatario pague los costos adicionales -si hubiera- en que incurra la Arrendadora, en relación con los operadores de ascensores, guardias de seguridad y otros gastos derivados debido al traslado efectuado por el Arrendatario. Si al menos dos días antes de dicho traslado la Arrendadora solicitara al Arrendatario depositar a su favor, como garantía de la obligación del Arrendatario de pagar los citados costos adicionales, un monto correspondiente a esos costos adicionales según lo calculado justificadamente por la Arrendadora, el Arrendatario deberá depositar ese monto a

- // -

- // -

favor de la Arrendadora como garantía por los citados costos. La Arrendadora tendrá derecho a establecer el peso, tamaño y ubicación de todos los equipos, materiales, muebles y otros bienes ingresados a la Propiedad. Los objetos pesados, si la Arrendadora lo considera necesario, deberán estar sobre listones de madera del espesor necesario para distribuir correctamente el peso. La Arrendadora no será responsable por pérdidas o daños y perjuicios de esos bienes, cualquiera sea la causa, y todos los daños provocados a la Propiedad por el hecho de trasladar o mantener esos bienes deberán ser reparados a expensas del Arrendatario. Las máquinas y demás equipos de uso comercial deberán ser colocados y mantenidos por el Arrendatario a sus expensas en una forma que conforme al criterio razonable de la Arrendadora sea suficiente para absorber e impedir alguna vibración no razonable y evitar ruidos y molestias.

- 
7. Ningún arrendatario deberá utilizar ni mantener en el Inmueble ni en la Propiedad querosén, gasolina o algún líquido o material inflamable o combustible, salvo en las cantidades limitadas que justificadamente se requieran para el funcionamiento o mantenimiento de equipos de oficina, ni deberá utilizar, sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, algún método de calefacción o aire acondicionado, entre lo que se incluye, calefactores o ventiladores portátiles, salvo los suministrados por la Arrendadora.
  8. La Arrendadora tendrá derecho, el que podrá ejercerse sin aviso y sin incurrir en alguna obligación ante ningún

- // -

- // -


arrendatario, a cambiar el nombre y la dirección del Edificio, en cuyo caso la Arrendadora deberá reembolsar al Arrendatario los costos menores asociados a la modificación de sus materiales de marketing y demás materiales en que se incluya la dirección del Edificio.

9. Todas las personas que ingresen al Edificio deberán presentar un pase del Edificio o una identificación con fotografía otorgada por el Arrendatario a fin de poder acceder más allá del primer piso del Edificio. Si alguna persona no tuviera ese pase o identificación, deberá presentar otra identificación válida con fotografía, firmar un registro en el mesón de atención, informar al empleado a cargo de la atención en el hall de acceso del Edificio a qué arrendatario desea visitar, y esperar que dicho empleado reciba la confirmación de ese arrendatario en cuanto a que se espera a esa persona. Si el Arrendatario entregara al empleado a cargo de la atención en el hall de acceso del Edificio una lista de los invitados en que se indique la fecha y hora de su visita, no se aplicará el citado procedimiento de confirmación en el caso de las personas incluidas en esa lista, pero se estipula que el procedimiento de registro y presentación de documento de identificación con fotografía aún se requerirá en el caso de las personas individualizadas en esa lista a fin de ingresar más allá del primer piso. La Arrendadora proporcionará pases del Edificio a las personas para las cuales un Arrendatario solicite los mismos por escrito. Cada Arrendatario será responsable por todas las personas respecto de las cuales solicite pases y será responsable ante la

- // -

- // -

Arrendadora de todos los actos de esas personas. La Arrendadora no será responsable en ningún caso de daños y perjuicios debido a algún error con respecto a la admisión o no de alguna persona en la Propiedad. En caso de invasión, turba, disturbios, desórdenes u otras circunstancias que en opinión de la Arrendadora hagan aconsejable esta medida, la Arrendadora se reserva el derecho a impedir el acceso a la Propiedad mientras se mantengan esas circunstancias, mediante las acciones que la Arrendadora considerare apropiadas, incluido el cierre de puertas. La Arrendadora también se reserva el derecho a impedir el acceso o a expulsar del Edificio a alguna persona que a su juicio esté bajo la influencia del alcohol o las drogas o que viole alguna de las Normas y Reglamentos del Edificio.

- 
10. No deberá colocarse, instalarse ni utilizarse en ninguna ventana del Edificio ningún visillo, cortina, persiana ni otras decoraciones similares sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. No deberá colocarse junto a las ventanas, de modo que sean visibles desde el exterior, ningún archivo, armario, caja, contenedor ni artículos similares. El Arrendatario no deberá obstruir, modificar, ni perjudicar en ninguna forma el funcionamiento eficiente de los sistemas de calefacción, ventilación, aire acondicionado, electricidad, seguridad contra incendio o iluminación que mantiene la Arrendadora, ni deberá modificar ni interferir en algún termostato o válvulas de control de temperatura en el Edificio, salvo los termostatos instalados para uso del Arrendatario. La Arrendadora se reserva el derecho a instalar

- // -

- // -

láminas de protección solar en las ventanas del Edificio a fin de contribuir a la eficiencia del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado y a reducir los costos de energía. El Arrendatario no deberá retirar la lámina de protección solar de ninguna ventana. El Arrendatario también deberá cooperar con la Arrendadora a fin de cumplir con cualquier norma, ley o reglamento gubernamental de ahorro de energía. No deberán dejarse botellas, paquetes ni otros artículos en los vestíbulos ni en ninguna otra parte de la Propiedad, ni deberá lanzarse ningún artículo por las puertas o ventanas del Inmueble.

11. Ningún Arrendatario deberá solicitar para uso en el Inmueble hielo, agua para beber, alimentos, bebidas, toallas u otros servicios similares, salvo en los horarios razonables y conforme a las normas razonables que pueda fijar la Arrendadora.
12. Cada Arrendatario deberá preocuparse del cierre y colocación de llave a las puertas de su Inmueble, del cierre de todas las llaves de agua y dispositivos de suministro de agua, del apagado de equipos, luces y otros servicios antes de que el Arrendatario o sus empleados abandonen el Inmueble, de modo de evitar derroches o daños, y en caso de cualquier incumplimiento o descuido en este sentido, el Arrendatario deberá reparar todos los daños que sufran los demás arrendatarios u ocupantes de la Propiedad o la Arrendadora. En el caso de los pisos con varios arrendatarios, todos los arrendatarios deben mantener cerradas las puertas de los pasillos del Edificio en todo momento, salvo para entrar o

- // -

- // -

salir.

13. Los baños, tocadores, urinarios, lavamanos y demás artefactos solo deberán utilizarse para los propósitos para los que están diseñados y no deberá depositarse en los mismos ningún tipo de sustancia que no corresponda, y los gastos derivados de cualquier desperfecto, obstrucción o daño debido a la contravención de esta norma deberán ser solventados por el Arrendatario o los agentes del arrendatario que hayan provocado esos perjuicios.
14. Salvo con el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, ningún Arrendatario deberá vender ni permitir la venta al detalle de periódicos, revistas, diarios, entradas para el teatro, boletos aéreos ni ningún otro artículo o mercancía al público en general en el Inmueble, ni ningún Arrendatario deberá realizar ni permitir que algún empleado u otra persona realice actividades comerciales de estenografía, mecanografía ni actividades similares en el Inmueble a fin de prestar servicios a ocupantes de alguna otra parte de la Propiedad, ni negocios ni actividades que no correspondan específicamente a lo contemplado en el contrato de arrendamiento de ese Arrendatario.
15. Ningún Arrendatario deberá instalar alguna antena de radio o televisión, parlante, ni otro dispositivo en el techo ni en las paredes exteriores del Edificio sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. No deberán instalarse toldos, equipos de aire acondicionado ni otros elementos sobresalientes en las paredes exteriores ni en los alféizares de las ventanas del Edificio sin el previo

- // -



- // -

consentimiento por escrito de la Arrendadora.

16. Ni el Arrendatario ni ninguna otra persona deberán utilizar en algún espacio o hall público del Edificio algún carro montacargas que no tenga protecciones laterales y ruedas de goma u otro carro de transporte que la Arrendadora pueda aprobar. Un Arrendatario no deberá ingresar a la Propiedad ni mantener en su Inmueble ningún otro tipo de vehículo, salvo sillas de ruedas u otros dispositivos similares.
17. Se prohíbe hacer campañas, promocionar, captar clientes y distribuir volantes o cualquier otro material escrito en la Propiedad, y cada Arrendatario deberá cooperar a fin de impedir dichas actividades.
18. Ni el Arrendatario ni sus agentes deberán generar ni permitir que en la Propiedad se generen ruidos que sean molestos, desagradables o fastidiosos en alguna forma para otros arrendatarios o para quienes realizan negocios con ellos, ni deberán ingresar ni mantener algún animal en la Propiedad ni en las Áreas Comunes (salvo perros guías), ni aves ni bicicletas ni ningún otro vehículo, excepto sillas de ruedas y otros dispositivos similares, o vehículos que cuenten con autorización para ser estacionados en el Estacionamiento.
19. El Arrendatario no deberá hacer marcas, colocar clavos ni hacer perforaciones en las paredes divisorias, en las estructuras de madera ni en el enlucido, ni provocar deterioros en el Inmueble ni en parte del mismo, salvo a fin de instalar tapices habituales. El Arrendatario deberá reparar todo daño que se genere debido al incumplimiento de esta norma.

- // -

- // -

20. La Arrendadora deberá impartir instrucciones a electricistas autorizados respecto del lugar y la forma en que haya de introducirse el cableado eléctrico y telefónico. No se permitirá hacer cortes ni perforaciones para la instalación de cables sin el consentimiento de la Arrendadora. La ubicación de los teléfonos y equipos de oficina en el Inmueble estará sujeta a la aprobación de la Arrendadora. Ni el Arrendatario ni sus subarrendatarios, cesionarios, agentes, empleados ni contratistas tendrán acceso ni deberán realizar cambios, modificaciones, instalaciones complementarias, mejoras, reparaciones ni reemplazos (en forma colectiva, "Trabajos") en los tableros telefónicos, líneas telefónicas ni en otras instalaciones o equipos de comunicación (en forma colectiva, las "Líneas Telefónicas") en el Edificio sin la previa autorización por escrito de la Arrendadora, quien podrá denegar su autorización a su exclusivo arbitrio. Todos los contratistas designados por el Arrendatario para realizar Trabajos en las Líneas Telefónicas deberán tener licencia y estarán sujetos a la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, quien podrá denegarla a su exclusivo arbitrio. Se exigirá a los contratistas que realicen Trabajos presentar comprobante de una cobertura de seguro satisfactoria para la Arrendadora, la que debe incluir, entre otras cosas, la designación de la Arrendadora como asegurada adicional en todas las pólizas de responsabilidad. Todos los costos, gastos y obligaciones en que incurra la Arrendadora como resultado de la realización de Trabajos en las Líneas Telefónicas por parte del

- // -

- // -

Arrendatario o de los contratistas del Arrendatario se incluirán en las obligaciones de pago de indemnización impuestas al Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.

21. El Arrendatario no deberá instalar linóleo, cerámica, alfombra ni otro material que cubra el piso del Inmueble sin la aprobación de la Arrendadora, la que no se denegará, condicionará ni postergará injustificadamente.
22. Solo se considerarán los requerimientos del Arrendatario luego de que una persona autorizada formule la solicitud por teléfono o en persona en la oficina del supervisor del Edificio. Los empleados de la Arrendadora no deberán realizar ningún trabajo ni ninguna otra labor fuera de sus funciones habituales, salvo conforme a instrucciones especiales de la Arrendadora.
23. El Arrendatario deberá cumplir con todos los reglamentos y procedimientos de seguridad, protección contra incendio y evacuación que establezca la Arrendadora o alguna entidad de gobierno.
24. El Arrendatario asume toda la responsabilidad de proteger el Inmueble de hurto, robo y sustracción de especies, lo que incluye mantener cerradas y con llave las puertas y otros lugares de acceso al Inmueble cuando no se encuentre allí ninguna persona.
25. El Arrendatario deberá cumplir y disponer que sus empleados cumplan con todas las normas y reglamentos que imponga la Arrendadora y/o el operador del estacionamiento, según sea aplicable, con respecto al uso del estacionamiento.

- // -

- // -

26. Salvo en las áreas de fumadores situadas en el exterior y en la parte trasera del Edificio, se prohíbe fumar en el Inmueble, en las áreas comunes de la Propiedad o del Edificio, lo que incluye, entre otros lugares, el hall de acceso y las áreas en cada uno de los pisos destinadas a pasillos, vestíbulos para protección de incendio, ascensores, vestíbulos, gabinetes de tableros de instalación telefónica y eléctrica, baños, salas de equipos mecánicos y de servicios del Edificio, habitaciones de conserjería y otras instalaciones similares para beneficio de todos los arrendatarios e invitados. Fumar significa sostener o llevar encendido o encender un cigarro, cigarrillo o pipa de cualquier clase, o cualquier otro elemento para fumar, o emitir o exhalar humo de una pipa, cigarro o cigarrillo de cualquier tipo. Cada Arrendatario deberá cooperar a fin de hacer cumplir esta prohibición, lo que incluye dar aviso al respecto a sus empleados.

27. Cada Arrendatario deberá participar en el programa de reciclaje del Edificio exigido cada cierto tiempo por las ordenanzas, normas o reglamentos locales del Distrito de Columbia. Si se requiere, a) la Arrendadora deberá entregar información en que se describan las instalaciones y el programa de reciclaje del Edificio, y b) el Arrendatario deberá i) poner a disposición receptáculos de reciclaje para uso por parte de sus empleados, ii) retener en el Inmueble todos los receptáculos de reciclaje hasta que sean retirados por el personal designado en las ocasiones y en la forma dispuesta por la Arrendadora.

- // -

- // -

28. Se prohíbe la posesión de armas de fuego y otras armas en el Edificio.
29. La Arrendadora podrá renunciar a una o más de estas Normas y Reglamentos en beneficio de uno más arrendatarios específicos, pero esta renuncia de la Arrendadora no deberá interpretarse como una renuncia a las Normas y Reglamentos a favor de ningún otro arrendatario, ni impedirá que la Arrendadora en lo sucesivo aplique esas Normas y Reglamentos a alguno o a la totalidad de los arrendatarios de la Propiedad.
30. Durante el período de vigencia del Contrato de Arrendamiento la Arrendadora podrá cada cierto tiempo publicar y entregar al Arrendatario un Manual del Arrendatario. El Arrendatario deberá cumplir con todos los procedimientos y reglamentos establecidos por la Arrendadora e incluidos en el Manual del Arrendatario. El Arrendatario comprende y reconoce que las disposiciones del Manual del Arrendatario están sujetas a cambio y la Arrendadora se reserva expresamente el derecho a efectuar disposiciones adicionales, modificaciones, complementos, eliminaciones o interpretaciones de dicho Manual.
31. Estas Normas y Reglamentos y el Manual del Arrendatario son adicionales a los términos, cláusulas, acuerdos y condiciones de cualquier contrato de arrendamiento de un Inmueble de la Propiedad y no deberán interpretarse como una modificación o enmienda de los mismos, en su totalidad ni en parte.
32. La Arrendadora se reserva el derecho a establecer otras Normas y Reglamentos razonables que, a su juicio, puedan ser

- // -

- // -

necesarios para la seguridad, cuidado y limpieza del Edificio y para el mantenimiento del orden en el mismo.

33. La Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario ni ante ninguna otra persona por el incumplimiento o violación de estas Normas y Reglamentos por parte de algún otro arrendatario u otra persona. Se considerará que el Arrendatario ha leído estas normas y ha convenido en regirse por las mismas como condición para la ocupación del espacio arrendado, de manera supeditada a las disposiciones del Contrato de Arrendamiento.

34. Las "Horas Hábiles Habituales" del Edificio serán entre las [REDACTED] de lunes a viernes (excluidos los días feriados), y entre las [REDACTED] los sábados (excluidos los días feriados).

35. La intención de la Arrendadora y de cada Arrendatario es a) promover la reducción de las emisiones de gases invernadero, b) promover la reducción de desechos destinados a los vertederos, c) garantizar la sostenibilidad ambiental de los recursos, y d) mejorar la eficiencia energética del Edificio. En consecuencia, la Arrendadora y el Arrendatario harán los esfuerzos razonables a fin de i) acordar e incorporar buenas prácticas de manejo energético en las operaciones del Edificio, por ejemplo, establecimiento de parámetros regulares de comparación, auditorías energéticas, puesta en marcha de sistemas del Edificio y uso de artefactos ENERGY STAR; ii) emplear buenas prácticas sostenibles para el uso de los recursos, iii) acordar e introducir iniciativas para reducir, reutilizar y reciclar desechos, y iv) mantener

- // -

- // -

y compartir datos de energía/servicios básicos y demás información que razonablemente se requiera para controlar el consumo de energía y de recursos para el propósito expresado en este instrumento.

-----  
**ANEXO D - CLÁUSULA ESPECIAL**

1. El Arrendatario tendrá derecho a utilizar hasta [REDACTED] sitios no reservados en el Estacionamiento, según lo dispuesto en el Artículo 32 del Contrato de Arrendamiento, sin costo adicional (quedando entendido que esos costos están contemplados e incluidos en la determinación de la Renta de Arrendamiento Base).

-----  
**ANEXO E - MODELO DE CARTA DE CRÉDITO**

FECHA DE EMISIÓN: \_\_\_\_\_

MONTO: \_\_\_\_\_

FECHA DE VENCIMIENTO: \_\_\_\_\_, RENOVABLE AUTOMÁTICAMENTE

CADA AÑO.

BENEFICIARIO: \_\_\_\_\_

Ref.: Carta de crédito *standby* irrevocable N° \_\_\_\_\_

De nuestra consideración:

A solicitud de nuestro cliente y por cuenta del mismo, \_\_\_\_\_ ("Solicitante"), por este acto emitimos nuestra Carta de Crédito *Standby* Transferible e Irrevocable N° \_\_\_\_\_ a favor de \_\_\_\_\_ (en conjunto con sus sucesores y cesionarios), "Beneficiario", disponible mediante letra de cambio girada sobre nuestra entidad, a la vista, por uno o más montos que no excedan en total de \_\_\_\_\_ dólares estadounidenses

- // -

- // -

(US\$ \_\_\_\_\_).

La o las letras de cambio giradas conforme a esta Carta de Crédito *Standby* Transferible e Irrevocable deben llevar en el anverso la cláusula "Letra de Cambio conforme a Carta de Crédito Irrevocable N° \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_" y deben ser presentadas ante nosotros en nuestra oficina en \_\_\_\_\_ (NOTA: Debe estar situada en el área de Washington, D.C. o en la Ciudad de Nueva York), acompañadas de una declaración de ustedes dirigida a nosotros conforme al modelo adjunto y que se incorpora al presente instrumento como Apéndice A. Aceptaremos esa declaración como un documento vinculante y correcto sin tener que investigar ni asumir responsabilidad por la exactitud, veracidad o validez de ese documento o parte del mismo, y a pesar de cualquier reclamación en contrario de alguna persona.

Giros parciales y múltiples permitidos.

Como condición, esta carta de crédito se considerará prorrogada automáticamente y la fecha de vencimiento antes indicada se aplazará, sin modificación, por períodos adicionales de un año a partir de su fecha de vencimiento actual y futura, a menos que sesenta (60) días antes de la fecha de vencimiento vigente en ese momento les enviemos al domicilio antes indicado un aviso por escrito, a través de un servicio expreso de entrega de correspondencia, por correo certificado o registrado, en que se comunique que hemos optado por no renovar esta Carta de Crédito por un período adicional. Una vez que reciban este aviso, podrán girar conforme a este instrumento, a pesar de las condiciones antes especificadas, mediante su o sus letras de

- // -



- // -

cambio giradas a la vista sobre nuestra institución, acompañadas de esta Carta de Crédito y de su declaración firmada en cuanto a que esta Carta de Crédito no ha sido renovada ni reemplazada y que utilizarán el monto de la letra de cambio a fin de cumplir con las obligaciones del Solicitante en el caso de que no pague y no cumpla con sus obligaciones de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento de Oficinas entre el Solicitante, en calidad de Arrendatario, y la Beneficiaria, en calidad de Arrendadora, luego de cualquier aviso y período aplicable para subsanar el incumplimiento.

Esta Carta de Crédito podrá ser transferida en una o más oportunidades, en su totalidad, previa solicitud por escrito a \_\_\_\_\_, y el cesionario adquirirá todos los derechos del cedente conforme a este instrumento. Se dejará constancia de cada cesión mediante nuestro endoso al reverso de esta Carta de Crédito, y haremos entrega de la Carta de Crédito original endosada al cesionario. Los costos de cesión deberán ser solventados por el Solicitante.

Todas las letras de cambio giradas en conformidad con esta Carta de Crédito deberán ser pagadas de inmediato si se giran y presentan para pago en nuestros mesones de atención [NOTA: Deben estar situados en el área de Washington, D.C. o en la Ciudad de Nueva York], en o antes de la fecha de vencimiento, conforme dicha fecha pueda prorrogarse de acuerdo con los términos de este instrumento.

Salvo lo dispuesto expresamente en este documento, este compromiso no está sujeto a ninguna condición o reserva. Las obligaciones de \_\_\_\_\_ conforme a esta Carta de Crédito

- // -

- // -

son obligaciones individuales de \_\_\_\_\_ y no dependen en forma alguna de reembolso al respecto ni de nuestra capacidad para perfeccionar algún derecho de retención, derecho de garantía real u otro reembolso del Solicitante o de alguna otra parte.

Salvo que se indique expresamente algo distinto, esta Carta de Crédito se emite conforme a las Prácticas Internacionales en Materia de Cartas de Crédito *Standby* de la Cámara de Comercio Internacional (ISP 98).

Atentamente,

[EMISOR]

---

**APÉNDICE A DE CARTA DE CRÉDITO IRREVOCABLE N° \_\_\_\_\_**

Apéndice y parte de la Carta de Crédito Irrevocable N° \_\_\_\_\_ (la "Carta de Crédito") fechada el \_\_\_\_\_, emitida por \_\_\_\_\_ a favor de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ("Beneficiario"), por cuenta de \_\_\_\_\_ ("Solicitante").

El suscrito, ejecutivo debidamente autorizado del Beneficiario conforme a la Carta de Crédito, certifica y declara que el Beneficiario gira contra esta Carta de Crédito de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Arrendamiento de Oficinas de fecha \_\_\_\_\_, celebrado entre el Beneficiario y el Solicitante.

El suscrito firma esta declaración con fecha \_\_\_\_\_.

[FIRMA DEL BENEFICIARIO].

---


**ANEXO F - DOCUMENTO SOBRE LAS OBRAS**

Este Documento sobre las Obras se adjunta y es parte de un Contrato de Arrendamiento de Oficinas de fecha \_\_\_\_\_ de 2016

- // -

- // -

celebrado entre Deka Immobilien Investment GmbH, en calidad de Arrendadora, y el Estado de Chile en nombre de la "Misión de Chile ante la Organización de Estados Americanos", en calidad de Arrendatario (el "Contrato de Arrendamiento"). Las siguientes disposiciones regularán A) el proceso de preparación y aprobación de los planos y especificaciones para la habilitación llave en mano del Inmueble (la "habilitación llave en mano"), lo que será realizado por la Arrendadora de acuerdo con los términos de este Anexo F, y B) los términos y condiciones concernientes a los contratistas y subcontratistas en relación con la habilitación llave en mano. Todos y cada uno de los planos, dibujos, licitaciones, permisos, trabajos de construcción y otros trabajos relacionados con este Documento sobre las Obras (salvo los "Trabajos a Cargo del Arrendatario", según se definen más adelante) se incluyen en este documento como "Trabajos a Cargo de la Arrendadora".



A. Asuntos generales relativos a los planos y especificaciones. Wingate Hughes (el "Arquitecto") ha preparado el "Plano Preliminar" del Arrendatario (según se define más adelante). La Arrendadora dispondrá que el Arquitecto prepare los "Dibujos de las Obras" y los "Planos Finales" (según se definen estos términos más adelante) para la Habilidadación Llave en Mano.

B. Habilitación llave en mano. La Arrendadora y el Arrendatario aprueban por este acto el Plano Preliminar para la Habilidadación Llave en Mano que preparó el Arquitecto, en que se muestra la disposición interior del Inmueble, el que se adjunta como Anexo F-1 y que se incorpora a este instrumento mediante esta referencia ("Plano Preliminar").

- // -

- // -

C. Planos de las obras y planos finales. La Arrendadora dispondrá que el Arquitecto prepare los planos arquitectónicos preliminares completos, los planos de la construcción y los planos de las instalaciones mecánicas, eléctricas y de gasfitería del Inmueble y presentará los mismos al Arrendatario (los "Planos de las Obras"), incluida cualquier mejora base del Edificio (como sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado o distribución de aspersores contra incendio) al interior del Inmueble o que se requiera coordinar con los trabajos de la Arrendadora a fin de que se ejecuten correctamente. Dichos Planos de las Obras deberán enviarse al Arrendatario en forma suficiente para la tramitación de los permisos y trabajos de construcción del Inmueble y la licitación de las obras (es decir, en una forma que, si es aprobada por el Arrendatario sin modificaciones, sería suficiente para la tramitación de los permisos y los trabajos de construcción del Inmueble y para la licitación respecto de esas obras). Dentro de un plazo de diez (10) días luego de la presentación al Arrendatario, éste o su contratista designado deberá entregar una lista de sus objeciones, modificaciones, eliminaciones o reservas al respecto. La Arrendadora tendrá un plazo de quince (15) días luego de recibir la lista de objeciones, modificaciones, eliminaciones o reservas para disponer que el Arquitecto prepare los dibujos, planos y especificaciones finales (los "Planos Finales"), sobre la base de los Planos de las Obras pero en conformidad con las objeciones, modificaciones, eliminaciones o reservas del Arrendatario. Ninguno de los planos ni especificaciones constituirán los Planos Finales a menos y hasta que los mismos hayan sido aprobados por

- // -

- // -

escrito por la Arrendadora y el Arrendatario, y su aprobación no deberá denegarse, condicionarse ni postergarse injustificadamente.

D. Construcción. Luego de la preparación y aprobación de los Planos de las Obras, la Arrendadora conviene en habilitar el Inmueble de acuerdo con los Planos Finales exclusivamente a sus expensas, salvo lo indicado a continuación.

E. Demora en la preparación de los dibujos de la obras. Si el Arrendatario no aprobara los Planos de la Obras dentro del período de diez (10) días indicado en el párrafo C anterior, o los Planos Finales dentro del plazo de cinco (5) días luego de que los mismos sean enviados al Arrendatario, o ambas cosas, y esa o esas demoras provocaran atrasos en la Fecha de Entrega, o si el Arrendatario o sus agentes no cumplieran oportunamente con todas las disposiciones de este Anexo F o provocaran por otros motivos una demora en la Fecha de Entrega (en forma colectiva, una "Demora del Arrendatario"), los períodos de tiempo para rebaja de la renta de arrendamiento y para la terminación del Contrato de Arrendamiento según lo indicado en la última oración del Artículo 2 del Contrato de Arrendamiento, se extenderán día a día por cada día de Demora del Arrendatario.

F. Cambios en los planos del arrendatario. El Arrendatario tendrá derecho a solicitar cambios en los Planos Finales y todo cambio deberá ser rubricado por el arquitecto del Arrendatario y aprobado por la Arrendadora y el contratista general. No se permitirá ningún cambio sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente en lo que respecta a cambios no estructurales que no afecten los

- // -

- // -

sistemas del Edificio. Además, si el Arrendatario realizara cambios en los Planos Finales luego de la aprobación de la Arrendadora, y si estos cambios en los Planos Finales del Arrendatario causaran un aumento del costo de los Trabajos de la Arrendadora por sobre el tope del costo de diseño y construcción, o provocaran que la Arrendadora pospusiera la finalización sustancial del espacio o postergara la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá derecho a denegar el permiso para realizar esos cambios a menos y hasta que el Arrendatario se haya comprometido por escrito, en una forma razonablemente satisfactoria para la Arrendadora, a pagar a la Arrendadora el costo adicional de los Trabajos de la Arrendadora, y en la fecha en que la Renta de Arrendamiento se habría iniciado conforme al presente si no existiera esa demora, un monto de dinero equivalente a la Renta de Arrendamiento del Inmueble por el período durante el cual el Arrendatario habría estado obligado a pagar la Renta de Arrendamiento a la Arrendadora si no se hubiera postergado la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento.

G. Costos.

i) Costos asociados a mudanza. "Costos Asociados a Mudanza" significa los costos relacionados con la mudanza del Arrendatario aprobados por la Arrendadora, como costos de mobiliario, equipo y cableado de datos, y derechos de administración relacionados con la mudanza.

ii) Asignación de mudanza. La Arrendadora pondrá a disposición del Arrendatario una asignación de hasta un máximo de ciento veintiséis mil dólares con 00/100 (US\$ 125.106,60) (sic) (la

- // -

- // -

"Asignación de Mudanza"), la que se utilizará para Costos Asociados a Mudanza. La Arrendadora pondrá la Asignación de Mudanza a disposición del Arrendatario para uso a partir de la fecha del contrato de arrendamiento plenamente firmado. El Arrendatario, a su opción, podrá presentar facturas a la Arrendadora por Costos Asociados a Mudanza, y la Arrendadora deberá pagar esos costos directamente al vendedor pertinente, hasta por un monto no superior a la Asignación de Mudanza. Luego de que la Arrendadora apruebe las facturas de terceros por Costos Asociados a Mudanza, la Arrendadora pagará hasta un máximo de cinco (5) facturas, pero no más de una al mes. Si luego del pago de esas cinco (5) facturas el Arrendatario tuviera Costos Asociados a Mudanza remanentes, la Arrendadora reembolsará al Arrendatario esos costos en una o más cuotas dentro de un plazo de treinta (30) días luego de que haya recibido y aprobado i) copias de esas facturas de terceros por Costos Asociados a Mudanza, y ii) algún documento en que conste que el Arrendatario pagó esas facturas. A pesar de lo anterior, hasta el veinte por ciento (20%) del Tope de los Costos de Diseño y Construcción (según se define más adelante) podrá utilizarse para Costos Asociados a Mudanza.

iii) Tope de costos de diseño y construcción. Además de la Asignación de Mudanza, la Arrendadora aportará un monto destinado al costo de los Trabajos de la Arrendadora (incluidos, entre otros, los costos de los planos de diseño y construcción, mano de obra, terminaciones, materiales y permisos) hasta un máximo de trescientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta dólares con 00/100 (US\$ 357.680,00) (el "Tope de Costos de Diseño y

- // -

- // -

Construcción"). Los costos asociados a los Trabajos de la Arrendadora que excedan del Tope de los Costos de Diseño y Construcción, si hubiera, deberán ser pagados íntegramente por el Arrendatario mediante transferencia electrónica dentro de un plazo de tres (3) días hábiles luego de la aprobación de la Arrendadora para proceder.

iv) Trabajos del arrendatario. El Arrendatario será responsable de todos los trabajos de construcción y de las instalaciones en el Inmueble que no correspondan a Trabajos de la Arrendadora o a parte del estado del Edificio Base. Esos trabajos se denominarán "Trabajos del Arrendatario" y deberán ser solventados exclusivamente por el Arrendatario. Los Trabajos del Arrendatario serán considerados una modificación para los efectos del Contrato de Arrendamiento, y estarán sujetos a las disposiciones del Artículo 20 del Contrato de Arrendamiento que regula las modificaciones por parte del Arrendatario. Antes del inicio de los Trabajos del Arrendatario, si hubiera alguno, el Arrendatario deberá presentar los dibujos y especificaciones de los Trabajos del Arrendatario a la Arrendadora, en que se muestren todos los aspectos de esos trabajos, para revisión y aprobación de la Arrendadora. Si la Arrendadora realizara alguno de esos Trabajos del Arrendatario, deberán pagarse los costos a la Arrendadora antes del inicio de las obras mediante transferencia electrónica a su favor.

v) Costos de materiales peligrosos. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, la Arrendadora, exclusivamente a sus expensas, realizará un estudio de asbesto en el Inmueble, si la Ley aplicable lo exigiera, y

- // -



- // -

removerá todo asbesto o material peligroso del Inmueble si se descubriera durante el proceso de construcción.

vi) Terminación de otro contrato de arrendamiento del arrendatario. La Arrendadora reconoce que el Arrendatario ha negociado la terminación anticipada de su actual contrato de arrendamiento en [REDACTED] y en relación con ello adeudará al arrendador dinero por la opción de terminación anticipada conforme a ese contrato de arrendamiento. Luego de que se formalice plenamente el Contrato de Arrendamiento, y siempre que el Arrendatario haya pagado los montos indicados en el Artículo 4.C del Contrato de Arrendamiento y haya entregado a la Arrendadora el certificado de seguro requerido conforme al Artículo 19.B del Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora pagará directamente a ese arrendador la multa por terminación, pero en ningún caso un monto superior a ochenta y un mil quinientos sesenta y cinco dólares con 40/100 (US\$ 81.565,40) (el "Tope de la Multa"). El Arrendatario deberá pagar todo monto que exceda del Tope de la Multa que pueda adeudar.

H. Permisos, certificado de ocupación. Salvo lo dispuesto más adelante, la Arrendadora deberá obtener todos los permisos necesarios en relación con los Trabajos de la Arrendadora. En o antes de la fecha en que la Arrendadora haga entrega del Inmueble al Arrendatario, la Arrendadora conviene en obtener todas las aprobaciones finales de inspección que se requieren a fin de que la Arrendadora haga entrega del Inmueble al Arrendatario con los Trabajos de la Arrendadora completados y que la Arrendadora pueda obtener antes de que el Arrendatario instale sus accesorios,

- // -

- // -

muebles y equipos, según sea aplicable. El Arrendatario será responsable de solicitar y obtener los permisos que requiera para realizar los Trabajos del Arrendatario, si correspondieran.

I. Administrador de la construcción. El administrador del proyecto de construcción de la Arrendadora recibirá un honorario igual al tres por ciento (3%) de los costos totales del proyecto, directos e indirectos.

J. Aviso. El Arrendatario, mediante aviso por escrito a la Arrendadora, designará a una persona que, según lo acordado por el Arrendatario, estará a disposición para reunirse y consultar con la Arrendadora en el Inmueble en calidad de representante del Arrendatario, con respecto a las materias que son objeto del Anexo F, y quien, en lo que respecta a la Arrendadora y el Arrendatario, estará facultado para obligar legalmente al Arrendatario al solicitar cambios, otorgar aprobaciones de planos o trabajos o impartir instrucciones a la Arrendadora, conforme a este Anexo F.

K. Finalización sustancial. Para los efectos de este Contrato de Arrendamiento, "finalizar sustancialmente" significa finalización completa, salvo detalles menores o insustanciales de construcción, decoración o instalación. La Arrendadora certifica que luego de la finalización sustancial del Inmueble, el sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado del Inmueble, incluidos los equipos interiores, estará en buenas condiciones de funcionamiento.

L. Derecho a elegir contratista. La Arrendadora licitará competitivamente la construcción del Inmueble entre tres (3) contratistas generales, uno (1) de los cuales será seleccionado

- // -

- // -

de mutuo acuerdo por la Arrendadora y el Arrendatario, y las dos (2) propuestas restantes deberán provenir de contratistas generales seleccionados al arbitrio exclusivo de la Arrendadora. El Arrendatario tendrá derecho a revisar con la Arrendadora las tres (3) propuestas de los contratistas generales y a seleccionar al contratista general final a cargo de realizar las obras del Inmueble, de manera supeditada a la aprobación razonable de la Arrendadora, la que no deberá denegarse, condicionarse ni aplazarse injustificadamente.


-----  
ANEXO F-1

Plano preliminar aprobado por la arrendadora y el arrendatario.

(Véase instrumento adjunto)

(Plano)

-----  
**ANEXO G - CERTIFICADO DE INICIO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

 El suscrito, por cuanto ha celebrado, en calidad de Arrendatario, un Contrato de Arrendamiento de Oficinas (el "Contrato de Arrendamiento") fechado el \_\_\_\_\_ de 2016 con DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH, en calidad de Arrendadora, respecto del Inmueble situado en [REDACTED]

[REDACTED] CERTIFICA POR ESTE ACTO LO SIGUIENTE (los términos utilizados en este instrumento tienen el mismo significado que el que se les asigna en el Contrato de Arrendamiento):

1) La Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento es \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, y la Fecha de Vencimiento es \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

- // -

- // -

2) El Arrendatario comenzará a pagar la Renta de Arrendamiento Base en la Fecha de Inicio del Contrato de Arrendamiento.

3) La Fecha de Entrega es \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, el Arrendatario ha aceptado el Inmueble y está en posesión del mismo.

4) El Contrato de Arrendamiento tiene pleno vigor y efecto, sin compensación ni defensa.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, estampo en el presente mi firma y sello con fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE, EN NOMBRE DE LA MISIÓN DE CHILE ANTE LA ORGANIZACIÓN DE ESTADOS AMERICANOS.

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

=====  
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.  
SANTIAGO, CHILE, a 23 de enero de 2017.

  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA

Execution Version

**OFFICE LEASE**

dated March 22, 2016

between

**DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH**

as LANDLORD

and

**STATE OF CHILE "MISSION OF CHILE TO THE ORGANIZATION OF AMERICAN STATES"**

as TENANT

for

square feet on the

Street Address:

TABLE OF CONTENTS

<u>Section Number and Caption</u>	<u>Page</u>
1. Premises.....	1
2. Term .....	1
3. Condition of Premises .....	2
4. Base Rent.....	2
5. Operating Expense Increases.....	3
6. Late Charges.....	8
7. Common Areas.....	8
8. Management, Services and Utilities.....	8
9. Tenant's Default.....	11
10. Landlord's Remedies In Case of Tenant's Default .....	12
11. Security Deposit.....	15
12. Use.....	17
13. Assignment and Subletting.....	17
14. Maintenance of Premises.....	20
15. Entry by Landlord .....	20
16. Hazardous Materials.....	21
17. Repairs by Landlord.....	22
18. Repairs by Tenant; Liens.....	22
19. Tenant's Indemnity; Insurance .....	23
20. Alterations .....	25
21. Rules and Regulations.....	26
22. Limitation on Landlord's Liability.....	26
23. Casualty .....	27
24. Condemnation .....	28
25. Subordination; Attornment; Non-Disturbance.....	29
26. Estoppel Certificates.....	29
27. No Personal Liability to Landlord.....	29
28. Successors and Assigns; No Waiver.....	30
29. Holding Over.....	30
30. Lender's Approval.....	30
31. Quiet Enjoyment.....	30
32. Parking.....	30
33. Leasing Commission.....	31
34. Notices.....	31
35. Waiver of Jury Trial .....	31
36. Business Days/Holidays.....	32
37. Rule Against Perpetuities .....	32
38. Force Majeure.....	32
39. Right to Relocate.....	33
40. Rights and Remedies Cumulative .....	33
41. Legal Interpretation .....	34
42. Tenant's Authority .....	34

43. Consents by Landlord.....	35
44. Joint and Several Liability.....	35
45. Independent Covenants.....	35
46. Attorneys' Fees and Other Expenses.....	35
47. Recording.....	36
48. No Access to Roof.....	36
49. Consent to Jurisdiction.....	36
50. No Accord or Satisfaction.....	36
51. Acceptance.....	36
52. Waiver of Counterclaim.....	36
53. Time Is of the Essence.....	36
54. Counterparts.....	36
55. No Joint Venture.....	36
56. Execution and Delivery of Lease.....	37

- 
- Exhibit A - Outline of Premises
  - Exhibit B - Rules and Regulations for Exercise Facility
  - Exhibit C - Office Space Rules and Regulations
  - Exhibit D - Special Stipulations
  - Exhibit E - Form of Letter of Credit
  - Exhibit F - Work Letter
  - Exhibit G - Certificate of Lease Commencement

OFFICE LEASE

THIS OFFICE LEASE (this "Lease") is made this 21 day of MARCH, 2016, by and between DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH, a German capital investment company ("Landlord"), and STATE OF CHILE FOR THE MISSION OF CHILE TO THE ORGANIZATION OF AMERICAN STATES ("Tenant").

1. **Premises.** Landlord hereby leases to Tenant and Tenant hereby leases from Landlord premises (the "Premises"), consisting of [redacted] rentable square [redacted] (all present and future square footage under this Lease shall be determined in accordance with the "Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings", published by the Secretariat, [redacted] ( [redacted] ), approved June 7, 1996), comprising a portion of the [redacted] of that certain office building (the "Building") located on the real property located at [redacted] Washington, D.C. (the "Land"). The Premises are depicted on Exhibit A attached hereto. As used in this Lease, the term "Building" includes the entire office building (which has both office and retail space) located on the Land, as the same may be expanded from time to time, or as may be supplemented from time to time by additional structures from time to time, including, without limitation, the subsurface parking garage or garages serving the improvements, and all appurtenances thereto. The Building, Land, parking structures and other appurtenances shall be referred to hereinafter as the "Project". Landlord and Tenant hereby stipulate the initial Premises as being [redacted] rentable square [redacted] and the parties shall have no right to any remeasurement of the initial Premises.

2. **Term.** The term of this Lease (the "Term") shall initially be one hundred thirty (130) months being the period commencing on the Lease Commencement Date (as defined below) and expiring on the last date of the month in which the one hundred thirtieth (130<sup>th</sup>) month after the Lease Commencement Date falls (the "Expiration Date"). "Lease Commencement Date" means the earlier of (a) that certain date when all of the following have occurred: (i) Landlord delivers the Premises to Tenant (the "Delivery Date") with the Premises substantially completed in accordance with the Work Letter attached hereto as Exhibit F and incorporated herein by this reference (the "Work Letter") and (ii) Tenant has accepted the Premises as indicated by the execution of a "Certificate of Lease Commencement" in the form attached hereto as Exhibit G, such acceptance and execution not to be unreasonably withheld, conditioned, or delayed, or (b) August 1, 2016. The first Lease Year shall be the period commencing on the Lease Commencement Date and ending on the last day of the month in which the first (1<sup>st</sup>) anniversary of the Lease Commencement Date falls. Each subsequent Lease Year shall commence on the day immediately following the last day of the preceding Lease Year, and shall continue for a period of twelve (12) full calendar months. Notwithstanding the foregoing, (i) in the event the Delivery Date does not occur by the last day of the month that falls seven (7) months after the date of this Lease, which date shall be extended for the length of any delay caused by Tenant (the "Delivery Date Outside Date") then Tenant shall be entitled to a rental abatement of one (1) day for each day that elapses between the Delivery Date Outside Date and the Delivery Date (which rental abatement shall commence upon the Delivery Date); and (ii) Tenant shall have the right to terminate this Lease by written notice to Landlord in the event the Delivery Date does not occur by the last day of the month that falls ten (10) months after the date of this Lease, which date shall be extended for the length of any delay caused by Tenant.



3. Condition of Premises. On the Delivery Date, and provided that Landlord has received the Security Deposit and evidence of Tenant's insurance in compliance with Section 19.B., Landlord shall deliver the Premises to Tenant in "as is" condition, and Tenant shall accept the Premises on such "as is" basis. Except as otherwise expressly provided in this Lease, including without limitation the Work Letter, Tenant accepts the Premises on an "as is" basis, and Landlord shall have no obligation to furnish, equip or improve the Premises or the Project. Subject to the foregoing, the taking of possession of the Premises by Tenant shall be conclusive evidence against Tenant that (i) Tenant accepts the Premises and the Project as being substantially complete and suitable for its intended purpose and in a good and satisfactory condition, (ii) acknowledges that the Premises and the Project comply fully with Landlord's covenants and obligations under this Lease as of the Delivery Date, and (iii) waives any defects in the Premises and its appurtenances and in all other parts of the Project.

4. Base Rent.

A. At the time Tenant executes this Lease, Tenant shall deliver to Landlord the Security Deposit described in Section 11 below (if any).

B. Commencing on the Lease Commencement Date and continuing thereafter throughout the Term, Tenant shall pay Landlord as annual base rent ("Base Rent") for each Lease Year in advance in equal monthly installments on the first day of each calendar month during the Term the following amounts:

<u>Lease Year</u>	<u>Base Rent Per Rentable Square Foot</u>	<u>Base Rent Annually</u>	<u>Base Rent Monthly</u>
1	\$56.00	\$253,344.00	\$21,112.00
2	\$57.40	\$259,677.60	\$21,639.80
3	\$58.84	\$266,192.16	\$22,182.68
4	\$60.31	\$272,842.44	\$22,736.87
5	\$61.82	\$279,673.68	\$23,306.14
6	\$64.32	\$290,983.68	\$24,248.64
7	\$65.93	\$298,267.32	\$24,855.61
8	\$67.58	\$305,731.92	\$25,477.66
9	\$69.27	\$313,377.48	\$26,114.79
10	\$71.00	\$321,204.00	\$26,767.00
11	\$72.78	\$329,256.72	\$27,438.06

C. Concurrently with Tenant's execution of this Lease, Tenant shall pay an amount equal to one (1) monthly installment of the Base Rent payable during the first Lease Year, which amount shall be credited toward the first (1<sup>st</sup>) monthly installment of Base Rent payable under this Lease, and shall deliver to Landlord the Security Deposit in the form of the Letter of Credit described in Section 11.A.

D. If the Lease Commencement Date is a date other than the first day of a month or the Term ends for any reason on a day other than the final day of a month, the rent for

that month shall be prorated and paid based upon multiplying the applicable Base Rent by a fraction, the numerator which shall be the number of days of the Term occurring during said commencement or termination month and the denominator of which shall be the number of days in such month.

E. All monthly installments of Base Rent and other rent due under this Lease shall be payable in advance on the first day of each month or part thereof. All rent due under this Lease shall be payable, without demand and without setoff or other reduction (except to the extent such notice, demand, setoff or reduction shall be expressly provided for herein), to Landlord at by wire transfer of funds pursuant to the wiring instructions set forth below, or such other place as Landlord designates in writing.

Wiring Instructions:



For Credit to the Account of [Redacted]  
Account [Redacted]

Ref: (State of Chile "Mission of Chile to the Organization of American States"/invoice # \_\_\_\_\_)

5. Operating Expense Increases.

A. Commencing on the first (1<sup>st</sup>) anniversary of the Lease Commencement Date and on January 1 of each calendar year of the Term thereafter, Tenant shall pay to Landlord, as additional rent, Tenant's Proportionate Share (as defined in subsection E below) of all Operating Expense Increases (as defined below) incurred during each calendar year during the Term. The excess of Operating Expenses (as defined in subsection F below) for a particular anniversary year over the Operating Expenses for the Base Year (as defined below) is referred to hereinafter as "Operating Expense Increases". The "Base Year" shall be the calendar year 2016. Tenant's Proportionate Share of Operating Expense Increases for the calendar years in which the Term commences and in which the Term terminates shall be calculated by multiplying Tenant's Proportionate Share of Operating Expenses for the applicable calendar year by a fraction, the numerator of which shall be the number of days in the Term occurring during the commencement or termination year, as the case may be, and the denominator of which shall be 365.

B. If the Real Estate Taxes (as defined in subsection F below) for any Tax Year (hereinafter defined) shall be more than the Real Estate Tax Base (as defined below), Tenant shall pay, as additional rent, Tenant's Proportionate Share of Real Estate Tax Increases (as defined below) commencing on the first (1<sup>st</sup>) anniversary of the Lease Commencement Date and on January 1 of each calendar year of the Term thereafter. The excess of Real Estate Taxes for a particular calendar year over the Real Estate Tax Base is hereinafter referred to as "Real Estate Tax Increases". Tenant's Proportionate Share of Real Estate Tax Increases shall be appropriately prorated, if necessary, to correspond with that portion of a Tax Year occurring within the Term of this Lease by multiplying Tenant's Proportionate Share of Real Estate Tax

Increases for the applicable Tax Year by a fraction expressed as a percentage, the numerator which is the number of days in the Tax Year included in the term of this Lease and the denominator which is 365. "Real Estate Tax Base" shall mean the Real Estate Taxes for the Tax Year 2016; provided, however if Landlord is successful in obtaining a reduction of the assessment of the Building for the Tax Year which constitutes the Real Estate Tax Base or for any other Tax Year, then the costs and expenses associated with any such tax appeal shall be included as part of the Real Estate Taxes, and the Real Estate Taxes for such Real Estate Tax Base or Tax Year shall be adjusted to reflect the reduced amount of Real Estate Taxes, and the responsible party shall reimburse the other for any underpayment or overpayment resulting from such change in the Real Estate Taxes within thirty (30) days of notice of the tax appeal results from Landlord or with the next month's rental payment. "Tax Year" shall mean each period of twelve (12) months, commencing on the first (1st) day of January of each such period, in which any part of the Term of this Lease occurs.

C. Commencing on or after January 1, 2017, and on every January 1st thereafter throughout the Term, Landlord shall notify Tenant of Landlord's estimate of Tenant's Proportionate Share of Operating Expense Increases and Real Estate Tax Increases payable during such calendar year (each such calendar year thereafter, an "Adjustment Period"), and Tenant shall pay such amount in equal monthly installments in advance on the first day of each month after the date of such notice until Tenant's Proportionate Share of Operating Expense Increases and Real Estate Tax Increases is again adjusted by Landlord. If for any reason Landlord's estimate is not given before the Adjustment Period begins, Tenant shall continue to pay on the basis of the previous year's estimate, if any, until the month after the new estimate is given, and Tenant shall pay any necessary adjustments to the amounts paid for earlier months in such Adjustment Period as a result of such estimate when the next payment of rent comes due under this Lease. Landlord shall submit to Tenant as soon as reasonably practicable following the beginning of a calendar year a statement showing Tenant's actual Proportionate Share of Operating Expense Increases and Real Estate Tax Increases for the previous calendar year during the Term, the amount thereof paid by Tenant, and the balance due or overpayment. If an underpayment, the balance due shall be paid by Tenant to Landlord together with the next payment of rent due under the Lease; or, if an overpayment, such amount shall be credited to rent due under this Lease or paid to Tenant if such adjustment is made after the end of the Term; and all such payments by Landlord or credits of overpayments shall be made within thirty (30) days after the date of the Landlord's statement.

In the event that, for the Base Year or any Adjustment Period during the Term, the average occupancy rate of the rentable square foot area of the Building leased or available for lease or the utilization of Building standard services provided by Landlord hereunder is less than ninety-five percent (95%), then, for purposes of calculating Operating Expense Increases, the Operating Expenses for such calendar year shall be increased by the additional costs and expenses that Landlord reasonably estimates would have been incurred if during such Base Year or Adjustment Period the average occupancy rate and/or services used had been ninety-five percent (95%).

D. "Tenant's Proportionate Share" means the percentage that the rentable area of the Premises bears to the Building Rentable Office Area (as defined below), which shall be calculated by dividing the rentable area of the Premises (numerator) by the Building Rentable

Office Area (denominator) and expressing the fraction as a percentage. "Building Rentable Office Area" means the total rentable square footage of the office areas of the Building. Based on the [REDACTED] of the Premises and the Building Rentable Office Area of [REDACTED], the parties hereby agree that Tenant's Proportionate Share is 3.45%.

E. Operating Expenses.

(i) Operating Expenses Definition. "Operating Expenses" means all costs and expenses that are incurred by Landlord in connection with the ownership, management, operation, repair and maintenance of the Project, including, without limitation, costs incurred for wages, salaries and other compensation, payroll taxes, vacation, welfare and pension benefits and other fringe benefits paid to employees (including a building concierge, if applicable); fees paid to independent contractors or agents of Landlord engaged in the operation, repair, management or maintenance of the Building; vault payments, if any; sewer, water, electricity and other utility charges, including water and sewer rents, telephone service, premiums and deductibles for fire and casualty, liability, terrorism, rent, workmen's compensation, sprinkler, water damage and other insurance carried by Landlord in connection with the Building; repairs, maintenance and replacements to the Building, including, without limitation, to the Building's security system; the cost of operating any shared facilities located within the Building which are made available to all office tenants (such as a health club and locker rooms); management fees; the cost of supplies, tools, materials, and equipment for Building operation, repair and maintenance; costs incurred for inspection and servicing of the Building, including all outside service contracts in connection with the maintenance of the Building, including, without limitation, janitorial and window cleaning, rubbish removal (including waste product recycling), exterminating, detection and security, snow and ice removal, landscaping, tree and shrubbery maintenance, elevator, boiler, HVAC, electrical, plumbing and mechanical equipment, and the cost of materials, tools, supplies and equipment used for inspection and servicing; uniforms and dry cleaning; capital improvements (to the extent provided below); electric bulbs and fluorescent tubes; legal and accounting fees; reasonable out-of-pocket costs of obtaining and maintaining LEED EBOM (the Leadership in Energy and Environmental Design Existing Building Operations and Maintenance) or equivalent certification; and all other customary expenses or charges that now or hereafter would be included in Operating Expenses in accordance with sound accounting and management principles generally accepted with respect to the operation of first-class office buildings in downtown Washington, D.C. If Landlord makes a capital expenditure in respect of the Building which results in a savings of Operating Expenses (by installing energy conservation or labor-saving devices, for example), such expenditure shall be included in Operating Expenses to the extent of the cost savings reasonably estimated by Landlord. In addition, if Landlord makes a capital expenditure in respect of replacing existing systems or components of the Building, or which is required to comply with any law, ordinance, rule, regulation, or other requirement of any governmental authority having jurisdiction over the Building (other than governmental requirements in effect at the time of the original construction of the Building), such expenditure also shall be included in Operating Expenses. The cost of the capital expenditures described above shall be amortized (together with reasonable financing charges) over a period equal to the useful life of such improvements (said useful life to be determined by Landlord in accordance with generally accepted accounting principles consistently applied), and the amortized cost allocated to each calendar year during the Term shall be treated as an Operating Expense.

(ii) Operating Expenses Exclusions. Notwithstanding the foregoing, the term "Operating Expenses" shall not include: (1) the cost of capital improvements (except as set forth above and as distinguished from replacement parts or components purchased and installed in the ordinary course) including without limitation any replacement of the Building HVAC, plumbing, mechanical and electrical systems, exterior, roof or structural elements; (2) depreciation; (3) lease commissions; (4) interest or principal payments on mortgages of Landlord and other non-operating debts of Landlord; (5) amounts paid to any individual or entity that is an affiliate of Landlord (i.e. controlling, controlled by, or under common control with Landlord); (6) ground rent payments to any ground lessor; (7) costs in connection with leasing space in the Building, including leasing commissions or legal fees with respect to the negotiation of leases; (8) the costs of special services and utilities separately paid by particular tenants of the Building; (9) the costs of any items for which Landlord is reimbursed by insurance or parties other than tenants of the Building pursuant to operating expense provisions included in their respective lease; (10) expenses of advertising for vacant space in the Building; (11) lease concessions, rental abatements, and the cost of improvements to individual tenants' premises; (12) legal fees and other costs (including prepayment of any indebtedness) incurred in connection with any mortgaging, financing, refinancing, sale, change of ownership or entering into or extending or modifying any financing, ground lease or any other lease or sublease to, or assumed by, directly or indirectly, Landlord or its affiliates; (13) costs, fines, interest, penalties, legal fees or costs of litigation incurred due to the late payments of taxes, utility bills and other costs incurred by Landlord's failure to make such payments when due (to the extent not caused by Tenant's default hereunder in the payment of any Real Estate Taxes or Operating Expenses at the time such Real Estate Taxes or Operating Expenses were due); (14) organizational expenses associated with the creation and operation of the entity which constitutes Landlord; (15) any penalties or damages that Landlord pays to Tenant under this Lease or to other tenants in the Building under their respective leases; (16) costs of Landlord's defense of lawsuits against Landlord and any judgments or costs of settlement; (17) acquisition or leasing costs of sculpture, paintings or other objects of art; (18) costs and expenses (including court costs, attorneys' fees and disbursements) related to or in connection with disputes with any holder of a mortgage or by or among any persons having an interest in the Landlord or the Building; (19) rent for any on-site offices of Landlord or its managing agent; (xxi) charitable or political contributions; (20) any cost incurred in connection with the investigation or remediation of any Hazardous Materials located in, on, under or about the Building as of the date hereof or any Hazardous Materials stored, used or released by Landlord or any of its agents, employees or contractors after the date hereof, and any cost incurred in connection with any government investigation, order, proceeding or report with respect thereto (unless such substances were introduced in the Building by Tenant or any agent, employee, contractor or invitee of Tenant in which event all such costs shall be borne solely by Tenant); (21) costs incurred in connection with a sale, lease or transfer (including testamentary transfers) of all or any part of the Building or any interest therein, or of any interest in Landlord, or in any person comprising, directly or indirectly, Landlord or in any person having an equity interest, directly or indirectly in Landlord; (22) any costs, fines or penalties incurred as a result of a violation by Landlord of any legal requirements; (23) all costs and expenses (including services and utilities) payable directly by Tenant; and (25) costs of compliance with any laws (including without limitation, laws governing fire, life safety and disabilities) enacted or in effect and applicable to the Building as of the date of this Lease.

(iii) Operating Expenses Audit. Each Operating Expenses statement ("Statement") sent to Tenant shall be conclusively binding upon Tenant unless (i) Tenant pays to Landlord when due the amount set forth in such Statement, without prejudice to Tenant's right to dispute such Statement pursuant to the terms of this Section 5.E.(iii), and (ii) within sixty (60) days after such Statement is sent, Tenant sends a notice to Landlord requesting a review of Landlord's books and records applicable to such Statement, in which case Tenant and its agents and accountants shall have the right to review Landlord's books and records applicable to such Statement during regular business hours and after giving at least ten (10) days' advance written notice to Landlord ("Tenant's Audit"). Tenant shall (and shall cause its employees, agents and consultants to) keep the results of any such audit strictly confidential. Tenant will not employ, in connection with any dispute under this Lease with respect to a Statement, any person or entity who is to be compensated in whole or in part, on a contingency fee basis. If Tenant timely objects to a Statement and the parties do not resolve any dispute as to the correctness of such Statement within one hundred twenty (120) days following such notice of objection, either party may refer the issues raised to a nationally recognized public accounting firm selected by it, provided such accounting firm have not represented any other tenant in the Building on an audit in the immediately preceding five (5) years and is reasonably acceptable to the other party, and the decision of such accounting firm shall be conclusively binding upon Landlord and Tenant. In connection therewith, Tenant, such accountants and all other persons to whom Tenant gives any of the information obtained in connection with such review shall execute and deliver to Landlord a confidentiality agreement, in form and substance reasonably satisfactory to Landlord, whereby such parties agree not to disclose to any third party any of the information obtained in connection with such review. If such audit results in an ultimate determination in Tenant's favor, Landlord shall apply the excess to rent next coming due, or if the Term has expired and Tenant has no further unpaid monetary obligations under this Lease, then Landlord shall refund any such amount to Tenant within sixty (60) days. Tenant shall pay the fees and expenses relating to such audit, unless such accountants determine that Landlord overstated Operating Expenses by more than five percent (5%) for such calendar year, in which case Landlord shall pay the fees and expenses of Tenant's Audit and the accounting firm selected by Landlord and Tenant.

(iv) "Real Estate Taxes" means all taxes, assessments and governmental charges, whether or not directly paid by Landlord, whether federal, state, county or municipal and whether they are imposed by taxing districts or authorities currently taxing the Project or by others subsequently created or otherwise, and any other taxes and assessments, assessed against or attributable to the Project or its operation, together with the reasonable cost (including attorneys, consultants and appraisers) of any negotiation, contest or appeal pursued by Landlord in an effort to reduce any such tax, assessment or charge, and all of Landlord's administrative costs in relation to the foregoing; provided, however, that if at any time during the Term the present method of taxation or assessment shall be so changed that the whole or any part of the taxes, assessments, levies, impositions or charges now levied, assessed or imposed on real estate and the improvements thereof shall be changed and as a substitute therefor, or in lieu of or in addition thereto, taxes, assessments, levies, impositions or charges shall be levied, assessed or imposed wholly or partially as a capital levy or otherwise on the rents received from the Project or the rents reserved herein or any part thereof, then such substitute or additional taxes, assessments, levies, impositions or charges, to the extent so levied, assessed or imposed, shall be deemed to be included within the Real Estate Taxes to the extent that such substitute or

additional tax would be payable if the Project were the only property of the Landlord subject to such tax.

6. Late Charges. Any rental or other payment required to be made by Tenant hereunder which is not received within five (5) days after its due date shall be payable by Tenant to Landlord, without demand, with interest thereon from the due date until paid at the rate of eighteen percent (18%) per annum ("Default Rate"), but no less than One Hundred and No/100 Dollars (\$100.00), to cover Landlord's administrative expenses in connection with such overdue payment.

7. Common Areas. Throughout the Term, and subject to Landlord's reasonable rules and regulations as the same may exist from time to time, Tenant and its agents, employees and business invitees shall have the nonexclusive right, in common with other tenants and occupants of the Building and Landlord and their respective employees, agents, and business invitees, to use the lobbies, entrances, elevators, corridors, stairwells and stairways, restrooms, parking areas, and other common or public areas in the Project (the "Common Areas"). In addition, Tenant and its employees shall have the nonexclusive right, in common with other tenants of the Building and their employees, to use the exercise facilities in the Building. Tenant's use of the exercise facilities in the Building shall be governed by Landlord's rules and regulations, as the same may be modified from time to time, regarding the use of the same. Attached to this Lease as Exhibit B is Landlord's current rules and regulations governing the access to and use of the Building's exercise facility. Landlord shall have the right at any time, without Tenant's consent, to relocate the exercise facility, or to change the arrangement or location of common areas and entrances, passageways, doors and doorways to common areas and common area corridors, stairs, toilet rooms, or other public areas of the Project; provided that the same shall not (a) unreasonably disrupt Tenant's quiet enjoyment of the Premises, or (b) unreasonably interfere with or obstruct Tenant's use of or access to the Premises and the Common Areas as contemplated by this Lease.

8. Management, Services and Utilities.

A. Throughout the Term, Landlord agrees that the Building will be operated and maintained and services provided in accordance with the standards for quality generally followed in first-class office buildings in downtown Washington, D.C. as reasonably determined by Landlord, and that it will furnish to Tenant the following services, the cost of which will be included in Operating Expenses: sufficient electrical capacity to operate (i) lighting, standard office equipment, and other machines of similar low voltage electrical consumption (120/208 volts), provided that the total rated electrical design demand load for said lighting and machines of low electrical voltage shall not exceed six (6) watts per square foot of rentable area (exclusive of Building HVAC); and (ii) lighting and equipment of high voltage electrical consumption (277/480 volts), provided that the total rated electrical design load for said lighting and equipment of high electrical voltage shall not exceed five (5) watts per square foot of rentable area (each such rated electrical design load to be hereinafter referred to as the "Building standard rated electrical design demand load"), and the total rated electrical design load for said lighting and equipment of low and high electrical voltage shall not exceed seven (7) watts per square foot of rentable area of the Premises. Tenant shall be allocated Tenant's pro rata share of the Building standard circuits provided on the floor(s) Tenant occupies. Landlord shall be permitted

to adjust the services to be provided under the Lease as reasonably needed in order to comply with any applicable best practices, mandatory laws, rules or regulations relating to energy usage or environmental performance.

Should Tenant's fully connected electrical design load exceed the Building standard rated electrical design load for either low or high voltage electrical consumption, or if Tenant's electrical design requires low voltage or high voltage circuits in excess of Tenant's share of the Building standard circuits, subject to availability, Landlord will (at Tenant's expense) install additional high voltage panels and/or additional low voltage panels with associated transformer (which additional panels and transformers shall be hereinafter referred to as the "additional electrical equipment"). If the additional electrical equipment is installed because Tenant's low or high voltage rated electrical design load exceeds the applicable Building standard rated electrical design load, then a meter shall also be added (at Tenant's expense) to measure the electricity used through the additional electrical equipment.

The design and installation of any additional electrical equipment (or related meter) required by Tenant shall be subject to the prior approval of Landlord (which approval shall not be unreasonably withheld). All expenses incurred by Landlord in connection with the review and approval of any additional electrical equipment shall also be reimbursed to Landlord by Tenant. Tenant shall also pay on demand the actual metered cost of electricity consumed through the additional electrical equipment (if applicable), plus any actual accounting expenses incurred by Landlord in connection with the metering thereof.

If Tenant requires that certain areas within the Premises must operate regularly in excess of the normal Building operating hours set forth below, the electrical service to such areas shall be separately circuited and metered such that Tenant shall be billed the costs associated with electricity consumed during hours other than Building operating hours. If any of Tenant's electrical equipment requires air conditioning in excess of Building standard air conditioning, the improvements necessary to provide same shall be installed by Landlord on behalf of Tenant, and Tenant shall pay all design, installation, metering and operating costs relating thereto.

Landlord shall also furnish, at Landlord's cost in accordance with standards comparable to other Class A office buildings in the downtown Washington, D.C. area:

- (i) adequate supplies for toilet rooms located in the Premises and in public areas of the Building;
- (ii) maintenance and cleaning services on a five (5) day a week basis, excluding Holidays (as defined in Section 36 of this Lease) and emergency circumstances, throughout the Term and any extensions thereof, consistent with a first class office building using sustainable best practices;
- (iii) hot and cold running water in the toilet rooms of the Building and cold water for Tenant's use in the Premises;
- (iv) heating and air-conditioning to the Premises in season between the hours of 8:00 a.m. and 6:00 p.m. on all Business Days and on demand (but free of charge) on Saturdays excluding Holidays, subject to curtailment as required by governmental laws,



rules or regulations, in such amounts as are considered by Landlord as reasonably standard;

(v) Landlord shall provide access to the Building and the Premises with at least one (1) operating passenger elevator servicing the Building 24 hours per day, 365 days per year, including Holidays, unless variations are necessary in the event of emergencies, subject to compliance with Landlord's after-hours access control procedures on non-Business Days and after hours, and non-exclusive use of one (1) operator less passenger elevator between the hours of 6:00 a.m. and 6:00 p.m. on Business Days. One (1) elevator shall service the parking garage. Subject to the foregoing, Landlord shall have the right to limit reasonably the number of passenger elevators in operation outside of Business Days, after hours, and on Holidays;

(vi) all electric bulbs and fluorescent tubes in building standard light fixtures in the Premises and in the public area of the Building;

(vii) access control measures comparable to other first-class office buildings in downtown Washington, D.C. from time to time, as reasonably determined by Landlord, provided the same does not unreasonably interfere with or obstruct Tenant's use of or access to the Premises or the Building;

(viii) a freight elevator providing service to the floor on which the Premises are located as reasonable, non-discriminatory scheduling permits and subject to Landlord's reasonable procedures, rules and regulations. Subject to the foregoing, Landlord shall have the right to limit reasonably the number of freight elevators in operation outside of Business Days, after hours, and on Holidays;

(ix) extermination or pest control as Landlord reasonably deems necessary;

(x) trash removal services to remove refuse and recyclable trash separated by Tenant; and

(xi) maintenance of common areas, including, without limitation, snow removal, landscaping and grounds-keeping, in a manner comparable to other first-class office buildings in the Washington, D.C. area, as reasonably determined by Landlord, except on non-Business Days and Holidays and in emergency circumstances.

B. Upon reasonable prior notice, Landlord, at Tenant's expense, shall provide heat and air-conditioning at times in addition to those specified in subsection A (iv) above, at Landlord's current rates for such services. Currently, Landlord's charge to Tenant for after-hours service is \$65.52 per hour per zone. Landlord may adjust the after-hours charge from time to time to equal Landlord's reasonable estimate of its cost to provide such service.

C. To the extent the services described in Section 8 of this Lease require electricity, gas and water supplied by public utilities, Landlord's covenants thereunder shall only impose on Landlord the obligation to use reasonable efforts to cause the applicable public utilities to furnish the same to the Building. Failure by Landlord to furnish the services described in this Section 8 to any extent, or any cessation thereof, shall not render Landlord in

default hereunder or liable in any respect for damages to either person or property, or be construed as an eviction of Tenant, or work an abatement of rent, or relieve Tenant from fulfillment of any covenant or agreement hereof. In addition to the foregoing, should any of the equipment or machinery break down, cease to function properly for any cause, or be intentionally turned off for testing or maintenance purposes, Tenant shall have no claim for abatement or reduction of rent or damages on account of an interruption in service occasioned thereby or resulting therefrom; provided, however, Landlord agrees to use diligent efforts to repair said equipment or machinery and to restore said services.

D. As of the Lease Commencement Date, Landlord shall provide Tenant with a reasonable number of electronic access keys to the Building and third (3<sup>rd</sup>) floor, based on the number of Tenant's employees that are anticipated to regularly use the Premises. Additional or replacement electronic keys will be furnished by Landlord upon an order signed by Tenant at Tenant's expense. Upon the termination or expiration of this Lease or a termination of Tenant's possession of the Premises, Tenant shall surrender to Landlord all keys to the Premises.

E. With respect to signage within the lobby of the Building and the Premises, Landlord will provide for Tenant at Landlord's expense (1) one listing on the Building lobby directory and (2) one Building standard suite signage (*i.e.* plaque) next to the entry door to the Premises. Tenant shall have the right to order from Landlord, at Tenant's expense, a reasonable additional number of directory strip listings in the Building directory board in the main lobby of the Building. All such letters and numerals shall be in Building standard graphics. Landlord shall not be liable for any inconvenience or damage occurring as a result of any error or omission in any directory or graphics. No other signs, numerals, letters or other graphics shall be used or installed by Tenant on the exterior of, or which may be visible from outside, the Premises, unless approved in writing by Landlord. Landlord will reasonably cooperate with Tenant with respect to any written approval that Tenant may request with respect to the placement of any depiction of Tenant's country flag or shield (or both) on or within the Premises that may be visible from the common area elevator lobby of the third (3<sup>rd</sup>) floor of the Building.

9. Tenant's Default. Tenant shall be in default hereunder if (a) Tenant fails to pay any rent or other sum required hereunder after the same has become due and payable and such nonpayment continues for five (5) days after written notice thereof from Landlord (provided however, that Tenant shall be entitled to such notice only once in any twelve (12) month period); or (b) Tenant fails to maintain any insurance required hereunder; or (c) Tenant defaults in any other obligation not specifically referenced in this Section 9 and such default is not remedied within forty-five (45) days after written notice thereof from Landlord, provided that if such default cannot reasonably be cured within such forty-five (45) day period, Landlord will not exercise any of its remedies hereunder so long as Tenant has commenced the cure of such default within such forty five (45) day period and thereafter diligently pursues and completes such cure within ninety (90) days after the date of Landlord's first notice; or (d) Tenant deserts, abandons or vacates the Premises or any substantial portion thereof or fails to operate its business in the Premises for any reason other than destruction or condemnation of the Premises while failing to pay the Base Rent and other amounts due under this Lease; or (e) Tenant assigns this Lease or sublets all or part of the Premises, except in accordance with Section 13 hereof; or (f) the interest of Tenant in this Lease shall be levied on by execution or other legal process; or (g) Tenant shall do anything which creates a lien upon the Premises or the Project, which lien is not removed or

bonded in accordance with the provisions of this Lease; or (h) Tenant or any guarantor of this Lease files for relief under the United States Bankruptcy Code (the "Bankruptcy Code") or under any other state or federal bankruptcy or insolvency law; or (i) Tenant or any guarantor of this Lease files an assignment for the benefit of creditors; or (j) an involuntary proceeding under the Bankruptcy Code or under any other federal or state bankruptcy or insolvency law is commenced against Tenant or any guarantor of this Lease and is not dismissed within sixty (60) days; or (k) any proceeding is commenced to appoint a trustee, receiver or liquidator of Tenant or any guarantor of this Lease or of any property of Tenant or such guarantor; or (l) any proceeding or other action shall be commenced or taken by any governmental authority or otherwise for the dissolution or liquidation of Tenant or any guarantor of this Lease.

10. Landlord's Remedies In Case of Tenant's Default.

A. If, at any time, there exists a default by Tenant under this Lease that remains uncured beyond any applicable notice and cure period as provided in Section 9, Landlord may:

(i) terminate this Lease, by notice to Tenant or by any available judicial process.

(ii) enter upon the Premises and do whatever Tenant is obligated to do under the terms of this Lease; and Tenant agrees to reimburse Landlord on demand for any expenses which Landlord may incur in effecting compliance with Tenant's obligations under this Lease plus ten percent (10%) of such cost to cover overhead plus interest at the past due rate provided in this Lease, and Tenant further agrees that Landlord shall not be liable for any damages resulting to Tenant from such action. No action taken by Landlord under this Section 10.A(ii) shall relieve Tenant from any of its obligations under this Lease or from any consequences or liabilities arising from the failure to perform such obligations.

(iii) without waiving such default, apply all or any part of the Security Deposit (hereinafter defined) to cure the default or to any damages suffered as a result of the default to the extent of the amount of damages suffered. Tenant shall reimburse Landlord for the amount of such depletion of the Security Deposit (hereinafter defined) on demand.

(iv) change all door locks and other security devices of Tenant at the Premises and/or the Project, and Landlord shall not be required to provide the new key to Tenant except during Tenant's regular business hours, and only upon the condition that Tenant has cured any and all defaults hereunder and in the case where Tenant owes rent to the Landlord, reimbursed Landlord for all rent and other sums due Landlord hereunder. Landlord, on terms and conditions satisfactory to Landlord in its sole discretion, may upon request from Tenant's employees, enter the Premises for the purpose of retrieving therefrom personal property of such employees, provided, Landlord shall have no obligation to do so.

(v) continue this Lease, and take the actions authorized by this Section, or any other actions permitted by law.

(vi) exercise any and all other remedies available to Landlord in this Lease, at law or in equity.

B. Should Landlord terminate this Lease after Tenant's default as provided in Section 10.A above:

(1) Tenant immediately shall pay to Landlord all unpaid rent and other sums accrued to the time of such termination, together with all reasonable expenses incurred by Landlord in regaining possession of the Premises and in preparing the Premises for reletting, including the cost of removing and/or storing Tenant's or any other occupants' property, tenant improvement costs, brokerage fees and reasonable legal fees;

(2) Landlord shall have the right to re-enter the Premises by any means permitted by law without becoming liable for damages or guilty of trespass;

(3) Landlord may, exercise all lien rights provided by law to Landlord with respect to all property found on the Premises, or, in the alternative, may demand that Tenant remove all such property that is owned by Tenant, at Tenant's expense; provided that, if Tenant fails to remove such property within five (5) days of the expiration or earlier termination of this Lease, or within five (5) days of Landlord's repossession of the Premises as permitted hereunder, as applicable, Landlord may remove such property at Tenant's expense and dispose of it in the manner Landlord determines appropriate in Landlord's sole discretion;

(4) Landlord may, but shall not be required to, take all steps, including repair or alteration of the Premises, that Landlord, in its sole discretion, deems necessary or advisable, to prepare the Premises for reletting and Tenant shall be responsible for all reasonable costs incurred by Landlord in connection with the same;

(5) Landlord may, but shall not be required to, relet all or any part of the Premises for such term, at such rental, and upon such conditions as Landlord, in its sole discretion, deems advisable; provided, however, no reletting shall be construed as an election on the part of Landlord to terminate this Lease unless a written notice of such intention is given to Tenant by Landlord;

(6) Tenant shall pay to Landlord, as liquidated damages, for each month during the balance of the Term (which would remain but for termination of the Lease by Landlord), on the first day of each such month, (a) an amount equal to all Base Rent and additional rent herein due for each such month, in the event Landlord is unable to relet the Premises, or (b) in the event Landlord is able to relet the Premises, an amount equal to any deficiency between (i) all Base Rent and additional rent herein due for each such month, and (ii) the net Base Rent and additional rent for each such month collected upon reletting; provided that, in no event shall Tenant be entitled to any excess of any sums obtained by reletting over the Base Rent and additional rent provided in this Lease to be paid by Tenant to Landlord; and

(7) Should Landlord terminate this Lease after Tenant's default, then, in addition to the remedies described in Section 10.B (1)-(5), and as an alternative to the continued application of the remedy described in Section 10.B (6), at any time after said termination, at Landlord's election by written notice to Tenant, Tenant shall pay to Landlord the

value at the time of said election of the excess, if any, of all Base Rent, additional rent and other benefits which would have accrued to Landlord under this Lease for the remainder of the Term (which would remain but for termination of the Lease by Landlord) over the then reasonable rental value of the Premises for the said period (it being agreed by the parties that Landlord shall receive the benefit of its bargain), discounted at five percent (5%) per annum, plus (i) any increase in insurance premiums caused by the vacancy of the Premises, (ii) the amount of any unamortized improvements to the Premises paid for by Landlord, (iii) the amount of any unamortized brokerage commission or other costs paid by Landlord in connection with the leasing of the Premises and (iv) any other sum of money or damages owed by Tenant to Landlord.

C. Should Landlord elect not to terminate this Lease after any default by Tenant, Tenant shall pay to Landlord immediately upon Landlord's written demand therefor all reasonable expenses (including attorneys' fees), costs and other damages arising from Tenant's default, this Lease shall continue in full force and effect, and Tenant shall continue to be liable for all Base Rent and additional rent due hereunder, and for the performance of all other obligations imposed by this Lease. Landlord's election not to terminate the Lease upon any default by Tenant shall not impair Landlord's right to terminate the Lease later for that default, or upon any other default by Tenant.

D. Tenant waives all rights of redemption granted by law.

E. Notwithstanding anything contained herein to the contrary, to the full extent permitted under applicable law, Tenant and Landlord agree that Landlord shall have no duty to relet the Premises or otherwise mitigate damages under this Lease and Tenant hereby releases Landlord from any and all duty to relet the Premises or otherwise mitigate damages. Tenant agrees that Landlord shall not be liable, nor shall Tenant's obligations hereunder be diminished, because of Landlord's failure to relet the Premises or collect rent due with respect to such reletting. Furthermore, Tenant hereby waives any and all rights to plead such failure of Landlord to mitigate damages as affirmative defense in any proceeding based on any default by Tenant under this Lease. In the event, and only in the event, that (despite such waiver and contrary to the intent of the parties hereunder) applicable law requires Landlord to attempt to mitigate damages, Landlord and Tenant agree that any such duty to mitigate shall be satisfied, and Landlord shall be conclusively deemed to have used objectively reasonable efforts to fill the Premises, solely by advising Landlord's leasing agent of the availability of the Premises for lease on market terms. In no event shall Landlord be obligated to relet the Premises before leasing any other unoccupied portions of the Project or any other property under the ownership or control of Landlord, nor shall Landlord be obligated to offer any rental or other concessions to potential replacement lessees. If Landlord receives any payments from the reletting of the Premises, any such payment shall first be applied to any costs or expenses incurred by Landlord as a result of Tenant's default under this Lease, including, without limitation, any and all costs incurred by Landlord in the reletting of the Premises (including leasing commissions and legal costs and expenses).

F. If Tenant fails to allow Landlord to reenter and repossess the Premises, Landlord shall have full and free license to enter into and upon the Premises with or without the process of law, as permitted under the law, for the purpose of repossessing the Premises,

changing locks, expelling or removing personal property, Tenant, and any others who may be occupying or otherwise within the Premises. Landlord may take these actions without being deemed in any manner guilty of trespass, eviction or forcible entry or detainer, without accepting surrender of possession of the Premises by Tenant, and without incurring any liability for any damage resulting therefrom, including without limitation any liability arising under applicable District of Columbia law and without relinquishing Landlord's right to rent or any other right given to Landlord hereunder or by operation of law or in equity, Tenant hereby waiving any right to claim damage for such reentry and expulsion. Tenant hereby expressly waives any and all rights Tenant may have under applicable state law to its right to recover possession of the Premises or terminate this Lease. Tenant hereby waives any and all liens (whether statutory, contractual or constitutional) it may have or acquire as a result of a breach by Landlord under this Lease. Tenant also waives and releases any statutory lien and offset rights it may have against Landlord, including, without limitation, the rights conferred upon applicable District of Columbia law.

G. The remedies set forth in this Section are in addition to any other remedies available to Landlord under this Lease or under applicable law.

H. Failure on the part of Landlord to complain of any action or non-action on the part of Tenant, no matter how long the same may continue, shall not be deemed to be a waiver by Landlord of any of its rights under this Lease. Further, it is covenanted and agreed that no waiver at any time of any of the provisions hereof by Landlord shall be construed as a waiver of any of the other provisions hereof and that a waiver at any time of any of the provisions hereof shall not be construed as a waiver at any subsequent time of the same provisions. The consent or approval by Landlord to or of any action by Tenant requiring Landlord's consent or approval shall not be deemed to waive or render unnecessary Landlord's consent or approval to or of any subsequent similar act by Tenant.

11. Security Deposit.

A. Simultaneously with Tenant's execution of this Lease, Tenant shall deposit with Landlord the Security Deposit in the form of an unconditional and irrevocable letter of credit in the form of Exhibit E attached hereto (the "Letter of Credit"), issued by the Bank in the amount of Sixty-Two Thousand Five Hundred Ninety-Four and No/100 Dollars (\$62,594.00). As used herein, "Bank" means a federally insured banking institution located in the District of Columbia metropolitan area or New York City that is reasonably acceptable to Landlord and has total assets of not less than Three Billion Dollars (\$3,000,000,000) and a Standard & Poor's commercial paper rating of at least A-1. The Letter of Credit shall be held by Landlord until drawn upon or disposed of in accordance with the provisions of this Section 11. Tenant shall pay all costs and expenses associated with the Letter of Credit, including, without limitation, any fees charged by the Bank in connection with the issuance, replacement or transfer of same. Except as may be required by law, Tenant shall not be entitled to interest on the security deposit. To the fullest extent permitted by applicable Law, Tenant agrees that the provisions of this Section 11 shall supersede and replace all statutory rights of Tenant under applicable Law regarding the retention, application or return of security deposits. If Landlord transfers its interest in the Premises, Landlord shall assign the Letter of Credit to the transferee (at the expense of Tenant) and, following the assignment and the delivery to Tenant of an acknowledgement of the

transferee's responsibility for the Security Deposit if required by Law, Landlord shall have no further liability for the return of the Security Deposit. Provided that Tenant is not then in default under this Lease beyond any applicable notice and cure periods, Landlord shall return to Tenant the Letter of Credit and any remaining and unapplied proceeds of any prior draws made under the Letter of Credit within 60 days after the later to occur of: (A) the date Tenant surrenders possession of the Premises to Landlord in accordance with this Lease; or (B) the Expiration Date.

B. The Letter of Credit shall specifically provide for partial draws, shall provide for 60 days prior written notice of any non-renewal thereof, and shall by its terms be transferable by the beneficiary thereunder. The Letter of Credit shall automatically renew annually and shall not have a final expiration date earlier than the expiration date of this Lease.

C. If Tenant fails to make any payment of Rent or other charges due to Landlord under the terms of this Lease, or otherwise defaults hereunder, beyond any applicable notice and cure period, Landlord, at Landlord's option, may make a demand for payment under the Letter of Credit in an amount equal to the amounts then due and owing to Landlord under this Lease. In the event that Landlord draws upon the Letter of Credit, Tenant shall present to Landlord a replacement Letter of Credit in the full amount of the Security Deposit satisfying all of the terms and conditions of Section 11 within ten (10) days after receipt of notice from Landlord of such draw. Tenant's failure to do so within such 10-day period will constitute a default hereunder (Tenant hereby waiving any additional notice and grace or cure period), and upon such default Landlord shall be entitled to immediately exercise all rights and remedies available to it hereunder, at law or in equity.

D. In addition to Landlord's right to demand payment under the Letter of Credit in the event of a Tenant default as set forth above, Landlord shall also have the right to draw upon the Letter of Credit in any of the following circumstances: (i) if the total assets of the Bank are at any time less than Three Billion Dollars (\$3,000,000,000), or if the Bank has a Standard & Poor's commercial paper rating of less than A-1 (provided that, if at any time the current Standard & Poor's commercial paper rating system is no longer in existence, a comparable rating of a comparable commercial paper rating system from a comparable company shall be selected by Landlord, in its reasonable discretion, for purposes of this Section 11); (ii) if the credit rating of the Bank is downgraded from the credit rating of such Bank at the time it issued the Letter of Credit, the Bank enters into any supervisory agreement with any governmental authority or the Bank fails to meet any capital requirements imposed by applicable Law; (iii) if Tenant fails to provide Landlord with a renewal or replacement Letter of Credit complying with the terms of this Section 11 at least 50 days prior to the expiration of the then current Letter of Credit where the issuing Bank has advised Landlord of its intention not to renew said Letter of Credit; or (iv) any voluntary or involuntary proceedings are filed by or against Tenant (or any guarantor of this Lease) under any bankruptcy, insolvency or similar laws. In the event the Letter of Credit is drawn upon solely due to the circumstances described in the foregoing clauses (i), (ii), (iii) or (iv), the amount drawn shall be held by Landlord as a cash Security Deposit in accordance with the terms of this Section 11 and may otherwise be retained, expended, applied or disbursed by Landlord for any amounts or sums due under this Lease to which the proceeds of the Letter of Credit could have been applied pursuant to this Lease, and Tenant shall be liable to Landlord for the restoration, either in cash or Letter of Credit complying with the terms of this Lease, of any amount so expended to the same extent as set forth in this Section 11. Any interest earned on amounts drawn in accordance with the preceding sentence shall be the property of Landlord.

Landlord's election to draw under the Letter of Credit and to hold the proceeds of the drawing as a cash Security Deposit shall not be deemed a cure of any default by Tenant hereunder (unless such proceeds are applied to cure such default). Tenant hereby affirmatively disclaims any interest Tenant has, may have, claims to have, or may claim to have in any proceeds drawn by Landlord under the Letter of Credit and held in accordance with the terms hereof, except claims for return of the Security Deposit upon the Expiration Date, as if the cash proceeds of the Letter of Credit were the Security Deposit hereunder.

12. Use. The Premises are to be used only for office purposes suitable for a first class office building, including diplomatic and consular purposes, and for no other business or purpose. No act shall be done in or about the Premises that is unlawful or that will increase the existing rate of insurance on the Building. In the event of a breach of this covenant, Tenant shall immediately cease the performance of such unlawful act or such act that is increasing or has increased the existing rate of insurance and shall pay to Landlord any and all increases in insurance premiums resulting from such breach. Tenant shall not commit or allow to be committed any waste upon the Premises, or any public or private nuisance or other act or thing which disturbs the quiet enjoyment of any other tenant in the Building. If any of Tenant's office machines or equipment disturb any other tenant in the Building, then Tenant shall provide adequate insulation, or take such other action as may be necessary to eliminate the noise or disturbance at its sole cost and expense. Tenant shall not, without Landlord's prior consent, install any equipment, machine, device, tank or vessel which is subject to any federal, state or local permitting requirement. Tenant, at its expense, shall comply with all laws, statutes, ordinances and governmental rules, regulations or requirements governing the installation, operation and removal of any such equipment, machine, device, tank or vessel. Tenant, at its expense, shall comply with all laws, statutes, ordinances, governmental rules, regulations or requirements, and the provisions of any recorded documents now existing or hereafter in effect relating to its use, operation or occupancy of the Premises. Without limiting the foregoing, Tenant agrees to be wholly responsible at Tenant's sole cost and expense for any accommodations or alterations which need to be made within the Premises to comply with the provisions of the Americans With Disabilities Act of 1990, as amended, as a result of Tenant's particular use of the Premises, and Landlord shall make all such accommodations or alterations which are otherwise required for the Premises. General office use is permitted in the Building under current District of Columbia zoning laws affecting the Building.

13. Assignment and Subletting.

A. Tenant shall not, without Landlord's prior reasonable written consent, (i) assign, convey, mortgage, pledge, encumber, or otherwise transfer (whether voluntarily, by operation of law, or otherwise) this Lease or any interest hereunder; (ii) allow any lien to be placed upon Tenant's interest hereunder; (iii) sublet the Premises or any part thereof; or (iv) permit the use or occupancy of the Premises or any part thereof by anyone other than Tenant; *provided however* that so long as Tenant has not suffered a default under this Lease that is continuing at the time Tenant seeks to assign this Lease or sublet the Premises or any part thereof, Tenant shall have the right to assign the Lease or sublet the Premises or any part thereof to an assignee or subtenant of a type and quality suitable for a first class office building, subject to Landlord's consent. Any attempt to consummate any of the foregoing without Landlord's consent shall be of no force or effect. For purposes hereof, the transfer of the ownership or



voting rights in a controlling interest of the voting stock of Tenant (if Tenant is a corporation) or the transfer of a general partnership interest or a majority of the limited partnership interest in Tenant (if Tenant is a partnership), at any time throughout the term of this Lease, shall be deemed to be an assignment of this Lease.

B. Notwithstanding anything herein to the contrary, if at any time or from time to time during the term of this Lease, Tenant desires to sublet all or any portion of the Premises or assign all or any portion of Tenant's interest in this Lease, Tenant shall notify Landlord in writing (hereinafter referred to in this Section 13 as the "Notice") of the terms of the proposed subletting or assignment, the identity of the proposed sublessee or assignee, the area proposed to be sublet or covered by the assignment (hereinafter referred to as "Sublet Space"), and such other information as Landlord may request to evaluate Tenant's request to sublet or assign. Landlord shall then have the option (i) to sublet the Sublet Space from Tenant as provided in subsection C hereof at the same Base Rent and additional rent as Tenant is required to pay to Landlord under this Lease for the Sublet Space, (ii) to terminate this Lease as to the Sublet Space as provided in subsection D hereof, so long as area that Tenant desires to Sublease is 50% or more than the original space leased or (iii) to allow the proposed sublease or assignment subject to the final review for approval as provided in subsection E hereof. Landlord's option to sublet, to terminate, or to allow the proposed sublease or assignment subject to final review, as the case may be, shall be exercisable by Landlord in writing within a period of thirty (30) calendar days after receipt of the Notice and any failure by Landlord to exercise any of such options within said thirty (30) day period shall be deemed to constitute the election of option (iii) above.

C. In the event Landlord exercises the option to sublet the Sublet Space pursuant to Landlord's options set forth above, the term of the subletting from Tenant to Landlord shall be the term set forth in the Notice (which shall not be longer than the then current term of this Lease unless Landlord expressly agrees in writing that any extension or renewal option contained in this Lease will apply to such Sublet Space) and shall be on such terms and conditions as are contained in this Lease to the extent applicable, except that the Landlord shall have the right to further sublet the Sublet Space freely and without any consent or approval from Tenant and upon such terms and for such rent as Landlord shall agree upon in its sole and absolute discretion.

D. If Landlord elects to terminate this Lease pursuant to Landlord's options set forth above, then this Lease shall terminate as to the Sublet Space on the date set forth in Landlord's notice to Tenant, which date shall be no less than thirty (30) days and no more than ninety (90) days after the date of such notice. If Landlord elects or is deemed to have elected to allow the proposed sublease or assignment subject to final review, Tenant shall submit to Landlord, within twenty (20) calendar days after receipt of Landlord's notice of election (or the expiration of said thirty (30)-day period if no such election is made), a copy of the proposed sublease or assignment, which sublease or assignment must provide for the assumption of all of Tenant's obligations under this Lease associated with the Sublet Space, and such additional information concerning the business, reputation and credit-worthiness of the proposed sublessee or assignee as shall be sufficient to allow Landlord to form a commercially reasonable judgment with respect thereto. Landlord agrees not to unreasonably withhold its approval of any proposed sublease or assignment; provided, however, that Landlord may withhold its consent and approval

as to any sublease or assignment disapproved by Landlord's mortgagee and Landlord shall not be required to consent to a sublease which will result in greater than one (1) division of the Premises. In the event Landlord fails to approve or disapprove any such sublease or assignment within thirty (30) days after Landlord's receipt of such submission from Tenant, such sublease or assignment shall be deemed to be disapproved. Further, if Landlord approves any proposed sublease or assignment, Landlord shall receive from Tenant as additional rent hereunder fifty percent (50%) of any net profits or other sums received by Tenant pursuant to said sublease or assignment in excess of the rentals payable to Landlord by Tenant under this Lease with respect to the Sublet Space (after deducting Tenant's reasonable costs incurred in connection with leasing, including brokerage fees, legal fees, and remodeling or otherwise improving the Premises for said sublessee or assignee which costs are to be amortized over the term of the sublease or assignment), as such rents or other sums are received by Tenant from the approved sublessee or assignee. Landlord may require that any rent or other sums paid by a sublessee or assignee be paid directly to Landlord. If Landlord approves in writing the proposed sublessee or assignee and the terms of the proposed sublease or assignment, but a fully executed counterpart of such sublease or assignment is not delivered to Landlord within sixty (60) calendar days after the date of Landlord's written approval, then Landlord's approval of the proposed sublease or assignment shall be deemed null and void and Tenant shall again comply with all the conditions of this Section 13 as if the Notice and options hereinabove referred to had not been given, received or exercised. If Landlord fails to approve the form of sublease or assignment or the sublessee or assignee, Tenant shall have the right to submit amended forms or other sublessees or assignees to Landlord to review for approval.

E. Notwithstanding the giving by Landlord of its consent to any sublease or assignment with respect to the Premises, no sublessee or assignee may exercise any expansion option, right of first refusal option, or renewal option under this Lease except in accordance with a separate written agreement entered into directly between such sublessee or assignee and Landlord.

F. Notwithstanding the giving by Landlord of its consent to any subletting, assignment or occupancy as provided hereunder or any language contained in such lease, sublease or assignment to the contrary, unless this Lease is expressly terminated by Landlord, Tenant shall not be relieved of any of Tenant's obligations or covenants under this Lease and Tenant shall remain fully liable hereunder. Further, any sublease or other agreement for the use, occupancy or utilization of the Premises shall not provide for any rental or other payment which is less than the current rate Landlord is then charging in the Building, or which is based in whole or in part on the income or profits derived by such subtenant or other party from the Premises other than upon an amount based on a fixed percentage or percentages of receipts or sales. Any such purported sublease or other agreement for occupancy of the Premises which violates this covenant shall be void and ineffective.

G. If, with the consent of the Landlord, the Premises or any part thereof is sublet or occupied by other than Tenant or this Lease is assigned, Landlord may, after default by Tenant, collect rent from the subtenant, assignee or occupant, and apply the net amount collected to the Base Rent, additional rent, and any other sums herein reserved. No such subletting, assignment, occupancy, or collection shall be deemed (i) a waiver of any of Tenant's covenants

contained in this Lease, (ii) a release of Tenant from performance by Tenant of its covenants under this Lease, or (iii) a waiver of any of Landlord's other rights hereunder.

H. In the event Tenant requests that Landlord consider a sublease or assignment hereunder, Tenant shall pay to Landlord (i) Landlord's reasonable attorneys' fees, not to exceed \$4,000 for each transfer, incurred in connection with the consideration of such request and (ii) all other reasonable fees and costs incurred by Landlord in connection with the consideration of Tenant's request for each transfer.

J. Landlord shall have the right to transfer and assign, in whole or in part, all its rights and obligations hereunder, in the Building, the Project, the Land and all other property referred to herein, without the prior consent of Tenant, and such sale, transfer or assignment shall be binding on Tenant. After such sale, transfer or assignment, Tenant shall attorn to such purchaser, transferee or assignee, and Landlord shall be released from all liability and obligations under this Lease accruing after the effective date of such sale, transfer or assignment.

14. Maintenance of Premises. Tenant shall throughout the Term of this Lease, at its own expense, maintain the Premises and all improvements thereon and keep them free from waste, damage or nuisance, and shall deliver up the Premises in a clean and sanitary condition at the expiration or termination of this Lease or the termination of Tenant's right to occupy the Premises by Tenant, in good repair and condition, in the same condition received, alterations permitted under Section 17 and normal wear and tear and damage due to casualty excepted. In the event Tenant should be in default of its obligation to maintain and/or return the Premises in such manner, Landlord shall have the right, but not the obligation, to cause repairs or corrections to be made, and any reasonable costs therefor shall be payable by Tenant to Landlord within ten (10) days of demand therefor by Landlord. Upon the expiration or termination of this Lease or the termination of Tenant's right to occupy the Premises by Tenant, Landlord shall have the right to reenter and resume possession of the Premises in accordance with law. No act or thing done by Landlord or any of Landlord's agents (hereinafter defined) during the Term of the Lease shall be deemed an acceptance of a surrender of the Premises, and no agreement to accept a surrender of the Premises shall be valid unless the same be made in writing and executed by Landlord. Tenant shall notify Landlord at least fifteen (15) days prior to vacating the Premises and shall arrange to meet with Landlord for a joint inspection of the Premises. If Tenant fails to give such notice or to arrange for such inspection, then Landlord's inspection of the Premises shall be deemed correct for the purpose of determining Tenant's responsibility for repair and restoration of the Premises.

15. Entry by Landlord. Tenant shall permit Landlord and its agents to enter the Premises at all reasonable times during building operating hours with reasonable notice to inspect the same; to show the Premises to prospective tenants (within twelve (12) months of the expiration of the term of this Lease), or interested parties such as prospective lenders and purchasers; to exercise its rights under this Lease; to clean, repair, alter or improve the Premises or the Building; to discharge Tenant's obligations when Tenant has failed to do so within the time required under this Lease or within a reasonable time after written notice from Landlord, whichever is earlier; to post notices of non-responsibility and similar notices and "For Sale" signs at any time and to place "For Lease" signs upon or adjacent to the Building or the Premises at any time within twelve (12) months of the expiration of the term of this Lease, so long as such signs do not

obstruct Tenants windows. Tenant shall permit Landlord and its agents to enter the Premises at any time in the event of an emergency. When reasonably necessary, Landlord may temporarily close entrances, doors, corridors, elevators or other facilities without liability to Tenant by reason of such closure.

16. Hazardous Materials.

A. As used in this Lease, the term "Hazardous Materials" shall mean and include any substance that is or contains petroleum, asbestos, polychlorinated biphenyls, lead, or any other substance, material or waste which is now or is hereafter classified or considered to be hazardous or toxic under any federal, state or local law, rule, regulation or ordinance relating to pollution or the protection or regulation of human health, natural resources or the environment (collectively "Environmental Laws") or poses or threatens to pose a hazard to the health or safety of persons on the Premises or any adjacent property.

B. Tenant agrees that during its use and occupancy of the Premises it will not permit Hazardous Materials to be present on or about the Premises except in a manner and quantity necessary for the ordinary performance of Tenant's business and that it will comply with all Environmental Laws relating to the use, storage or disposal of any such Hazardous Materials.

C. If Tenant's use of Hazardous Materials on or about the Premises results in a release, discharge or disposal of Hazardous Materials on, in, at, under, or emanating from, the Premises or the property in which the Premises are located, Tenant agrees to immediately notify Landlord in writing of the same and to investigate, clean up, remove or remediate such Hazardous Materials in full compliance with (a) the requirements of (i) all Environmental Laws and (ii) any governmental agency or authority responsible for the enforcement of any Environmental Laws; and (b) any additional requirements of Landlord that are reasonably necessary to protect the value of the Premises or the property in which the Premises are located. Landlord shall also have the right, but not the obligation, to take whatever action with respect to any such Hazardous Materials that it deems reasonably necessary to protect the value of the Premises or the property in which the Premises are located. All costs and expenses paid or incurred by Landlord in the exercise of such right shall be payable by Tenant upon demand.

D. Upon reasonable notice to Tenant, Landlord may inspect the Premises for the purpose of determining whether there exists on the Premises any Hazardous Materials or other condition or activity that is in violation of the requirements of this Lease or of any Environmental Laws. The right granted to Landlord herein to perform inspections shall not create a duty on Landlord's part to inspect the Premises, or liability on the part of Landlord for Tenant's use, storage or disposal of Hazardous Materials, it being understood that Tenant shall be solely responsible for all liability in connection therewith.

E. Tenant shall surrender the Premises to Landlord upon the expiration or earlier termination of this Lease free of debris, waste or Hazardous Materials placed on or about the Premises by Tenant or its agents, employees, contractors or invitees, and in a condition which complies with all Environmental Laws.

F. Tenant agrees to indemnify and hold harmless Landlord from and against any and all claims, losses (including, without limitation, loss in value of the Premises or the property in which the Premises are located), liabilities and expenses (including reasonable attorney's fees) sustained by Landlord attributable to (i) any Hazardous Materials placed on or about the Premises or the Project by Tenant or its agents, employees, contractors or invitees or (ii) Tenant's breach of any provision of this Section.

G. The provisions of this Section shall survive the expiration or earlier termination of this Lease.

17. Repairs by Landlord. All repairs, alterations or additions that affect the Project's structural components or major mechanical, electrical or plumbing systems shall be made by Landlord or its contractors only, and, in the case of any damage to such components or systems caused by Tenant or Tenant's agents, shall be paid for by Tenant in an amount equal to Landlord's costs plus ten percent (10%) as an overhead expense. Unless otherwise provided herein, Landlord shall not be required to make any improvements to or repairs of any kind or character to the leasehold improvements located in the Premises during the Term, except such repairs as Landlord deems necessary for normal maintenance operations of the Building.

18. Repairs by Tenant; Liens.

A. Subject to Section 17 of this Lease, Tenant shall be responsible, at its own cost and expense, for all repair or replacement of any damage to the leasehold improvements in the Premises, together with any damage to the Project or any part thereof caused by Tenant or any of Tenant's agents. Except insofar as Landlord is expressly obligated under this Lease to maintain and repair the Building, in addition to the maintenance and repair obligations of Tenant otherwise expressly set forth in this Lease, Tenant is also obligated to perform, at Tenant's own cost and expense and risk, all other maintenance and repairs necessary or appropriate to cause the Premises to be maintained in good condition and suitable for Tenant's intended commercial purpose.

B. Tenant shall keep the Premises and the Building free from any liens, including but not limited to liens filed against the Premises by any governmental agency, authority or organization, arising out of any work performed, materials ordered or obligations incurred by or on behalf of Tenant, and Tenant hereby agrees to indemnify and hold Landlord, its agents, employees, independent contractors, officers, directors, partners, and shareholders harmless from any liability, cost or expense for such liens. Tenant shall cause any such lien imposed to be released of record by payment or posting of the proper bond acceptable to Landlord within ten (10) days after the earlier of imposition of the lien or written request by Landlord. Tenant shall give Landlord written notice of Tenant's intention to perform work on the Premises which might result in any claim of lien, at least ten (10) days prior to the commencement of such work to enable Landlord to post and record a notice of non-responsibility or other notice deemed proper before commencement of any such work. If Tenant fails to remove any lien within the prescribed ten (10) day period, then Landlord may do so at Tenant's expense and Tenant's reimbursement to Landlord for such amount, including attorneys' fees and costs, shall be deemed additional rent. Tenant shall have no power to do any act or make any contract which may create or be the foundation for any lien, mortgage or other

encumbrance upon the reversion or other estate of Landlord, or of any interest of Landlord in the Premises.

19. Tenant's Indemnity: Insurance.

A. Landlord shall not be liable for, and Tenant shall defend, indemnify and hold Landlord and Landlord's property management agent harmless from and against, any and all liabilities, damages, causes of action, suits, claims, judgments, costs and expenses (including attorneys' fees) arising from any injury, loss or damage to any persons or property (including without limitation, consequential damages) (a) arising within the Premises, except to the extent caused by the negligence or intentional misconduct of Landlord, (b) arising from any breach or default under this Lease by Tenant, or (c) arising out of any act, omission or negligence of Tenant, its officers, agents, employees, servants, contractors, invitees, or any person on the Premises or the Project by the license, express or implied, of Tenant. This indemnification shall survive the expiration or earlier termination of this Lease. This provision shall not be construed to make Tenant responsible for loss, cost, damage or expense resulting from injuries to third parties caused by the negligence or willful misconduct of Landlord, or its officers, contractors, licensees, agents, employees or invitees. Each party hereto waives all rights of recovery, claims, actions or causes of actions arising in any manner in its (the "Injured Party's") favor and against the other party for loss or damage to the Injured Party's property located within or constituting a part or all of the Project, to the extent the loss or damage: (a) is covered by the Injured Party's insurance; or (b) would have been covered by the insurance the Injured Party is required to carry under this Lease, whichever is greater, regardless of the cause or origin, including the sole, contributory, partial, joint, comparative or concurrent negligence of the other party. This waiver also applies to each party's directors, officers, employees, shareholders, partners, representatives and agents. The waiver set forth in this Section 19.A. shall be in addition to, and not in substitution for, any other waivers, indemnities or exclusions of liability set forth in this Lease.

B. Tenant shall, at its sole cost and expense, procure and maintain during the Term of this Lease (including any period prior to the Lease Commencement Date during which Tenant is engaged in any alterations or repairs to the Premises or has otherwise entered upon the Premises to install fixtures or furnishings or for any purpose) all such policies of insurance as Landlord may reasonably require, including without limitation, the following:

(i) Commercial general liability insurance with respect to the Premises, and the business operated by Tenant and any subtenants, licensees and concessionaires of Tenant including coverage for bodily injury, personal injury and death, property damage and contractual liability recognizing provisions of this Lease, written on an occurrence form with limits of not less than One Million and No/100ths Dollars (\$1,000,000.00) for each occurrence and Two Million and No/100ths Dollars (\$2,000,000.00) general aggregate.

(ii) An automobile liability policy, covering all owned, non-owned, borrowed or hired vehicles, including loading and unloading thereof, with a combined single limit of One Million and No/100ths Dollars (\$1,000,000.00) for bodily injury and property damage arising out of ownership, maintenance or use of any auto.

(iii) Excess (umbrella) liability insurance for not less than Three Million and No/100ths Dollars (\$3,000,000.00) for each occurrence and Five Million and No/100ths Dollars (\$5,000,000.00) annually in the aggregate.

(iv) To the extent required by the laws of the state or district in which the Building is located, workers' compensation and occupational disease insurance, employee benefit insurance or any other insurance in the statutory amounts required by such laws, with broad form all-states endorsement; and (ii) employer's liability insurance with a limit of One Million and No/100ths Dollars (\$1,000,000.00) for each accident.

(v) "All Risk" insurance against fire with extended coverage, vandalism, malicious mischief and all risk endorsements (Special Form) in an amount adequate to cover the full replacement value of all trade fixtures, fittings, installations, decorations, alterations, tenant improvements and betterments, furnishings, contents and signs at the Premises and any other personal property in or on the Premises in the event of fire or other casualty.

(vi) Business interruption insurance for the full amount of the amount of rent and additional rent owed to Landlord by Tenant for a period of not less than twelve (12) months.

All such insurance shall be maintained on forms and in such amounts as Landlord may, from time to time, reasonably require and endorsed to include Landlord and its managing agent and Lender (hereinafter defined) as additional insured, with the premiums fully paid on or before the due dates. The insurer must be licensed to do business in the District of Columbia, and must have an "A.M. Best" rating of "A VIII" or better, or an equivalent rating by another recognized rating organization acceptable to Landlord. Tenant, and not Landlord, will be liable for any costs or damages in excess of the statutory limit for which Tenant would, in the absence of worker's compensation, be liable. In the event that Tenant fails to take out or maintain any policy required by this Section 19 to be maintained by Tenant, such failure shall be a defense to any claim asserted by Tenant against Landlord by reason of any loss sustained by Tenant that would have been covered by such policy, notwithstanding that such loss may have been proximately caused solely or partially by the negligence or willful misconduct of Landlord or its agents, employees, contractors or invitees. If Tenant does not procure insurance as required, Landlord may, upon advance written notice to Tenant, cause this insurance to be issued and Tenant shall pay to Landlord the premium for such insurance within ten (10) days of Landlord's demand, plus interest at the past due rate provided for in Section 6 of this Lease until repaid by Tenant. All policies of insurance required to be maintained by Tenant shall specifically make reference to the indemnifications by Tenant in favor of Landlord under this Lease and shall provide that Landlord shall be given at least thirty (30) days' prior written notice of any cancellation or nonrenewal of any such policy. A certificate evidencing each such policy shall be deposited with Landlord by Tenant on or before the Lease Commencement Date, and a replacement certificate evidencing each subsequent policy shall be deposited with Landlord at least thirty (30) days prior to the expiration of the preceding such policy. All insurance policies obtained by Tenant shall be written as primary policies (primary over any insurance carried by Landlord), not contributing with and not in excess of coverage which Landlord may carry, if any.

C. All insurance carried by either Landlord or Tenant covering the losses and damages described in this Section 19 shall provide for such waiver of rights of subrogation by the Injured Party's insurance carrier to the maximum extent that the same is permitted under the laws and regulations governing the writing of insurance within the state in which the Building is located. Both parties hereto are obligated to obtain such a waiver and provide evidence to the other party of such waiver.

20. Alterations.

A. Tenant shall not make or allow to be made any improvements, alterations or physical additions (including fixtures) in or to the Premises or the Project (except as otherwise provided in this Lease), without first obtaining the written consent of Landlord, including Landlord's written approval of Tenant's contractor(s) and of the plans, working drawings and specifications relating thereto, such approvals not to be unreasonably withheld, conditioned, or delayed. Approval by Landlord of any of Tenant's drawings and plans and specifications prepared in connection with any alterations, improvements, modifications or additions to the Premises or the Project shall not constitute a representation or warranty of Landlord as to the adequacy or sufficiency of such drawings, plans and specifications, or alterations, improvements, modifications or additions to which they relate, for any use, purpose or conditions, but such approval shall merely be the consent of Landlord as required hereunder. Any and all furnishing, equipping and improving of or other alteration and addition to the Premises shall be: (i) made at Tenant's sole cost, risk and expense, and Tenant shall pay for Landlord's actual costs incurred in connection with and as a result of such alterations or additions; (ii) performed in a prompt, good and workmanlike manner with labor and materials of such quality as Landlord may reasonably require; (iii) constructed in accordance with all plans and specifications approved in writing by Landlord prior to the commencement of any such work; (iv) prosecuted diligently and continuously to completion so as to minimize interference with the normal business operations of other tenants in the Building, the performance of Landlord's obligations under this Lease or any mortgage or ground lease covering or affecting all or any part of the Building or the Land and any work being done by contractors engaged by Landlord with respect to or in connection with the Building; and (v) performed by contractors approved in writing by Landlord, which approval, subject to the requirements of Section 17 hereof, shall not be unreasonably withheld, conditioned, or delayed. Tenant shall notify Landlord upon completion of such alterations, improvements, modifications or additions and Landlord shall inspect same for workmanship and compliance with the approved plans and specifications. Tenant and its contractors shall comply with all reasonable rules and requirements Landlord may impose on Tenant or its contractors with respect to such work (including but not limited to, insurance, indemnity and bonding requirements), and shall deliver to Landlord a complete copy of the "as-built" or final plans and specifications for all alterations or physical additions so made in or to the Premises within thirty (30) days of completing the work. Notwithstanding anything to the contrary herein, Tenant shall not place safes, vaults, high density filing cabinets or systems, libraries or other heavy furniture or equipment within the Premises or make any alterations that are visible from the exterior of the Premises or may interfere with or affect any Building systems, regardless of the cost of such alterations, without Landlord's prior written consent.

B. All alterations, physical additions, modifications or improvements in or to the Premises (including fixtures) shall, when made, become the property of Landlord and shall



be surrendered to Landlord upon termination or expiration of this Lease or termination of Tenant's right to occupy the Premises, whether by lapse of time or otherwise, without any payment, reimbursement or compensation therefor; provided, however, that (i) Tenant shall retain title to and shall remove from the Premises movable equipment, trade fixtures, furniture and other personal property owned by Tenant, (ii) Tenant repairs any damage caused thereby, and (iii) Tenant returns the Premises to their preexisting condition (reasonable wear and tear and damages by acts of nature, the elements, or other casualty not caused by Tenant excepted). Notwithstanding any of the foregoing to the contrary, Landlord may require Tenant to remove all alterations, additions or improvements to the Premises installed or constructed by Tenant that are other than Building standard, including, without limitation, any cabling or other computer, satellite or telecommunications equipment or hardware, whether or not such alterations, additions, or improvements are located in the Premises upon the expiration or earlier termination of this Lease or the termination of Tenant's right to possession of the Premises and restore the same to Building standard condition, reasonable wear and tear excepted. The rights conferred to Landlord under this Section 20 shall be in addition to (and not in conflict with) any other rights conferred on Landlord by this Lease, in equity or at law.

21. Rules and Regulations. Tenant will comply with the Office Space Rules and Regulations set forth on Exhibit C attached hereto and made a part hereof, and with such other reasonable rules and regulations as Landlord may adopt from time to time for the Building, including without limitation any such commercially reasonable, non-discriminatory rules and regulations for the Building that Landlord may adopt related to efficient use of energy, recycling, waste reduction, indoor air quality, and other similar environmental performance measures.

22. Limitation on Landlord's Liability.

A. Except for damages resulting from the gross negligence or willful misconduct of Landlord, its agents, or employees, Landlord shall not be liable to Tenant for any accident or injury to persons in the Premises or the Building based on, arising out of or resulting from any cause whatsoever, including without limitation, the following: use or operation (by Tenant or any other person or persons whatsoever) of any elevators, or heating, cooling, electrical, plumbing or other equipment or apparatus; water, wind, rain or snow that may leak into, or flow from, any part of the Premises or the Building; acts or omissions of any occupant of any space adjacent to or adjoining all or any part of the Premises; water, gas, steam, fire, explosion, electricity, falling plaster, robbery, theft, mysterious disappearance or other casualty; or the bursting, stoppage or leakage of pipes, drains, conduits, appliances or plumbing works.

B. Tenant acknowledges to Landlord that Landlord has entered into this Lease on the express understanding that any liability of Landlord to Tenant under this Lease shall be limited to actual damages and shall not include indirect, consequential, incidental, or punitive damages, including without limitation, any liability to Tenant for lost profits or interruption of business, or for the termination of the Lease by reason of the destruction of the Building or the Premises or otherwise. Furthermore, any goods, property or personal effects of Tenant, its employees, agents, invitees, licensees, customers or clients, stored or placed in or about the Premises or the Building shall be at the risk of Tenant, its employees, agents, invitees, licensees, customers, or clients. Landlord will not be obligated to carry insurance on or pay any

compensation with respect to Tenant's furniture, furnishings, fixtures, equipment or improvements in or to the Premises.

23. Casualty.

A. If any portion of the Premises shall be destroyed or damaged by fire or any other casualty, Tenant shall immediately give notice thereof to Landlord. If any portion of the Premises or Project shall be destroyed or damaged by fire or any other casualty then, (i) at the option of Landlord, Landlord may restore and repair the portion of the Premises or Project damaged and, if the Premises are rendered untenable in whole or in part by reason of such casualty as determined by Landlord, Tenant shall be entitled, as its sole remedy, to an equitable abatement of the Base Rent and additional rent hereunder (subject to the limitation in subsection C below) until such time as the damaged portion of the Premises (exclusive of any of Tenant's personal property or Tenant's improvements) are repaired or restored by Landlord to the extent required hereby or (ii) Landlord may terminate this Lease, whereupon all rent accrued up to the time of such termination and any other sums due and owing shall be paid by Tenant to Landlord (less any sums then due and owing Tenant by Landlord) and any remaining sums due and owing by Landlord to Tenant shall be paid to Tenant. In no event shall Landlord have any obligation to repair or restore any such destruction or damage.

B. Landlord shall use reasonable efforts to give Tenant written notice of its decisions, estimates or elections under this Section 23 within sixty (60) days after any such damage or destruction. If Landlord has elected to repair and restore the Premises or other portion of the Project, this Lease shall continue in full force and effect, and the repairs will be made within a reasonable time thereafter (not to exceed one (1) year), subject to the provisions of Section 38 of this Lease. Should the repairs not be completed within that period, both Landlord and Tenant shall each have the option of terminating this Lease by written letter of termination. If this Lease is terminated as herein permitted, Landlord shall refund to Tenant any prepaid rent (unaccrued as of the date of damage or destruction) and any other sums due and owing by Landlord to Tenant (less any sums then due and owing Landlord by Tenant) and any remaining sums due and owing by Tenant to Landlord shall be paid to Landlord. If Landlord elects to rebuild the Premises or other portion of the Project, Landlord shall only be obligated to restore or rebuild the Premises or other portion of the Project to approximately the same condition as existed at the time Tenant entered into possession of the Premises, wear and tear excepted and not be required to rebuild, repair or replace any part of Tenant's personal property or Tenant's leasehold improvements. Notwithstanding anything contained in this Lease to the contrary, if Landlord shall elect to repair and restore the Premises or other portion of the Project pursuant to this Section 23, in no event shall Landlord be required to expend under this Section 23 any amount in excess of the proceeds actually received from the insurance carried by Landlord. Landlord shall not be liable for any disruption, inconvenience or annoyance to Tenant or injury to the business of Tenant resulting in any way from such damage or destruction or the disregard of the repair thereof, or with respect to any damage or expense which temporarily vacating the Premises may cause Tenant.

C. Notwithstanding the provisions of subsections A and B above, if the Premises, the Project or any portion thereof, are damaged by fire or other casualty resulting from the fault or negligence of Tenant or any of Tenant's agents, the rent under this Lease will not be

abated during the repair of that damage, and Tenant will be liable to Landlord for the cost and expense of the repair and restoration of the Premises, the Project or any part thereof, caused thereby to the extent that cost and expense is not covered by insurance proceeds (including without limitation the amount of any insurance deductible).

24. Condemnation.

A. In the event of a taking or damage related to the exercise of the power of eminent domain, by any agency, authority, public utility, person, corporation or entity empowered to condemn property (including without limitation a voluntary conveyance by Landlord in lieu of such taking or condemnation) (individually, a "Taking") of (i) one third (1/3) or more of the Premises, (ii) so much of the Premises as to prevent or substantially impair its use by Tenant during the Term of this Lease or (iii) portions of the Building or Project required for reasonable access to, or reasonable use of, the Premises (individually, a "Total Taking"), the rights of Tenant under this Lease and the leasehold estate of Tenant in and to the Premises shall cease and terminate as of the date upon which title to the property taken passes to and vests in the condemnor or the effective date of any order for possession if issued prior to the date title vests in the condemnor ("Date of Taking").

B. In the event of a Taking of only a part of the Premises or of a part of the Project which does not constitute a Total Taking during the Term of this Lease (individually, a "Partial Taking"), the rights of Tenant under this Lease and the leasehold estate of Tenant in and to the portion of the property taken shall cease and terminate as of the Date of Taking, and an adjustment to the rent shall be made based upon the reduced area of the Premises.

C. In the event of a Taking of the Building (other than the Premises) such that, in Landlord's reasonable opinion, the Building cannot be restored in a manner that makes its continued operation practically or economically feasible, Landlord may terminate this Lease by giving notice to Tenant within ninety (90) days after the date notice of such Taking is received by Landlord.

D. If this Lease is terminated pursuant to this Section 24, Landlord shall refund to Tenant any prepaid unaccrued rent and any other sums due and owing to Tenant (less any sums then due and owing Landlord by Tenant), and Tenant shall pay to Landlord any remaining sums due and owing Landlord under this Lease, each prorated as of the Date of Taking where applicable.

E. If this Lease is not terminated as provided for in this Section 24, then Landlord at its expense shall promptly repair and restore the Building, Project and/or the Premises to approximately the same condition that existed immediately prior to the taking, wear and tear excepted (but Landlord shall have no obligation to repair or restore Tenant's equipment, fixtures or personal property), except for the part taken, so as to render the Building or Project as complete an architectural unit as practical, but only to the extent of the condemnation award received by Landlord for the damage.

F. Landlord reserves all rights to damages and awards paid because of any Partial or Total Taking of the Premises or the Project. Tenant assigns to Landlord any right

Tenant may have to the damages or award arising from a Taking. Further, Tenant shall not make claims against Landlord or the condemning authority for damages. Notwithstanding, Tenant may claim and recover from the condemning authority a separate award for Tenant's moving expenses, business dislocation damages, Tenant's personal property and any other award that would not reduce the award payable to Landlord.

25. Subordination; Attornment; Non-Disturbance.

A. This Lease is and shall be subject and subordinate to the lien of any mortgage, deed of trust, assignment of rents and leases, or similar instrument now or hereafter placed on or against the Building, all without Tenant executing any further instruments to effectuate such subordination. At the request of Landlord or any lender holding a mortgage or deed of trust encumbering the Building or transferee of such lender (each, a "Lender"), Tenant shall execute and deliver, within ten (10) days after request, any further instruments confirming such subordination on the standard form of Lender (hereinafter defined).

B. Tenant, at the request of any Lender, agrees to attorn to said lender, such attornment to be effective upon Lender's acquisition of title to the Building. Tenant's agreement to attorn to Lender shall not be terminated by foreclosure of any such deed of trust or by deed in lieu thereof. At the request of Landlord or Lender, Tenant shall promptly execute any certificate or agreement in confirmation of this agreement to attorn on Lender's standard form for such purpose. Notwithstanding such attornment, Tenant agrees that any such successor in interest shall not be (a) liable for any act or omission of, or subject to any rights of setoff, claims or defenses otherwise ascertainable by Tenant against, any prior owner of the Project (including without limitation, Landlord), (b) bound by any rents paid more than one (1) month in advance to any prior owner, (c) liable for any Security Deposit not paid over to such successor by Landlord, and (d) if such successor is a Lender whose address has been previously given to Tenant, bound by any modification, amendment, extension or cancellation of the Lease not consented to in writing by such Lender. Tenant shall not seek to enforce any remedy it may have for any default on the part of Landlord without first giving written notice by certified mail, return receipt requested, specifying the default in reasonable detail, to any Lender whose address has been given to Tenant, and affording such Lender a reasonable opportunity (but Lender shall have no obligation) to perform Landlord's obligations hereunder. Notwithstanding the generality of the foregoing, any Lender may at any time subordinate any such deeds of trust, mortgages, or other security instruments to this Lease on such terms and conditions as such Lender may deem appropriate.

26. Estoppel Certificates. Within ten (10) days after a request by Landlord, Tenant shall execute and deliver to Landlord, Lender, or to such person(s) as Landlord designates, an estoppel certificate certifying to such matters and in such form as is requested by Landlord, Lender, a prospective lender to Landlord, or by a prospective purchaser of the Project. Tenant hereby irrevocably constitutes and appoints Landlord the attorney-in-fact of Tenant limited to the execution, acknowledgement, and delivery of any such certificates for and on behalf of Tenant in the event that Tenant fails to so execute any such certificate.

27. No Personal Liability to Landlord. All provisions of this Lease to the contrary notwithstanding, there shall be no personal liability on the part of Landlord, its partners,

members, managers, investors, successors, assigns or any Lender of any kind or character with respect to the failure of Landlord to perform any obligations under the terms of this Lease. The exclusive remedy of Tenant for the failure of Landlord to perform any of its obligations under this Lease shall be to proceed against the interest of Landlord (or such other party) in the Building.

28. Successors and Assigns; No Waiver. This Lease is binding on and may be legally enforced by, the parties hereto, their heirs, executors, administrators, successors and assigns. No waiver of any breach of any term contained herein shall be construed to be a waiver of that term or of any subsequent breach thereof.

29. Holding Over. In the event Tenant remains in possession of the Premises after the expiration or termination of this Lease without the execution of a new lease, then Tenant, at Landlord's option, shall be deemed to be occupying the Premises as a tenant at will at a base rental equal to one hundred fifty percent (150%) of the then applicable Base Rent, and shall otherwise remain subject to all the conditions, provisions and obligations of this Lease insofar as the same are applicable to a tenancy at will, including without limitation the payment of all other rent; provided, however, nothing contained herein shall require Landlord to give Tenant more than thirty (30) days prior written notice to terminate Tenant's tenancy-at-will. No holding over by Tenant after the expiration or termination of this Lease shall be construed to extend or renew the Term or in any other manner be construed as permission by Landlord to hold over. Tenant shall indemnify Landlord (i) against all claims for damages by any other tenant to whom Landlord may have leased all or any part of the Premises effective upon the termination or expiration of this Lease, and (ii) for all other losses, costs and expenses, including reasonable attorneys' fees, incurred by reason of such holding over.

30. Lender's Approval. The execution and delivery of this Lease is not subject to or conditioned upon the approval of any lender.

31. Quiet Enjoyment. Subject to the provisions of this Lease, Landlord covenants that Tenant, upon paying the Base Rent and additional rent provided for in this Lease, and upon performing and observing all of the terms, covenants, conditions and provisions of this Lease on Tenant's part to be kept, observed and performed, shall quietly hold, occupy and have undisturbed possession and enjoyment of the Premises and all appurtenances thereto upon the terms and conditions herein set forth, without hindrance, ejection or molestation by Landlord.

32. Parking.

A. Throughout the Term and any extensions hereof, Tenant shall have the right, at its option, from time to time, to [REDACTED] parking permits in the Building's garage (the "Garage"). All of Tenant's unreserved parking permits shall be available on an unreserved, self-park (attended during garage business hours), "in and out" basis, in common with other tenants, invitees and visitors of the Building. If at any time Tenant fails to use all [REDACTED] permits in the Garage, Tenant must provide Landlord with thirty (30) days prior written notice before requesting that Landlord make such unused permits available.

B. Tenant and its employees shall at all times abide by all reasonable rules and regulations related to parking which are promulgated by Landlord or the operator of the Garage.

C. Landlord reserves the right in its absolute discretion to reconfigure the parking area and modify the existing ingress to and egress from the parking area as Landlord shall deem appropriate.

D. Landlord does not assume any responsibility for, and shall not be liable for, any damage or loss to any automobiles, trucks or vans parked in the Garage or to any personal property located therein, or for any injury sustained by any person in or about the Garage or surface parking areas, unless the damages or loss is attributed to negligent acts by the landlord

33. Leasing Commission. Landlord and Tenant each warrant and represent to the other that, other than Cresa Washington DC and Cushman & Wakefield ("Brokers"), no broker brought about this transaction or dealt with either party in connection herewith. Landlord agrees to pay Brokers any brokerage commissions due to each in connection with this Lease pursuant to separate agreements. Tenant shall not be liable for any such brokerage commissions due to Brokers in connection with this Lease. Landlord and Tenant shall each indemnify and hold harmless the other from and against any claim or claims for brokerage fees or other commissions claimed by any broker or agent (other than Brokers) claiming the same by, through or under the indemnifying party contrary to its representation in this Section.

34. Notices. Unless otherwise expressly provided herein, no notice, request, consent, approval, waiver or other communication which may be or is required or permitted to be given under this Lease shall be effective unless it is in writing and is delivered in person or sent by registered or certified mail, return receipt requested, first-class postage prepaid, or sent by recognized express overnight courier service (1) if to Landlord at

Attention: [REDACTED]  
Attention: [REDACTED]  
Attention: [REDACTED]

Attention: [REDACTED] at the Premises. These notice addresses may be changed by ten (10) days' notice given by one party to the other in accordance with the provisions of this Section. Such notices, if delivered personally, shall be deemed given on the day of delivery, provided such delivery is on a Business Day, or if deposited with an express overnight courier service, shall be deemed given upon receipt or if sent by registered or certified mail, return receipt requested, shall be deemed to have been given upon receipt; provided, however, refusal to accept delivery shall constitute delivery hereunder

35. Waiver of Jury Trial. LANDLORD AND TENANT EXPRESSLY ACKNOWLEDGE AND AGREE, AS A MATERIAL PART OF THE CONSIDERATION FOR LANDLORD'S ENTERING INTO THIS LEASE WITH TENANT, THAT, EXCEPT AS OTHERWISE SET FORTH IN THIS LEASE, LANDLORD HAS MADE NO WARRANTIES TO TENANT AS TO THE USE OR CONDITION OF THE PREMISES OR THE PROJECT, EITHER EXPRESS

OR IMPLIED, AND LANDLORD AND TENANT EXPRESSLY DISCLAIM ANY IMPLIED WARRANTY THAT THE PREMISES OR THE PROJECT ARE SUITABLE FOR TENANT'S INTENDED COMMERCIAL PURPOSE OR ANY OTHER WARRANTY (EXPRESS OR IMPLIED) REGARDING THE PREMISES OR THE PROJECT, EXCEPT AS EXPRESSLY SET FORTH IN THIS LEASE, LANDLORD AND TENANT EXPRESSLY AGREE THAT THERE ARE NO, AND SHALL NOT BE ANY, IMPLIED WARRANTIES OF MERCHANTABILITY, HABITABILITY, FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE OR ANY OTHER KIND ARISING OUT OF THIS LEASE, ALL SUCH OTHER EXPRESS OR IMPLIED WARRANTIES IN CONNECTION HERewith BEING EXPRESSLY DISCLAIMED AND WAIVED.

LANDLORD AND TENANT WAIVE THE RIGHT TO A TRIAL BY JURY IN ANY ACTION OR PROCEEDING BASED UPON, OR RELATED TO, THE SUBJECT MATTER OF THIS LEASE. THIS WAIVER IS KNOWINGLY, INTENTIONALLY, AND VOLUNTARILY MADE BY TENANT AND TENANT ACKNOWLEDGES THAT NEITHER LANDLORD NOR ANY PERSON ACTING ON BEHALF OF LANDLORD HAS MADE ANY REPRESENTATIONS OF FACT TO INDUCE THIS WAIVER OF TRIAL BY JURY OR IN ANY WAY TO MODIFY OR NULLIFY ITS EFFECT. TENANT FURTHER ACKNOWLEDGES THAT IT HAS BEEN REPRESENTED (OR HAS HAD THE OPPORTUNITY TO BE REPRESENTED) IN THE SIGNING OF THIS LEASE AND IN THE MAKING OF THIS WAIVER BY INDEPENDENT LEGAL COUNSEL, SELECTED OF ITS OWN FREE WILL, AND THAT IT HAS HAD THE OPPORTUNITY TO DISCUSS THIS WAIVER WITH COUNSEL. TENANT FURTHER ACKNOWLEDGES THAT IT HAS READ AND UNDERSTANDS THE MEANING AND RAMIFICATIONS OF THIS WAIVER PROVISION AND AS EVIDENCE OF SAME HAS EXECUTED THIS LEASE.

36. Business Days/Holidays. "Business Days" means all days except Saturdays, Sundays and the following "Holidays": New Year's Day, Martin Luther King Holiday, President's Day, Memorial Day, Independence Day, Labor Day, Columbus Day, Veteran's Day, Thanksgiving Day, the day after Thanksgiving and Christmas Day.

37. Rule Against Perpetuities. Notwithstanding any provision in this Lease to the contrary, if the Term has not commenced within twenty-one (21) years after the date of this Lease, this Lease automatically shall terminate on the 21st anniversary of the date hereof. The sole purpose of this provision is to avoid any possible interpretation that this Lease violates the rule against perpetuities or other rule of law against restraints on alienation.

38. Force Majeure. Neither Landlord nor Tenant shall be required to perform any term, provision, agreement, condition or covenant in this Lease (other than the obligations of Tenant to pay rent as provided herein) so long as such performance is delayed or prevented by "Force Majeure", which shall mean acts of God, strikes, injunctions, lockouts, material or labor restrictions by any governmental authority, civil riots, floods, fire, theft, public enemy, insurrection, war, court order, requisition or order of governmental body or authority, and any other cause not reasonably within the control of Landlord or Tenant and which by the exercise of due diligence Landlord or Tenant is unable, wholly or in part, to prevent or overcome. Neither Landlord nor any Lender shall be liable or responsible to Tenant for any loss or damage to any property or person occasioned by any Force Majeure, or for any damage or inconvenience which

may arise through repair or alteration of any part of the Project as a result of any Force Majeure. Nothing in this provision shall be construed to excuse Tenant or permit Tenant to delay the payment of rent or any other monetary obligation hereunder.

39. Right to Relocate. Landlord may at its option and upon giving ninety (90) days prior written notice to Tenant, substitute for the Premises other premises in the Building (the "New Premises") in which event the New Premises shall be deemed to be the Premises for all purposes hereunder, provided:

- A. The New Premises shall be comparable in size; and quality of buildout and finishes.
- B. The Base Rent and other rentals payable under this Lease shall remain the same.
- C. All costs associated with moving tenant into space, including but not limited to IT installation, cabling and wiring, and physical move, shall be borne by Landlord.

40. Tenant shall accept possession of the New Premises in its "as-is" condition; provided, however, Landlord, at Landlord's expense, shall make reasonable improvements so that the New Premises will provide Tenant with the same standard of quality and finishes as the original Premises (excluding, however, non-standard improvements made or paid for by Tenant). In the event of any such relocation of Tenant, Landlord shall pay for Tenant's reasonable moving costs; provided, however, Tenant shall not be entitled to any compensation for damages for any interference with or interruption of its business during or resulting from such relocation. If such option is validly so exercised by Landlord, Tenant shall continue to occupy the present Premises (upon all of the terms, covenants, conditions, provisions and agreements of this Lease, including the covenant for the payment of rent) until the date on which Landlord shall have substantially completed said alteration work in the New Premises. Tenant shall move from the present Premises into the New Premises promptly upon the date of such substantial completion by Landlord and shall vacate and surrender possession to Landlord of the present Premises on such date and if Tenant continues to occupy the present Premises after such date, then thereafter, during the period of such occupancy, Tenant shall pay rent for the present Premises, in addition to the rent for the New Premises. With respect to said alteration work in the New Premises, if Tenant requests materials or installations other than those which existed in the present Premises, or if Tenant shall make changes in the work for the New Premises (such non-original materials or installations for changes being subject to Landlord's written approval), and if such non-original materials or installations or changes shall delay the work to be performed by Landlord, or if Tenant shall otherwise delay the substantial completion of Landlord's work, the happening of such delays shall in no event postpone the date for the commencement of the payment of rent for the New Premises, beyond the date on which such work would have been substantially completed but for such delay, and, in addition, Tenant shall continue to pay rent for the original Premises until it vacates and surrenders same as aforesaid. Landlord at its discretion may substitute materials of like quality for the materials originally used.

41. Rights and Remedies Cumulative. The rights and remedies of Landlord and Tenant under this Lease shall be nonexclusive and each right or remedy shall be in addition to and



cumulative of all other rights and remedies available to Landlord and Tenant under this Lease or at law or in equity. Pursuit of any right or remedy shall not preclude pursuit of any other rights or remedies provided in this Lease or at law or in equity, nor shall pursuit of any right or remedy constitute a forfeiture or waiver of any rent due to Landlord or of any damages accruing to Landlord by reason of the violation of any of the terms of this Lease.

42. Legal Interpretation. This Lease and the rights and obligations of the parties hereto shall be interpreted, construed and enforced in accordance with the laws of the District of Columbia and the United States. The determination that one or more provisions of this Lease is invalid, void, illegal or unenforceable shall not affect or invalidate any other provision of this Lease, and this Lease shall be construed as if such invalid, illegal or unenforceable provision had never been contained in this Lease, and, so far as is reasonable and possible, effect shall be given to the intent manifested by the portion held invalid or inoperative. All obligations of either party hereunder not fully performed as of the expiration or termination of the Term of this Lease shall survive the expiration or termination of the Term of this Lease and shall be fully enforceable in accordance with those provisions pertaining thereto. Article and section titles and captions appearing in this Lease are for convenient reference only and shall not be used to interpret or limit the meaning of any provision of this Lease. No custom or practice which may evolve between the parties in the administration of the terms of this Lease shall waive or diminish the right of Landlord to insist upon the performance by Tenant in strict accordance with the terms of this Lease. This Lease is for the sole benefit of Landlord and Tenant, and, without the express written consent thereto, no third party shall be deemed a third party beneficiary hereof. Tenant agrees that this Lease supersedes and cancels any and all previous statements, negotiations, arrangements, brochures, agreements and understandings, if any, between Landlord and Tenant with respect to the subject matter of this Lease or the Premises and that this Lease, including written extrinsic documents referred to herein, is the entire agreement of the parties, and that there are no representations, understandings, stipulations, agreements, warranties or promises (express or implied, oral or written) between Landlord and Tenant with respect to the subject matter of this Lease or the Premises. It is likewise agreed that this Lease may not be altered, amended, changed or extended except by an instrument in writing signed by both Landlord and Tenant. The terms and provisions of this Lease shall not be construed against or in favor of a party hereto merely because such party is the "Landlord" or the "Tenant" hereunder or because such party or its counsel is the draftsman of this Lease. All references to days in this Lease and any Exhibits or addenda hereto mean calendar days, not working or Business Days, unless otherwise stated.

43. Tenant's Authority. Both Tenant and the person executing this Lease on behalf of Tenant warrant and represent unto Landlord that (a) Tenant is a duly organized and validly existing legal entity, in good standing and qualified to do business in the District of Columbia, with no proceedings pending or contemplated for its dissolution or reorganization, voluntary or involuntary, (b) Tenant has full right, power and authority to execute, deliver and perform this Lease, (c) the person executing this Lease on behalf of Tenant is authorized to do so, (d) upon execution of this Lease by Tenant, this Lease shall constitute a valid and legally binding obligation of Tenant, and (e) upon request of Landlord, such person will deliver to Landlord satisfactory evidence of the matters set forth in this Section.

44. Consents by Landlord. In all circumstances under this Lease where the prior consent or permission of Landlord is required before Tenant is authorized to take any particular type of action, such consent must be in writing and the matter of whether to grant such consent or permission shall, unless otherwise provided in this Lease, be within the sole and exclusive judgment and discretion of Landlord, and it shall not constitute any nature of breach by Landlord under this Lease or any defense to the performance of any covenant, duty or obligation of Tenant under this Lease that Landlord delayed or withheld the granting of such consent or permission, whether or not the delay or withholding of such consent or permission was prudent or reasonable or based on good cause.

With respect to any provision of this Lease which provides that Tenant shall obtain Landlord's prior consent or approval, Landlord may withhold such consent or approval for any reason at its sole discretion, unless the provision specifically states that the consent or approval will not be unreasonably withheld.

With respect to any provision of this Lease which provides that Landlord shall not unreasonably withhold or unreasonably delay any consent or any approval, Tenant, in no event, shall be entitled to make nor shall Tenant make any claim for, and Tenant hereby waives any claim for money damages; nor shall Tenant claim any money damages by way of setoff, counterclaim or defense, based upon any claim or assertion by Tenant that Landlord has unreasonably withheld or unreasonably delayed any consent or approval; but Tenant's sole remedy shall be an action or proceeding to enforce any such provision, or for specific performance, injunction or declaratory judgment.

45. Joint and Several Liability. If there is more than one Tenant, then the obligations hereunder imposed upon Tenant shall be joint and several. If there is a guarantor of Tenant's obligations hereunder, then the obligations hereunder imposed upon Tenant shall be the joint and several obligations of Tenant and such guarantor, and Landlord need not first proceed against Tenant before proceeding against such guarantor nor shall any such guarantor be released from its guaranty for any reason whatsoever.

46. Independent Covenants. The obligation of Tenant to pay rent and other monetary obligations provided to be paid by Tenant under this Lease and the obligation of Tenant to perform Tenant's other covenants and duties under this Lease constitute independent, unconditional obligations of Tenant to be performed at all times provided for under this Lease, save and except only when an abatement thereof or reduction therein is expressly provided for in this Lease and not otherwise, and Tenant acknowledges and agrees that in no event shall such obligations, covenants and duties of Tenant under this Lease be dependent upon the condition of the Premises or the Project, or the performance by Landlord of its obligations hereunder.

47. Attorneys' Fees and Other Expenses. In the event either party hereto defaults in the faithful performance or observance of any of the terms, covenants, provisions, agreements or conditions contained in this Lease, the party in default shall be liable for and shall pay to the nondefaulting party all expenses incurred by such party in enforcing any of its remedies for any such default, and if the nondefaulting party places the enforcement of all or any part of this Lease in the hands of an attorney, the party in default agrees to pay the nondefaulting party's reasonable attorneys' fees in connection therewith.

48. Recording. Neither Landlord nor Tenant shall record this Lease, but a short-form memorandum hereof may be recorded at the request of Landlord.

49. No Access to Roof. Tenant shall have no right of access to the roof of the Premises or the Building.

50. Consent to Jurisdiction. The parties irrevocably and unconditionally submit to the exclusive jurisdiction of the Superior Court of the District of Columbia and the federal district court sitting in the District of Columbia over any suit, action or proceeding permitted by, and arising out of or relating to, this Lease. The parties hereby irrevocably and unconditionally waive any objection to the laying of venue of any such suit, action or proceeding brought in any such court and any claim that any such suit, action or proceeding brought in any such court has been brought in an inconvenient forum.

51. No Accord or Satisfaction. No payment by Tenant or receipt by Landlord of a lesser amount than the rent and other sums due hereunder shall be deemed to be other than on account of the earliest rent or other sums due, nor shall any endorsement or statement on any check or accompanying any check or payment be deemed an accord and satisfaction; and Landlord may accept such check or payment without prejudice to Landlord's right to recover the balance of such rent or other sum and to pursue any other remedy provided in this Lease.

52. Acceptance. The submission of this Lease by Landlord does not constitute an offer by Landlord or other option for, or restriction of, the Premises, and this Lease shall only become effective and binding upon Landlord, upon full execution hereof by Landlord and delivery of a signed copy to Tenant.

53. Waiver of Counterclaim. Tenant waives the right to interpose any counterclaim of whatever description in any summary proceeding unless such counterclaim is compulsory.

54. Waiver of FSIA. For the purposes of action by Landlord against Tenant to enforce the terms of this Lease, Tenant hereby waives and relinquishes any and all rights to immunity under the Foreign Sovereign Immunities Act (28 U.S. Code Section 1605 *et seq.*) or otherwise.

55. Time Is of the Essence. Time is of the essence of this Lease. Unless specifically provided otherwise, all references to terms of days or months shall be construed as references to calendar days or calendar months, respectively.

56. Counterparts. This Lease may be executed in any number of counterparts; each of which shall be deemed an original, but all of which together shall constitute one and the same instrument. Any such counterparts may be delivered by facsimile or in .pdf format, and all such counterparts so delivered shall be treated as original documents for all purposes.

57. No Joint Venture. Landlord and Tenant acknowledge and agree that the relationship between them is solely that of landlord and tenant, and nothing herein shall be construed to constitute the parties as employer/employee, partners, joint venturers, co-owners, or otherwise as participants in a joint or common undertaking. Neither party, nor its employees, agents, or representatives, shall have any right, power or authority to act or create any obligation, express

or implied, on behalf of the other, except as expressly set forth herein, and such rights shall in no manner be construed to negate the agreements in this provision.

58. Special Stipulations. Landlord and Tenant hereby agree to the special stipulations set forth on Exhibit D attached hereto and incorporated herein by this reference.

59. Execution and Delivery of Lease. This Lease shall not be valid and binding on Landlord and Tenant unless and until it has been completely executed by and delivered to both parties.

[SIGNATURE PAGE FOLLOWS]

IN WITNESS WHEREOF, the parties have set their hands and seals as of the day and year first above written.

LANDLORD:

**DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT  
GMBH, a German capital investment company**

By:   
Name: U. Wilson  
Title: Asset Manager

By:   
Name: Oliver Lichter  
Title: Asset Manager

TENANT:

**STATE OF CHILE "MISSION OF CHILE TO  
THE ORGANIZATION OF AMERICAN  
STATES"**


By:   
Juan Pablo Lara Bianchi  
Ambassador  
Permanent Representative of Chile  
to the OAS



EXHIBIT A

OUTLINE OF PREMISES

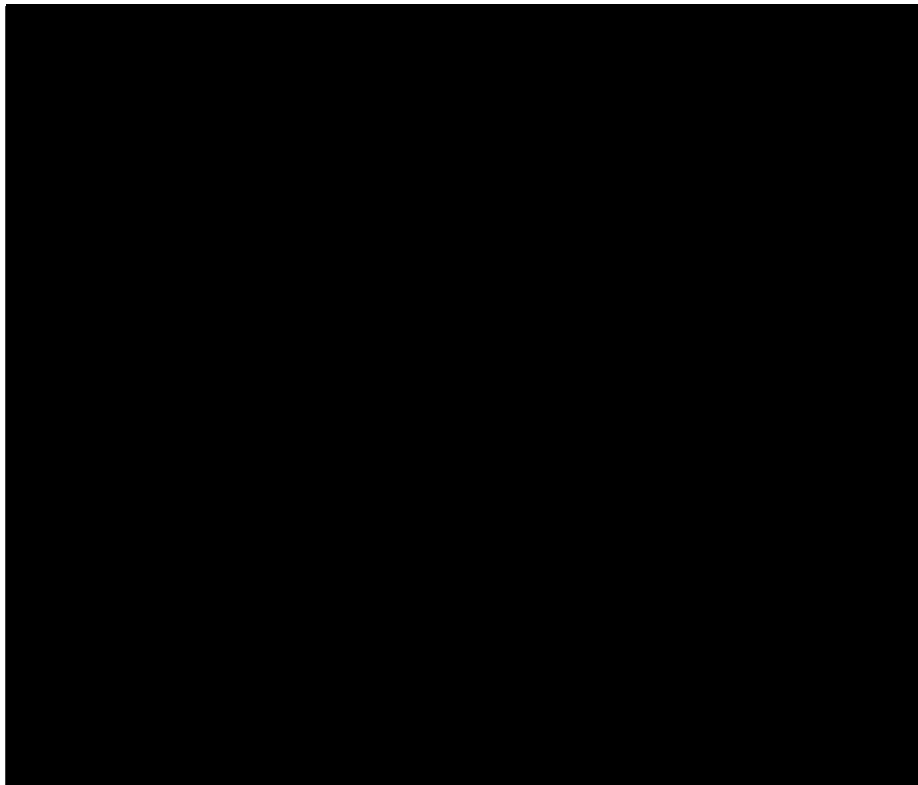


EXHIBIT B

EXERCISE FACILITY

RULES AND REGULATIONS

1. The Exercise Facility is located on [REDACTED] and is accessible through the use of the elevators at the main lobby level or by use of the main building stairs.
2. Access to the Exercise Facility is controlled by the Building's security system and all authorized users of the Facility may obtain access through the use of a specially coded magnetic insert key. Emergency assistance buttons are located within the Facility which will enable the user to signal the Building's security system of an emergency condition.
3. Hours of Operations:  
Monday through Sunday: 5:00 a.m. - 9:00 p.m.
4. Use of the Exercise Facility is restricted to those tenants and their employees who have signed the REQUEST, RELEASE AND INDEMNITY AGREEMENT, copy attached. No guests or other unauthorized individuals are permitted to use the Exercise Facility, except as follows: A tenant or employee of tenant may bring guests (maximum of one guest per tenant at a time) with him or her, provided said guest has been registered in advance with the Property Manager and has signed the REQUEST, RELEASE AND INDEMNITY AGREEMENT. Landlord reserves the right to deny requests for admission of guests and to amend these rules and regulations to set more detailed guidelines regarding guests as Landlord develops more experience with the operation of the Exercise Facility, so as to attempt to provide the convenience of guest privileges but avoid overcrowding or abuse of the guest privilege.
5. Any user who permits entry to the Exercise Facility of any unauthorized individual shall assume full responsibility for such individual and shall indemnify the Owners and operators [REDACTED] from any potential claims brought by such individuals.
6. No instructors or supervisors are present in the exercise room to provide instruction in the use of the equipment. ALL USERS USE THE EQUIPMENT AT THEIR OWN RISK.
7. The Building Owner and the Property Manager assume no responsibility for use of the equipment.
8. Users are asked to furnish their own towels, soap and other accessories.

9. Lockers are available for use only during the users' use of the Exercise Facility, and in any event must be emptied by time of closing on the day of use. Lockers left locked overnight are subject to opening by the Property Manager with a minimum \$25.00 fee.
10. Individual locks are not supplied. Users are responsible for obtaining their own personal locks.
11. At no time may personal property or individual locks be left in or on the lockers beyond the duration of the users' use of the Exercise Facility.
12. Management is not responsible for any personal articles left in the Exercise Facility.
13. Please keep the Exercise Facility clean.
14. NO FOOD OR DRINK IS ALLOWED IN EXERCISE FACILITY.
15. The above rules and regulations are subject to amendment or addition by the Building management at any time.



**AGREEMENT FOR TENANT USE OF FITNESS CENTER**

**FITNESS CENTER INFORMED CONSENT  
AND WAIVER AND RELEASE OF LIABILITY**

This Form is to be used in connection with the unsupervised Fitness Facility provided at [REDACTED]

In order to use the fitness facilities and equipment (hereinafter referred to as the "Fitness Facility") located at [REDACTED] (hereinafter referred to as the "Building"),

I, \_\_\_\_\_, an employee of \_\_\_\_\_, having  
(Printed Name) (Tenant Name)  
premises in the Building, do hereby certify, covenant and agree as follows:

1. I do hereby acknowledge that I have been informed of the need for a physician's approval for my participation in exercise/fitness activity or in the use of exercise equipment and machinery. I also acknowledge that it has been recommended that I have a yearly or more frequent physical examination and consultation with my physician as to physical activities, exercise and the use of exercise and training equipment so that I might have recommendations concerning these fitness activities and equipment use.
2. I understand and am aware that strength and flexibility training, as well as vigorous exercise, including the use of exercise equipment, are potentially hazardous activities. I also understand that fitness activities involve risk of injury and even death and that I am voluntarily participating in these activities and using exercise equipment and machinery with knowledge of the dangers involved.
3. I am sufficiently trained to use the equipment located in the Fitness Facility. I will do all exercises and participate in all activities at my own pace and at my own risk, and will use the equipment in the Fitness Facility in a proper manner, consistent with the purposes for which such equipment was designed.
4. I recognize that by utilizing the Fitness Facility and the equipment located therein, I may experience potential health risks such as transient light-headedness, fainting, abnormal blood pressure, chest discomfort, leg cramps and nausea and that I assume willfully those risks. I understand that I should stop or delay my participation in the Fitness Facility if I experience any of the symptoms described immediately above, including chest discomfort or other symptoms of physical distress, and that if requested by anyone who observes me experiencing any symptoms of physical distress or abnormal response, I will immediately stop my activities in the Fitness Facility.
5. I understand that in participating in one or more exercise or fitness activities at the Fitness Facility or in using the equipment, there is a possibility of accidental or other physical injury or even death or of loss of or damage to my personal property. I HEREBY ASSUME THE RISK OF ANY SUCH INJURY OR DEATH OR LOSS OR DAMAGE TO PROPERTY, AND FURTHER AGREE TO INDEMNIFY AND HOLD HARMLESS DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH ("LANDLORD") AND ANY OFFICERS, DIRECTORS, SHAREHOLDERS, PARTNERS, EMPLOYEES, PERSONNEL, REPRESENTATIVES OR AGENTS OF LANDLORD (COLLECTIVELY, "LANDLORD PARTIES"), AND LANDLORD'S AND LANDLORD PARTIES' SUCCESSORS AND ASSIGNS, FROM ANY LIABILITY, LOSS, COSTS, DAMAGE, EXPENSE, CLAIM OR SUIT, WHATSOEVER, FOR ANY AND ALL INJURY, DEATH LOSS, ILLNESS, HARM, COST, EXPENSE, CLAIM, SUIT OR DAMAGE RESULTING FROM OR RELATED TO MY USE OF THE

FITNESS FACILITY OR THE EQUIPMENT THEREIN, EXCEPT TO THE EXTENT THAT SUCH INJURY, DEATH, ILLNESS, HARM, OR DAMAGE IS DIRECTLY CAUSED BY THE WILLFUL OR INTENTIONAL ACT OF SUCH PARTIES. I HEREBY WAIVE ANY CLAIM THAT I MAY HAVE AGAINST LANDLORD, LANDLORD PARTIES AND LANDLORD'S AND LANDLORD PARTIES' SUCCESSORS AND ASSIGNS FOR ANY (I) THEFT OF, OR DAMAGE TO, MY PERSONAL PROPERTY AND (II) INJURY, HARM, ILLNESS OR DEATH TO MY PERSON IN CONNECTION WITH MY USE OF THE FITNESS FACILITY OR THE EQUIPMENT.

6. I understand that the Fitness Facility is unmanned and unsupervised during its hours of operation, and that there is no personnel, surveillance, or security provided in the Fitness Facility to protect me from assault or theft or any other harm to my property or my person, and I enter and use the Fitness Facility at my own risk.
7. I further grant permission for first aid to be given to me in an emergency, and agree that I will be solely responsible for any medical costs which may arise as a result thereof or as a result of my use of the Fitness Facility and/or the equipment located therein.
8. I acknowledge that I will abide by all rules and regulations governing the use of the Fitness Facility and equipment that Landlord may adopt from time to time. A copy of the current rules and regulations governing the use of the Fitness Facility and equipment is attached hereto.
9. I agree that I will not lend my security card to anyone and will not use my security card to allow anyone into the Fitness Facility with my card on penalty of revocation without notification. I agree that I will be responsible for any damage to property or injury to person caused by any person using my security card in the Building and that I will indemnify and hold harmless Landlord, Landlord Parties and Landlord's and Landlord Parties' successors and assigns from and against any claim arising as a result of such damage or injury.
10. I hereby represent that I am at least 18 years of age.
11. I agree that I will be responsible for any damage I cause to the equipment in the Fitness Facility or to the Fitness Facility itself, and that I will reimburse Landlord for the cost to repair any such damage within thirty (30) days of written demand therefore.
12. I declare that I have read, understood, and agree to the contents of this informed consent and waiver and release of liability agreement in its entirety.

**USER OF FITNESS FACILITY:**

Individual's Name: \_\_\_\_\_

DATAWATCH Card Number: \_\_\_\_\_

Company Name: \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

Please check:

Beginner \_\_\_\_\_ Male \_\_\_\_\_

Intermediate \_\_\_\_\_ Female \_\_\_\_\_

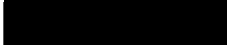
Expert \_\_\_\_\_

Please return this form Asha Teelock via email [asha.teelock@dtz.com](mailto:asha.teelock@dtz.com)

**FITNESS CENTER RULES AND REGULATIONS**

1. The fitness center is open starting at 5:00 AM to 9:00 PM Monday through Sunday and Building Federal Holidays.
2. The lockers are to be used only while utilizing the fitness center. All items are to be removed promptly after use, and the keys are to be returned to the specific numbered locker. Landlord shall have the right to forcefully remove such locks without liability to the owner thereof.
3. Please be courteous and clean up after using the equipment and restrooms/showers.
4. All food and beverages, including, but not limited to sodas and sports drinks are prohibited. Only water in a sealable container is allowed.
5. Please limit the time in using each piece of equipment to 30 minutes during peak hours of use.
6. Please notify the building's management office immediately if any equipment is not working properly.
7. Do not use any equipment that is broken or marked "Out of Order."
8. The janitorial staff is permitted to clean the facility while the facility is in use.
9. The exercise facility is for the use of the Building employees only. Guests are not permitted to use the facility.

EXHIBIT C



BUILDING RULES AND REGULATIONS

1. The sidewalks, halls, passages, exits, vestibules, entrances, public areas, elevators, and stairways of the Property shall not be obstructed by any of the Tenants or used by them for any purpose other than ingress to and egress from their respective Premises. Building stairwells are to be used for emergency purposes only. The halls, passages, exits, entrances, elevators, and stairways are not for the general public, and Landlord shall, in all cases, retain the right, but not the obligation, to control and prevent access thereto by all persons whose presence in the judgment of Landlord would be prejudicial to the safety, character, reputation and interests of the Property and its Tenants, provided that nothing herein contained shall be construed to prevent such access to persons with whom any Tenant normally deals in the ordinary course of its business, unless such persons are engaged in illegal activities. No Tenant, nor any of Tenant's Agents, shall go upon the roof of the Building except such portion thereof as may be contiguous to the Premises of a particular tenant. If the Premises are situated on the ground floor with direct access to the street, then Tenant shall, at Tenant's expense, keep the sidewalks and curbs directly in front of the Premises clean and free from dirt, refuse and other obstructions.
2. Subject to Section 8.E of the Lease, no sign, placard, picture, name, advertisement or notice visible from the exterior of any Tenant's Premises shall be inscribed, painted, affixed or otherwise displayed by any Tenant on any part of the Property without the prior written consent of Landlord. Landlord will adopt and furnish to Tenant general guidelines relating to signs inside the Building on the office floors. Tenant agrees to conform to such guidelines, but may request approval of Landlord for modifications, which approval will not be unreasonably withheld. Landlord shall have the right to remove, at Tenant's expense and without notice or liability, any sign installed or displayed in violation of this rule. All approved signs or lettering on doors, windows and walls shall be printed, painted, affixed or inscribed at the expense of the Tenant by a person or entity selected by Landlord, using materials of Landlord's choice and in a style and format approved by Landlord, which approval will not be unreasonably withheld. Written material visible from outside the Building will not be permitted. Landlord shall place Tenant's name on the directory in the lobby of the Building and in the elevator lobby on the floor on which the Premises is located (applicable to multi-tenant floors only).
3. The Premises shall not be used for the storage of merchandise held for sale to the general public, for lodging or sleeping. No cooking shall be done or permitted by any Tenant on the Premises, except the use by the Tenant of Underwriter's Laboratory approved microwave oven or equipment for brewing coffee, tea, hot chocolate and similar beverages shall be permitted, provided that the power required by such equipment shall not exceed that amount which can be provided by a 30-amp circuit and that such use is in

accordance with all applicable federal and District of Columbia laws, codes, ordinances, rules and regulations. Repair and maintenance of garbage disposals, dishwashers, icemakers and other similar equipment shall be at Tenant's expense. If the Premises or any part of the Building becomes infested with vermin as a result of Tenant's use, Tenant shall reimburse Landlord for the expense of extermination.

4. No Tenant shall employ any person or persons other than the janitor of Landlord for the purpose of cleaning the Premises, unless otherwise agreed to by Landlord in writing. Except with the written consent of Landlord no person or persons other than those approved by Landlord shall be permitted to enter the Building for the purpose of cleaning the same. No Tenant shall cause any unnecessary labor by reason of such Tenant's carelessness or indifference in the preservation of good order and cleanliness. Landlord shall not be responsible to Tenant for any loss of or damage to property on its Premises, however occurring. Landlord will not be in default for failure to furnish janitorial services to portions of the Premises occupied after 6:00 p.m. if the occupant of the subject space refuses access for such purpose.
5. Landlord will furnish each Tenant employee with a key or access card to the entrance to the Premises. Landlord may make a reasonable charge for these and any additional keys, and for replacement of lost keys (currently \$15.00 per card, but subject to change from time to time). No Tenant shall have keys made. No Tenant shall alter any lock or install a new or additional lock or bolts on any door of its Premises without the prior written consent of Landlord. Tenant shall in each case furnish Landlord with a key for any such lock. Each Tenant, upon the termination of its tenancy, shall deliver to Landlord all keys to doors in the Property which shall have been furnished to Tenant. In the event of the loss of any key furnished to Tenant by Landlord, Tenant shall pay to 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 a charge.
6. The carrying in or out of freight, furniture or bulky material of any description must take place during such hours as Landlord may from time to time reasonably determine, which shall not include peak hours of elevator usage. Landlord may designate appropriate entrances and a "freight" elevator for deliveries or other transportation of goods to or from the Premises and, in such event, Tenant shall not use any other entrances or elevators for such purposes. The installation and moving of such freight, furniture or bulky material shall be made upon previous notice to the superintendent of the Building and the persons employed by the Tenant for such work must be reasonably acceptable to Landlord. Tenant may, subject to the provisions of the immediately preceding sentence, move freight, furniture, bulky matter and other material into or out of the Premises on Saturdays between the hours of 8:00 a.m. and 6:00 p.m. provided Tenant pays the additional costs, if any, incurred by Landlord for elevator operators, security guards and other expenses arising by reason of such move by Tenant. If, at least two days prior to such move, Landlord requests the Tenant to deposit with Landlord, as security for Tenant's obligation to pay such additional costs, a sum which Landlord reasonably estimates to be the amount of such additional costs, then Tenant shall deposit such sum with Landlord as security for such costs. Landlord shall have the right to prescribe the

weight, size and position of all equipment, materials, furniture or other property brought into the Property. Heavy objects, if considered necessary by Landlord, shall stand on wood strips of such thickness as is necessary to properly distribute the weight. Landlord will not be responsible for loss of or damage to any such property from any cause and all damage done to the Property by moving or maintaining such property shall be repaired at the expense of Tenant. Business machines and other equipment shall be placed and maintained by Tenant at Tenant's expense in a setting sufficient, in Landlord's reasonable judgment, to absorb and prevent unreasonable vibration and prevent noise and annoyance.

7. No tenant shall use or keep in the Premises or the Property any kerosene, gasoline or flammable or combustible fluid or material other than limited quantities thereof reasonably necessary for the operation or maintenance of office equipment, or, without Landlord's prior written approval, use any method of heating or air conditioning including, without limitation, portable floor heaters and fans, other than that supplied by Landlord.
8. Landlord shall have the right, exercisable without notice and without liability to any tenant, to change the name and street address of the Building, in which event Landlord shall reimburse Tenant its out-of-pocket costs to update its marketing and other materials containing the Building address.
9. All individuals entering the Building must present a building pass or tenant photo identification to proceed beyond the first floor of the Building. If an individual does not have such a pass or identification, then the individual must provide another valid photo identification, sign in at the front desk, inform the Building lobby attendant which tenant the individual desires to visit, and wait for the lobby attendant to receive confirmation from such tenant that the individual is expected. If Tenant provides the Building lobby attendant with a list of guests indicating the date and times they are expected, then the foregoing confirmation procedure will be waived for individuals on such list; provided, that the sign-in procedure and presentation of photo identification would still be required by such listed individuals in order to proceed beyond the first floor. Landlord will furnish building passes to persons for whom any Tenant requests the same in writing. Each Tenant shall be responsible for all persons for whom it requests passes and shall be liable to Landlord for all acts of such persons. Landlord shall, in no case, be liable for damages for any error with regard to the admission to or exclusion from the Property of any person. In the case of invasion, mob, riot, public excitement or other circumstances rendering such action advisable in Landlord's opinion Landlord reserves the right to prevent access to the Property during the continuance of the same by such action as Landlord may deem appropriate including closing doors. Landlord also reserves the right to exclude or expel from the Building any person who, in Landlord's judgment, is intoxicated or under the influence of liquor or drugs or who is in violation of any of the Rules and Regulations of the Building.
10. No curtains, draperies, blinds, shutters, shades, screens or other coverings, hangings or decorations shall be attached to, hung or placed in, or used in connection with any

window of the Building without the prior written consent of Landlord. No files, cabinets, boxes, containers or similar items shall be placed in, against or adjacent to any window of the Building so as to be visible from the outside of the Building. Tenant shall not obstruct, alter or in any way impair the efficient operation of Landlord's heating, ventilating, air conditioning, electrical, fire safety or lighting systems, nor shall Tenant tamper with or change the setting of any thermostat or temperature control valves in the Building other than room thermostats installed for Tenant's use. Landlord reserves the right to install solar film on the windows of the Building to aid the efficiency of the HVAC system and to reduce energy costs. Tenant shall not remove solar film from any window. Tenant shall also cooperate with Landlord to comply with any governmental energy-saving rules, laws or regulations. No bottles, parcels or other articles may be placed in the halls or in any other part of the Property, nor shall any article be thrown out of the doors or windows of the Premises.

11. No Tenant shall obtain for use in the Premises, ice, drinking water, food, beverage, towel or other similar services except at such reasonable hours and under such reasonable regulations as may be fixed by Landlord.
12. Each Tenant shall see that the doors of its Premises are closed and locked, that all water faucets, water apparatus, equipment, lights and other utilities are shut off before Tenant or Tenant's employees leave the Premises, so as to prevent waste or damage, and for any default or carelessness in this regard, Tenant shall make good all injuries sustained by other Tenants or occupants of the Property or Landlord. On multiple tenancy floors, all Tenants shall keep the doors to the Building corridors closed at all times except for ingress and egress.
13. The lavatory rooms, toilets, urinals, wash bowls and other apparatus shall not be used for any purpose other than that for which they were constructed, no foreign substance of any kind whatsoever shall be thrown therein and the expense of any breakage, stoppage or damage resulting from the violation of this rule shall be borne by the Tenant who, or whose Tenant's Agents, shall have caused it.
14. Except with the prior written consent of Landlord, no Tenant shall sell, or permit the sale at retail of newspapers, magazines, periodicals, theater tickets, airlines tickets or any other goods or merchandise to the general public in or on the Premises nor shall any Tenant carry on or permit or allow any employee or other person to carry on the business of stenography, typewriting or any similar business in or from the Premises for the service or accommodation of occupants of any other portion of the Property, nor shall the Premises of any Tenant be used for manufacturing of any kind, or any business or activity other than that specifically provided for in such Tenant's lease.
15. No Tenant shall install any radio or television antenna, loud speaker or other device on the roof or the exterior walls of the Building without the prior written consent of Landlord. No awnings, air conditioning units or other projections shall be attached to the outside walls or window sills of the Building or otherwise project from the Building, without the prior written consent of Landlord.

16. There shall not be used in any space or public halls of the Building, either by any Tenant or any others, any hand trucks except those equipped with rubber tires and side guards or such other material handling equipment as Landlord may approve. No other vehicles of any kind except wheelchairs or other similar devices shall be brought by any Tenant into the Property or kept in or about its Premises.
17. Canvassing, peddling, soliciting and distribution of handbills or any other written materials in or on the Property are prohibited and each Tenant shall cooperate to prevent the same.
18. Neither Tenant or Tenant's Agents shall make or permit any noise in the Property that is annoying, unpleasant or distasteful, interfering in any way with other tenants or those having business with them, or bring into or keep within the Property or Common Areas any animal (except for seeing-eye dogs), bird or bicycle or other vehicle except wheelchairs or other similar devices or such vehicles as are permitted to park in the Parking Garage.
19. Tenant shall not mark, drive nails, screw or drill into the partitions, woodwork or plaster or in any way deface the Premises or any part thereof, except to install normal wall hangings. Tenant shall repair any damage resulting from non-compliance with this rule.
20. Landlord shall direct licensed electricians as to where and how telephone and electrical wires are to be introduced. No cutting or boring for wires shall be allowed without Landlord's consent. The location of telephones, call boxes and office equipment affixed to the Premises shall be subject to Landlord's approval. Neither Tenant, its subtenants, assignees, agents, employees nor contractors shall have access to or make any changes, alterations, additions, improvements, repairs or replacements (collectively, "Work") to the telephone closets, telephone lines or any other communications facilities or equipment (collectively, the "Telephone Lines") within the Building without the prior written authorization of Landlord, which authorization may be withheld in Landlord's sole discretion. All contractors designated by Tenant to perform Work on the Telephone Lines shall be licensed and shall be subject to Landlord's prior written approval, which approval may be withheld by Landlord in its sole discretion. Contractors performing Work shall be required to provide evidence of insurance coverage satisfactory to Landlord, including, without limitation, naming Landlord as an additional insured on all liability policies. Any costs, expenses, and liabilities incurred by Landlord as a result of Tenant or Tenant's contractor performing Work on the Telephone Lines shall be included in Tenant's indemnification obligations under the Lease.
21. Tenant shall not lay linoleum, tile, carpet or any other floor covering to the floor of the Premises without Landlord's approval not to be unreasonably withheld, conditioned or delayed.
22. The requirements of Tenant will be attended to only upon application by an authorized individual by telephone or in person at the office of the Building superintendent.



Employees of Landlord shall not perform any work or do anything outside of their regular duties unless under special instructions from Landlord.

23. Tenant shall comply with all safety, fire protection and evacuation procedures and regulations established by Landlord or any governmental agency.
24. Tenant assumes any and all responsibility for protecting its Premises from theft, robbery and pilferage, which includes keeping doors and other means of entry to the Premises closed and locked when the Premises are unattended.
25. Tenant shall comply, and shall cause its employees to comply, with any and all rules and regulations established from time to time by Landlord and/or Garage Operator, as applicable, respecting the use of the Parking Garage.
26. Except in the designated smoking area located outside and to the rear of the Building, there shall be no smoking in the Premises, the Common Areas of the Property or the Building including, without limitation, the lobby and the areas on individual floors in the Building devoted to corridors, fire vestibules, elevators, foyers, lobbies, electric and telephone closets, restrooms, mechanical and service rooms servicing the Building, janitor's closets, and other similar facilities for the benefit of all tenants and invitees. Smoking shall mean carrying or holding of a lighted pipe, cigar or cigarette of any kind, or any other lighted smoking equipment or the lighting thereof or emitting or exhaling the smoke of a pipe, cigar or cigarette of any kind. Each Tenant shall cooperate to enforce this prohibition, including giving notice of such to its employees.
27. Each Tenant shall participate in any recycling program for the Building required from time to time under any local ordinances, rules or regulations of the District of Columbia. If so required, (a) Landlord shall provide information describing the Building's recycling program and facilities and (b) Tenant shall (i) make recycling receptacles available for use by its employees, (ii) encourage participation in the recycling program by all employees, and (iii) retain in its Premises all recycling receptacles until pick-up by designated personnel at times and in the manner established by Landlord.
28. Possession of a firearm or other weapon while in the Building is prohibited.
29. Landlord may waive any one or more of these Rules and Regulations for the benefit of any particular tenant or tenants, but no such waiver by Landlord shall be construed as a waiver of such Rules and Regulations in favor of any other tenant or tenants, nor prevent Landlord from thereafter enforcing any such Rules and Regulations against any or all of the tenants of the Property.
30. Landlord may from time to time during the term of the Lease publish and distribute to Tenant a Tenant Handbook. Tenant shall comply with all procedures and regulations established by Landlord and included in the Tenant Handbook. Tenant understands and acknowledges that the provisions of the Tenant Handbook are subject to change and

Landlord expressly reserves the right from time to time to make reasonable additions, modifications, supplements, deletions or interpretations thereto or thereof.

31. These Rules and Regulations and any Tenant Handbook are in addition to, and shall not be construed to in any way modify or amend, in whole or in part, the terms, covenants, agreements and conditions of any lease of Premises in the Property.
32. Landlord reserves the right to make such other reasonable Rules and Regulations as, in its judgment, may from time to time be needed for the safety, care and cleanliness of the Building, and for the preservation of the order therein.
33. Landlord shall not be responsible to Tenant or to any other person for the non-observance or violation of these Rules and Regulations by any other tenant or other person. Tenant shall be deemed to have read these rules and to have agreed to abide by them as a condition to its occupancy of the space leased, subject to the provisions of the Lease.
34. The "Ordinary Business Hours" of the Building shall be [REDACTED] Monday through Friday (exclusive of holidays) and [REDACTED] Saturdays (exclusive of holidays).
35. It is the intention of Landlord and each Tenant to (a) promote the reduction of greenhouse gas emissions, (b) promote the diversion of waste from landfills, (c) ensure the environmental sustainability of resources, and (d) improve the energy efficiency of the Building. Accordingly, Landlord and Tenant shall each use reasonable efforts to (i) agree to and incorporate energy management best practices into Building operations, such as regular benchmarking, energy audits, commissioning of Building systems and use of ENERGY STAR appliances, (ii) employ sustainable best practices for resource use, (iii) agree upon and operate initiatives to reduce, re-use, and recycle waste, and (iv) maintain and share energy/utility data and other information reasonably required to monitor energy and resource consumption for the purpose expressed herein.

EXHIBIT D

SPECIAL STIPULATIONS

1. Tenant shall have the right to use up to [REDACTED] reserved parking permits in the Garage as set forth in Section 32 of the Lease at no additional charge to Tenant (it being understood that such costs have been contemplated and included in the determination of Base Rent).

**EXHIBIT E**  
**FORM OF LETTER OF CREDIT**

DATE OF ISSUE: \_\_\_\_\_

AMOUNT: \_\_\_\_\_

EXPIRY DATE: \_\_\_\_\_ AUTO RENEWABLE YEARLY

BENEFICIARY: \_\_\_\_\_

Re: Irrevocable Standby Letter of Credit # \_\_\_\_\_

Ladies and Gentlemen:

At the request and for account of our customer, \_\_\_\_\_ ("Applicant"), we hereby issue our Irrevocable Transferable Standby Letter of Credit No. \_\_\_\_\_ in favor of \_\_\_\_\_ (together with its successors and assigns, "Beneficiary"), available by your draft(s) drawn on us at sight, for any sum or sums not exceeding the total \_\_\_\_\_ U.S. Dollars (\$ \_\_\_\_\_).

Draft(s) drawn under this Irrevocable Transferable Standby Letter of Credit must bear on their face the clause "Drawn under Irrevocable Letter of Credit No. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_" and be presented to us at our office at \_\_\_\_\_ [NOTE: Must be located in Washington, D.C. area or New York City], accompanied by your statement addressed to us in the form attached hereto and incorporated herein as Attachment A. We will accept such statement as binding and correct without having to investigate or having to be responsible for the for the accuracy, truthfulness or validity thereof or any part thereof and notwithstanding the claim of any person to the contrary.

Partial and multiple drawings are permitted.

It is a condition of this credit that it shall be deemed automatically extended, and the expiry date set forth above shall be extended, without amendment for additional periods of one year from the present or future expiration date hereof, unless sixty (60) days prior to the then prevailing expiration date, we shall notify you in writing via express courier, registered or certified mail, to the above address, that we elect not to renew this Letter of Credit for such additional period. Upon receipt by you of this notice, you may draw hereunder, notwithstanding the conditions set forth above, by your draft(s) drawn on us at sight, accompanied by this Letter of Credit and your signed statement to the effect that this Letter of Credit has not been extended or replaced, and that the amount of the draft will be used by you to satisfy obligations of Applicant in the event that it defaults and fails to pay or perform its obligations under that certain Office Lease between Applicant, as Tenant, and Beneficiary, as Landlord, beyond any applicable notice and cure period.

This Letter of Credit may be transferred one or more times in its entirety upon written request to \_\_\_\_\_, and any such transferee shall succeed to all rights hereunder of the transferor. Each transfer shall be evidenced by our endorsement on the reverse side of this Letter of Credit, and we shall deliver the original of this Letter of Credit so endorsed to the transferee. Transfer charges are for the account of and shall be paid by Applicant.

All drafts drawn under and in compliance with the terms of this Letter of Credit shall be immediately honored if drawn and presented for payment at our counters at \_\_\_\_\_ [NOTE: Must be located in

Washington, D.C. area or New York City], on or before the expiry date, as such date may be extended pursuant to the terms hereof.

Except as expressly stated herein, this undertaking is not subject to any condition or qualification whatsoever. The obligations of \_\_\_\_\_ under this Letter of Credit are the individual obligations of \_\_\_\_\_ and are in no way contingent upon reimbursement with respect thereto or upon our ability to perfect any lien, security interest or other reimbursement from Applicant or any other party.

Except so far as otherwise expressly stated, this Letter of Credit is issued subject to the ICC International Standby Practices 1998 (ISP 98).

Very truly yours,

[ISSUER]

ATTACHMENT A TO IRREVOCABLE LETTER OF CREDIT NO. \_\_\_\_\_

Attached to and made a part of Irrevocable Letter of Credit No. \_\_\_\_\_ (the "Letter of Credit") dated \_\_\_\_\_, issued by \_\_\_\_\_ to \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ ("Beneficiary"), for the account of \_\_\_\_\_ ("Applicant").

The undersigned, a duly authorized officer of Beneficiary under the Letter of Credit, certifies and represents that Beneficiary is drawing on this Letter of Credit in accordance with the provisions of the Office Lease dated \_\_\_\_\_, by and between Beneficiary and Applicant.

The undersigned has executed this statement as of the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

[BENEFICIARY SIGNATURE BLOCK]

## EXHIBIT F

### WORK LETTER

This Work Letter is attached to and a part of that certain Office Lease dated \_\_\_\_\_, 2016 between Deka Immobilien Investment GmbH, as landlord, and State of Chile "Mission of Chile to the Organization of American States", as tenant (the "Lease"). The following provisions shall govern (A) the preparation and approval process for the drawings and specifications for the turn-key build-out of the Premises (the "Turn-Key Build-Out") which Landlord shall perform in accordance with the terms of this Exhibit F, and (B) terms and conditions relating to contractors and subcontractors in connection with the Turn-Key Build-Out. Any and all plans, drawings, bidding, permitting, construction, and other work relating to this Work Letter (other than "Tenant's Work" as defined below) is included herein as "Landlord's Work".

A. General Matters regarding Plans and Specifications: Wingate Hughes (the "Architect") has prepared Tenant's "Preliminary Space Plan" (as such term is defined below). Landlord will cause the Architect to prepare the "Working Drawings" and the "Final Plans" (as such terms are defined below) for the Turn-Key Build-Out.

B. Turnkey Build-Out. Landlord and Tenant hereby approve the preliminary space plan for the Turn-Key Build-Out prepared by the Architect showing the interior layout of the Premises attached hereto as Exhibit F-1 and incorporated herein by this reference ("Preliminary Space Plan").

C. Working Drawings and Final Plans. Landlord shall cause the Architect to prepare and Landlord shall submit to Tenant complete preliminary architectural plans, construction drawings and mechanical, electrical and plumbing drawings for the Premises (the "Working Drawings"), including any base building improvements (such as HVAC and sprinkler distribution and the like) which are interior to the Premises or otherwise need to be coordinated with Landlord's work in order to be performed properly. Said Working Drawings shall be submitted to Tenant in form sufficient for the permitting and construction of the Premises, and the bidding of such work (that is, in such form so that, if approved by Tenant without revision, the same would be sufficient for the permitting and construction of the Premises, and the bidding of such work). Within ten (10) days after such submission to Tenant, Tenant or its designated contractor shall provide Tenant with a list of its objections, modifications, deletions or qualifications to the same. Landlord shall have fifteen (15) days from receipt of Tenant's list of objections, modifications, deletions or qualifications to cause the Architect to prepare final drawings, plans, and specifications (the "Final Plans"), based on the Working Drawings but conforming to Tenant's objections, modifications, deletions or qualifications. No plans and specifications shall constitute the Final Plans hereunder unless and until the same have been approved in writing by both Landlord and Tenant, not to be unreasonably withheld, conditioned, or delayed.

D. Construction. Following the preparation and approval of the Working Drawings, Landlord agrees to build out the Premises according to the Final Plans at its sole cost and expense, except as set forth below.

E. Delay in Preparation of Working Drawings. If Tenant does not approve the Working Drawings within the ten (10)-day period stated in subsection C. above, or does not approve the Final Plans within five (5) days after the same are submitted to Tenant, or both, and such delay(s) causes delays the Delivery Date, or should Tenant or its agents fail to timely comply with all of the provisions of this Exhibit F or otherwise cause a delay in the Delivery Date (collectively, a "Tenant Delay"), then the time periods for rent abatement and Lease termination set forth in the last sentence of Section 2 of the Lease will be extended day for day for each day of Tenant Delay.

F. Changes to Tenant Plans. Tenant shall have the right to request changes in the Final Plans and any such change shall be initiated by Tenant's architect and approved by Landlord and the general contractor. No change shall be permitted without the prior written consent of Landlord which as to nonstructural changes which do not affect building systems, shall not be unreasonably withheld. Further, if changes are made by Tenant to the Final Plans after Landlord's approval, and should these changes to Tenant's Final Plans cause the cost of Landlord's Work to be increased above the Design and Construction Cost Cap or cause Landlord to postpone substantial completion of the space or delay the Lease Commencement Date, then Landlord shall have the right to refuse to permit the making of such changes unless and until Tenant shall have committed in writing, in a manner reasonably satisfactory to Landlord, to pay to Landlord the

extra cost of Landlord's Work and on the date Rent would have commenced hereunder in the absence of such delay, a sum of money equivalent to the Rent for the Premises for the period during which Tenant would have been obligated to pay Rent to Landlord had not the Lease Commencement Date been so delayed.

G. Costs.

(i) Move-Related Costs. "Move-Related Costs" means Tenant's move-related costs approved by Landlord, such as costs of furniture, equipment, telephones and data cabling, and move-related management fees.

(ii) Moving Allowance. Landlord shall make available to Tenant an allowance up to but not to exceed One Hundred Twenty-Six Thousand and No/100 Dollars (\$125,106.60) (the "Moving Allowance") to be applied to Move-Related Costs. Landlord shall make the Moving Allowance available to Tenant for use commencing on the date of a fully executed lease. Tenant, at its option, may submit invoices to Landlord for Move-Related Costs, and Landlord shall pay such costs directly to the appropriate vendor, up to but not to exceed the Moving Allowance. Upon approval by Landlord of third-party invoices for Move-Related Costs, Landlord shall pay up to but not to exceed five (5) such invoices, but not more than once per month. If, after payment of such five (5) invoices, Tenant has remaining Move-Related Costs, then Landlord will reimburse Tenant for such costs in one or more installments within thirty (30) days following Landlord's receipt and approval of (i) copies of such third-party invoices for such Move-Related Costs, and (ii) evidence that Tenant has paid such invoices. Notwithstanding the foregoing, up to twenty percent (20%) of the Design and Construction Cost Cap (defined below) may be used for Move-Related Costs. WJ

(iii) Design and Construction Cost Cap. In addition to the Moving Allowance, Landlord shall contribute an amount towards the cost of Landlord's Work (including without limitation costs of design and construction plans, construction, labor, finishes, materials, and permitting) up to but not to exceed Three Hundred Fifty-Seven Thousand Six Hundred Eighty and No/100 Dollars (\$357,680.00) (the "Design and Construction Cost Cap"). Costs associated with Landlord's Work that exceed the Design and Construction Cost Cap, if any, shall be paid by Tenant in full by wire transfer within three (3) business days of Landlord's approval to proceed. WJ

(iv) Tenant's Work. Tenant shall be responsible for all work, construction and installation in the Premises which is not designated as Landlord's Work or part of the Base Building condition. Such work shall be referred to as "Tenant's Work," and shall be at Tenant's sole cost and expense. Tenant's Work shall be considered an alteration for purposes of the Lease, and shall be subject to the provisions of Section 20 of the Lease governing tenant alterations. Before commencing Tenant's Work, if any, Tenant shall submit drawings and specifications for Tenant's Work to Landlord, showing all aspects of such work, to Landlord for Landlord's review and approval. If Landlord performs any such Tenant's Work, the costs shall be paid to Landlord in advance of commencement of such work by wire transfer to Landlord. WJ

(v) HazMat Costs. Notwithstanding anything contained herein to the contrary, Landlord, at its sole cost and expense, will perform an asbestos survey of the Premises, if required by applicable Law, and will abate any asbestos or Hazardous Materials in the Premises if discovered during the construction process.

(vi) Termination of Tenant's Other Lease. Landlord acknowledges that Tenant has negotiated the early termination of its existing lease at [redacted] and in connection therewith, will owe monies for an early termination option to the landlord under such lease. Upon the full execution of the Lease, and provided Tenant has paid the amounts set forth in Section 4.C. of the Lease and has delivered to Landlord the certificate of insurance required under Section 19.B. of the Lease, Landlord will pay directly to such landlord such termination fee, but in no event in excess of Eighty-One Thousand Five Hundred Sixty-Five and 40/100 Dollars (\$81,565.40) (the "Fee Cap"). Any amount in excess of the Fee Cap which Tenant may owe to such landlord shall be paid by Tenant.

H. Permits, Certificate of Occupancy. Except as provided below, Landlord shall obtain all necessary permits in connection with Landlord's Work. On or before the date Landlord tenders delivery of the Premises to Tenant,



Landlord agrees to obtain all final inspection approvals which are required for Landlord to deliver the Premises to Tenant with Landlord's Work completed, and that can be obtained by Landlord before Tenant installing its fixtures, furniture and equipment, as applicable. Tenant shall be responsible for applying for and obtaining any permits required for Tenant to perform Tenant's Work, if any.

I. Construction Manager. Landlord's construction project manager will receive a fee equal to three percent (3%) of total project hard and soft costs.

J. Notice. Tenant shall, by notice to Landlord in writing, designate a single individual who Tenant agrees shall be available to meet and consult with Landlord at the Premises as Tenant's representative respecting the matters which are the subject of this Exhibit F and who, as between Landlord and Tenant, shall have the power to legally bind Tenant, in making requests for changes, giving approval of plans or work, giving directions to Landlord or the like, under this Exhibit F.

K. Substantial Completion. For purposes of this Lease, "substantially complete" means full completion, except for minor or insubstantial details of construction, decoration or installation. Landlord certifies that upon substantial completion of the Premises, the HVAC system servicing the Premises, including interior air handling units, shall be in good working order.

L. Right to Select Contractor. Landlord shall competitively bid the construction of the Premises to three (3) general contractors, one (1) of which shall be mutually agreed to by both Landlord and Tenant; the remaining two (2) bids shall come from general contractors at Landlord's sole discretion. Tenant shall have the right to review the three (3) general contractor bids with the Landlord, and select the final general contractor to perform the construction of the Premises, subject to Landlord's reasonable approval, which shall not be unreasonably withheld conditioned or delayed.

**EXHIBIT E-1**

**Preliminary Space Plan**  
**Approved by Landlord and Tenant**

(see attached)



EXHIBIT G

CERTIFICATE OF LEASE COMMENCEMENT

The undersigned having entered into a certain Office Lease (the "Lease"), dated \_\_\_\_\_, 2016, by and between the undersigned, as Tenant, and DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GMBH, as Landlord, for certain premises located at \_\_\_\_\_ DOES HEREBY CERTIFY THAT (the terms used herein have the same meaning as are ascribed to such terms in the Lease):

- (1) The Lease Commencement Date is \_\_\_\_\_, 20\_\_ and the Expiration Date is \_\_\_\_\_, 20\_\_.
- (2) Tenant shall commence payment of Base Rent on the Lease Commencement Date.
- (3) The Delivery Date is \_\_\_\_\_, 20\_\_, Tenant has accepted the Premises, and Tenant is in possession of the Premises.
- (4) The Lease is in full force and effect without offset or defense.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and seal this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_.

TENANT:

STATE OF CHILE "MISSION OF CHILE TO  
THE ORGANIZATION OF AMERICAN  
STATES"

By: \_\_\_\_\_  
Name:  
Title:

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

1-465/16

CIERRE

ESTADO

CIERRE

23 NOV 2016  
ing-esp