



TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-244/11

Contrato de arrendamiento N° _____

Datos tributarios: _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ENTRE

YOAV MANOR Y NURIT MANOR

Y

LA EMBAJADA DE CHILE



Artículo 1: Partes

Este Contrato se celebra con fecha 15 de enero de 2011 entre YOAV MANOR Y NURIT MANOR, con domicilio en [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], dirección de correo electrónico [REDACTED] en su nombre y en el de sus herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios, en adelante denominados "los Arrendadores", y el Estado de Chile, representado por don JOAQUÍN MONTES, Embajador de Chile en Israel, en adelante denominado "el Arrendatario".

Artículo 2: Descripción del inmueble

Por este acto, los ARRENDADORES entregan en arrendamiento

- // -

al ARRENDATARIO el inmueble y bien raíz -junto con sus accesorios- ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] según se especifica en el Apéndice II, el que se utilizará exclusivamente como residencia diplomática en Israel.

Se adjunta un inventario de todos los equipos mecánicos y eléctricos existentes en el inmueble y, asimismo, informes sobre el estado del inmueble, equipos y mobiliario que proporcionan los ARRENDADORES, en su estado actual, firmado por ambas partes, y el cual se incorpora al presente Contrato.

Artículo 3: Vigencia del Contrato

El presente Contrato tendrá una duración de tres años y se extenderá entre el 15 de enero de 2011 y el 14 de enero de 2014.

El ARRENDATARIO declara que ha visto el inmueble, que ha determinado que se adecúa a sus necesidades, y que renuncia a cualquier acción o demanda respecto de la conveniencia y/o adecuación del inmueble para sus requerimientos, salvo algún desperfecto que no se haya detectado.

El ARRENDATARIO se compromete a no efectuar ningún cambio en el inmueble ni en parte de él, incluidas sus paredes exteriores, no quitará ningún accesorio ni parte de él y no realizará ninguna instalación adicional sin el previo consentimiento por escrito de los ARRENDADORES.

El ARRENDATARIO se compromete a utilizar el inmueble en conformidad con la legislación del Estado de ISRAEL, a hacer uso razonable del inmueble y hacer entrega del mismo,

- // -



- // -

incluidos sus equipos y mobiliario citados en los [REDACTED]
[REDACTED], en buenas condiciones, salvo el desgaste razonable por el uso.

El ARRENDATARIO se compromete a reparar los daños y/o desperfectos de cualquier clase provocados en el inmueble por negligencia o uso no razonable de sus empleados o visitantes dentro del período de vigencia del presente contrato y hasta la entrega del inmueble, incluidos los equipos y mobiliario citados en los [REDACTED]. En caso de daño o desperfecto no provocado en la forma antes citada, los ARRENDADORES repararán el inmueble dentro de un plazo razonable de acuerdo con las circunstancias. Si la parte que tuviera la obligación de efectuar una reparación no reparara el daño y/o desperfecto, la otra parte, dentro de un plazo de días luego de un aviso por escrito o de inmediato, según corresponda, tendrá derecho a reparar el daño y/o desperfecto y la parte responsable reembolsará a la otra parte los gastos contra recibo.

El ARRENDATARIO se compromete a no arrendar, ceder, transferir, otorgar ni traspasar a algún tercero ninguno de sus derechos conforme al presente contrato y/o parte del mismo.

Artículo 4: Renovación

Por este acto, los ARRENDADORES otorgan al ARRENDATARIO la opción de renovar el contrato de arrendamiento por otro período consecutivo de un año, entre el 15 de enero de 2014 y el 15 de enero de 2015, en las mismas condiciones del presente contrato, siempre que el ARRENDATARIO informe por escrito a los ARRENDADORES 90 días antes del término del período de

- // -

- // -

arrendamiento su intención de ejercer esta opción, y siempre que haya cumplido cabalmente con todas sus obligaciones derivadas del presente Contrato.

Artículo 5: Pago

El ARRENDATARIO pagará a los ARRENDADORES por el arrendamiento del inmueble un canon mensual de US\$11.000,00 (once mil dólares estadounidenses) en el período comprendido entre el 15 de enero de 2011 y el 14 de enero de 2014.

El canon de arrendamiento se pagará en la siguiente forma:

El canon de arrendamiento del primer año se pagará mediante transferencia bancaria en el momento en que el ARRENDATARIO reciba el inmueble.

El ARRENDATARIO efectuará el pago del canon de arrendamiento de los otros dos años anualmente por anticipado a más tardar el día 14 de enero de cada año.

En el caso de que el ARRENDATARIO decidiera extender el período de arrendamiento a cuatro años, deberá pagar un monto de US\$11.000,00 (once mil dólares estadounidenses) mensuales por el período de prórroga.

Todos los pagos, incluidos los pagos por el período de prórroga, se reajustarán de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, pero no serán inferiores a US\$11.000,00 (once mil dólares estadounidenses) mensuales.

Los pagos del canon de arrendamiento se efectuarán a nombre de YOAV MANOR Y NURIT MANOR y se remitirán mediante transferencia electrónica a la cuenta de [REDACTED]

Con el fin de garantizar el pago de impuestos municipales

- // -

- // -

(arnona), cuentas de electricidad, de agua y de gas de cargo del ARRENDATARIO, éste entregará a los ARRENDADORES 4 cheques abiertos que quedarán, en fideicomiso, en poder de Naomi Steinfeld, Abogado (en adelante "Fiduciaria").

La Fiduciaria devolverá los 4 cheques dos meses después de que el ARRENDATARIO haya desocupado el inmueble y demuestre a satisfacción del fiduciario que efectuó el pago de todos los impuestos municipales (arnona), cuentas de electricidad, agua y gas en relación con este contrato.

Artículo 6: Garantías

Los ARRENDADORES garantizan que son los únicos dueños legales del inmueble y que están debidamente autorizados y capacitados para celebrar este contrato de arrendamiento y cumplir con las obligaciones del mismo.

Los ARRENDADORES garantizan además que el ARRENDATARIO tendrá y podrá disfrutar pacíficamente del inmueble durante el período de vigencia del contrato de arrendamiento (y cualquier ampliación del mismo), sin interrupciones y sin ser molestado por los ARRENDADORES ni ninguna otra persona que reclame en nombre o por intermedio de los ARRENDADORES.

El ARRENDATARIO garantiza que la persona que suscribe el presente contrato de arrendamiento en su nombre es un funcionario del Estado de Chile, debidamente autorizado para contratar y que posee todas las facultades requeridas para celebrar este contrato de arrendamiento en nombre del Estado de Chile.

Artículo 7: Derechos y responsabilidades de los arrendadores

A. Derecho de acceso

- // -

- // -

Con el objeto de mantener el inmueble, los ARRENDADORES o sus representantes designados por escrito se reservan el derecho a ingresar al inmueble para inspeccionar las reparaciones necesarias, siempre que dichos ingresos se efectúen en horarios previamente convenidos en forma razonable, con el consentimiento del ARRENDATARIO (el que no se denegará injustificadamente) y, al arbitrio del ARRENDATARIO, en presencia del ARRENDATARIO o de su representante. Sin embargo, los ARRENDADORES no podrán tener acceso a las zonas reservadas o protegidas que determine el ARRENDATARIO a su exclusiva discreción.

Para efectos de venta del inmueble, los ARRENDADORES se reservan el derecho a ingresar al mismo en seis (6) ocasiones a lo largo del período de vigencia de este contrato, siempre que dichos ingresos se efectúen en horarios convenidos con antelación mediante aviso al ARRENDATARIO con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación. El ingreso se realizará con el consentimiento del ARRENDATARIO (el que no se denegará injustificadamente) y, al arbitrio del ARRENDATARIO, en presencia de un empleado de este último.

B. Servicios básicos proporcionados por los arrendadores

Los ARRENDADORES proporcionarán al ARRENDATARIO los siguientes servicios básicos que se encuentran en funcionamiento actualmente: aire acondicionado, luz, agua, electricidad y alcantarillado.

Artículo 8: Derechos y responsabilidades del Arrendatario

A. Responsabilidad por trabajos mayores de mantenimiento

Los ARRENDADORES, a sus expensas, serán responsables de

- // -



- // -

todos los trabajos mayores de mantenimiento, trabajos estructurales y reparaciones de importancia, lo que incluye, entre otros, mantenimiento y reparación de elementos y sistemas estructurales, como paredes, cielo raso, techo, piso, cimientos, sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, piscina, antejardín y jardín posterior, instalaciones de agua y relacionadas, y sistemas de filtración de agua. Los ARRENDADORES reconocen que el mantenimiento del inmueble en buen estado es esencial para que esté en condiciones aptas para su uso por parte del Estado de Chile.

B. Reparaciones de emergencia

El ARRENDATARIO conviene en comenzar, realizar y completar a sus expensas cualquier reparación de emergencia dentro de las 48 horas siguientes a la ocurrencia del daño, y los ARRENDADORES se comprometen a reembolsar al Arrendatario cualquier monto pagado por este último que sea responsabilidad de los ARRENDADORES.

C. Impuestos, derechos y cargos

Los ARRENDADORES aceptan la total y plena responsabilidad por el pago de derechos, impuestos y otros cargos de naturaleza fiscal que comúnmente se aplican a los arrendadores. El ARRENDATARIO acepta la total y plena responsabilidad por el pago de derechos, impuestos y otros cargos de naturaleza fiscal que comúnmente se aplican a los arrendatarios, lo que incluye, entre otros, impuestos municipales (arnona), cargos de agua, electricidad, gas y teléfono, los que serán solventados por el ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO acepta la total y plena responsabilidad por el

- // -

- // -

pago de los impuestos municipales (arnona).

Además, el ARRENDATARIO se compromete a cambiar, dentro de los quince días posteriores al inicio del contrato de arrendamiento, el nombre de usuario por el del ARRENDATARIO ante la municipalidad y ante las compañías de electricidad y teléfono.

D. Demandas

El ARRENDATARIO acepta la total y plena responsabilidad por daños o perjuicios que sufra como resultado de su propia negligencia y/o actos deliberados.

Salvo que se especifique lo contrario en el presente, el ARRENDATARIO deberá mantener el citado inmueble en buen estado y en condiciones aptas para su arrendamiento durante la vigencia de este contrato, salvo el desgaste normal y razonable por el uso, daños causados por los elementos o circunstancias ajenas a su control. De manera similar, se exceptúa cualquier daño generado por actos intencionales o negligencia de los ARRENDADORES, sus representantes o empleados.

Artículo 9: Cesión y subarrendamiento

Si los ARRENDADORES vendieran el inmueble o no cumplieran con alguna hipoteca, escritura de fideicomiso o contrato de fideicomiso relativo al inmueble, y el comprador o acreedor hipotecario tomara debidamente posesión del inmueble, los ARRENDADORES enviarán al ARRENDATARIO un aviso por escrito de la identidad de ese tercero antes de la venta, transferencia o cesión. Cualquier transferencia de propiedad de dicho inmueble estará sujeta a este contrato de arrendamiento y al derecho del

- // -



- // -

ARRENDATARIO derivado del presente. El ARRENDATARIO conviene en convertirse en ARRENDATARIO del comprador o acreedor hipotecario, a menos que el comprador sea una persona o entidad a la cual el ARRENDATARIO no pudiera arrendar el inmueble conforme a la legislación aplicable en el Estado de Chile o debido a razones esenciales de seguridad o política exterior.

Si el comprador o acreedor hipotecario fuera inaceptable para el ARRENDATARIO por cualquiera de las razones anteriores, el ARRENDATARIO podrá, dentro de los 60 días posteriores al recibo del aviso de los ARRENDADORES, terminar el presente contrato de arrendamiento mediante aviso por escrito de terminación con al menos 60 días de anticipación.

En este caso, los ARRENDADORES devolverán al ARRENDATARIO todos los montos que este último haya pagado por anticipado en relación con este contrato de arrendamiento.

Artículo 10: Seguro

Los ARRENDADORES asumirán la responsabilidad por todos los riesgos de pérdida o daños que sufra el inmueble durante toda la vigencia de este contrato de arrendamiento, cualquiera sea la causa y sean o no culpables los ARRENDADORES, lo que incluye, entre otros, incendio, rayos, tormenta, tempestad, explosión, disturbios, conmoción civil, derrame o rebalse de estanques de agua, aparatos o tuberías; caldera o maquinaria; inundación, disturbios laborales, terremoto, daños dolosos, o cualquier otro siniestro o acto de la naturaleza. El ARRENDATARIO asumirá la responsabilidad por todos los riesgos de pérdidas, daños y perjuicios y/o lesiones personales y cualquier daño a terceros (no inferior a 5 millones de dólares

- // -



- // -

estadounidenses) y/o a la propiedad de terceros durante toda la vigencia de este contrato de arrendamiento, por alguna causa derivada de negligencia del ARRENDATARIO, con o sin culpa del ARRENDATARIO, lo que incluye, entre otros, incendio, rayos, tormenta, tempestad, explosión, disturbios, conmoción civil, derrame o rebalse de estanques de agua, aparatos o tuberías; caldera o maquinaria; inundación, disturbios laborales, terremoto, daños dolosos o cualquier otro siniestro o acto de la naturaleza. El ARRENDATARIO será responsable de los daños que sufra el inmueble arrendado por su culpa o negligencia, o la de sus representantes y/o empleados.

El ARRENDATARIO asegurará el inmueble según lo antes indicado y agregará a los ARRENDADORES como beneficiarios en las pólizas de seguro. Cada una de las partes entregará a la otra un comprobante de las pólizas de seguro al momento de la recepción del inmueble por parte del ARRENDATARIO, y las partes se reservan el derecho a solicitar posteriormente, cada cierto tiempo, un comprobante de la vigencia de la póliza de seguro.

Artículo 11: Incumplimiento de una de las partes

Si una de las partes incurriera en incumplimiento de alguna de las obligaciones contempladas en este contrato de arrendamiento (la "parte en incumplimiento") y este contrato no establezca específicamente ningún otro recurso por dicho incumplimiento, la otra parte tendrá derecho a poner término al presente o, a su opción, a adoptar cualquier medida que estime necesaria para restablecer las condiciones contempladas en este contrato a expensas de la parte en incumplimiento. La

- // -

- // -

parte en incumplimiento deberá recibir un aviso por escrito de la intención de la otra parte de adoptar acciones de acuerdo con este artículo antes de que se adopten esas acciones.

Salvo que en el presente se especifique algo distinto, todo lo que ARRENDATARIO requiera será provisto por los ARRENDADORES antes de que el ARRENDATARIO reciba el inmueble. El hecho de no proveer todo lo requerido conforme a lo acordado dará derecho al ARRENDATARIO a una rebaja proporcional del canon de arrendamiento. Alternativamente, el ARRENDATARIO podrá optar, a su criterio, por modificar las fechas de inicio y término del contrato, o si conforme a su determinación razonable la demora fuera excesiva, el ARRENDATARIO podrá poner término al contrato de arrendamiento por completo y sin ninguna clase de obligación.

Artículo 12: Destrucción del inmueble

Si el inmueble arrendado o cualquier parte esencial del mismo se destruyera o quedara en condiciones no aptas para su arrendamiento a causa de incendio, vandalismo, terremoto, inundación, tormenta, guerra, disturbios civiles u otro siniestro similar, el presente contrato de arrendamiento, a opción del ARRENDATARIO, terminará de inmediato. En caso de destrucción o daño parcial, este contrato podrá ser terminado en su totalidad o en parte a opción del ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO ejerciera esta opción, dará un aviso por escrito con al menos 45 días de anticipación a los ARRENDADORES y no se devengará ningún canon de arrendamiento a favor de los ARRENDADORES luego de que el ARRENDATARIO desaloje del inmueble a toda persona y/o retire todo objeto perteneciente

- // -



- // -

al ARRENDATARIO y haga entrega del inmueble, incluidos los equipos y mobiliario mencionados en los Apéndices I y II del presente.

Si el contrato de arrendamiento fuera terminado en su totalidad o en parte por las razones antes citadas, los ARRENDADORES reembolsarán, dentro de los 45 días posteriores a la terminación, cualquier pago anticipado del canon de arrendamiento que exceda de las obligaciones por arrendamiento devengadas hasta la fecha de terminación. En el caso de que el ARRENDATARIO optara por permanecer en el inmueble declarado parcialmente inhabitable, se permitirá una reducción o rebaja proporcional de los pagos del canon de arrendamiento vigente, lo que se reflejará en una modificación de este contrato que habrá de ser firmada dentro de los dos meses siguientes a la ocurrencia de los daños.

Artículo 13: Terminación

El ARRENDATARIO, conforme a su conveniencia, podrá terminar este contrato de arrendamiento en su totalidad o en parte mediante aviso por escrito enviado a los ARRENDADORES con al menos 60 días de anticipación, debido a razones institucionales específicas del país acreditado, razones de seguridad, o debido a la terminación o suspensión de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y el Estado de Israel. En este caso, el ARRENDATARIO sólo pagará el monto del canon de arrendamiento adeudado hasta el último mes de uso efectivo del inmueble, sin que los ARRENDADORES tengan derecho a indemnización alguna por rescisión anticipada del contrato. En caso de existir cánones

- // -

- // -

de arrendamiento pagados por adelantado, los ARRENDADORES deberán reembolsar la parte que no corresponda a uso efectivo del inmueble.

Si el ARRENDATARIO terminara el presente contrato de arrendamiento de acuerdo con esta cláusula, no será responsable de ningún cargo adicional a los que correspondan normalmente hasta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.

Al término del presente contrato, cualquiera sea la razón, lo que incluye, entre otros, el término del período de arrendamiento, el ARRENDATARIO se compromete a desalojar a toda persona del inmueble y/o a retirar todo objeto perteneciente al ARRENDATARIO y a restituir el inmueble, incluidos los equipos y mobiliario especificados en los Apéndices I y II del presente, en buenas condiciones, salvo el desgaste razonable por el uso. Si el ARRENDATARIO no cumpliera los compromisos asumidos en conformidad con esta cláusula, por este acto se compromete a pagar a los ARRENDADORES un monto en NIS equivalente a US\$800 por cada día de uso del inmueble después del período convenido. Las partes acuerdan por este acto que el pago de este monto por día de uso del inmueble con posterioridad al período convenido no dará al ARRENDATARIO ningún derecho y deberá desocupar el inmueble.

Los ARRENDADORES convienen además en efectuar un reembolso proporcional de cualquier pago del canon de arrendamiento efectuado respecto de períodos posteriores a la fecha en que el ARRENDATARIO restituya el inmueble, incluidos los equipos y mobiliario especificados en los Apéndices I y II del presente, en buenas condiciones, salvo el desgaste razonable por el uso, en

- // -



- // -

conformidad con cualquiera de los derechos de terminación del ARRENDATARIO contemplados en este contrato de arrendamiento.

Artículo 14: Elección del derecho aplicable

Este Contrato, su interpretación, validez y el incumplimiento del mismo se regirán por las leyes del Estado de Israel, sin considerar la elección del derecho aplicable, y cualquier controversia o demanda en relación con el mismo se someterá a los tribunales competentes de Tel Aviv, los que tendrán jurisdicción exclusiva sobre dicha materia.

Artículo 15: Ámbito de aplicación del contrato/interpretación legal

Este contrato de arrendamiento anula cualquier otro acuerdo que las partes hayan celebrado previamente en relación con el inmueble arrendado por el período de vigencia establecido en el presente, y este documento constituye el acuerdo íntegro entre las partes.

Las conversaciones y declaraciones verbales durante las negociaciones de este contrato de arrendamiento no se interpretarán como condiciones del presente instrumento. Cualquier cambio, modificación o enmienda de los términos de este contrato carecerá de validez a menos que se formule por escrito y con la firma de ambas partes.

Para los efectos de este párrafo, sólo la firma del Embajador de Chile en Israel se considerará válida y vinculante en lo que respecta al ARRENDATARIO. El hecho de que alguna de las partes no insista en el estricto cumplimiento de algún acuerdo, término, cláusula o condición del presente contrato o de que alguna de las partes no ejerza algún derecho

- // -



- // -

o recurso como consecuencia del incumplimiento del mismo no constituirá una renuncia a los derechos derivados de un incumplimiento o una renuncia a la aplicación de ese acuerdo, término, cláusula o condición en el futuro.

El hecho de que alguna de las cláusulas del presente contrato sea invalidada no será motivo para invalidar alguna otra cláusula.

Artículo 16: Avisos

Todos los avisos que deban enviarse conforme al presente contrato de arrendamiento, salvo las notificaciones judiciales, deberán entregarse al destinatario en el domicilio que a continuación se indica:

A los ARRENDADORES: Yoav Manor & Nurit Manor

ARRENDATARIO:

Embajador de Chile



Las notificaciones judiciales al ARRENDATARIO se efectuarán a través del Ministerio de Relaciones Exteriores, en conformidad con las disposiciones de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas.

Artículo 17: Ley de Protección del Arrendatario

Por este acto, el ARRENDATARIO declara que no ha pagado ningún dinero como incentivo por el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento; declara además que está informado y sabe que, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, el inmueble era de propiedad y estaba en poder de los

- // -

- // -

ARRENDADORES, y que no se aplicará al inmueble ni a este contrato de arrendamiento la LEY DE PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO de 1972 (versión combinada), modificada, ni ninguna ley promulgada en su reemplazo.

Artículo 18 - Incidencia

Por este acto se declara que el presente contrato refleja el acuerdo de ambas partes y anula todo contrato, memorándum, obligación y/o declaración anterior, verbal o por escrito que las partes hayan formalizado. Los derechos y obligaciones de ambas partes serán sólo los contenidos en este documento.

FIRMAS

En testimonio de lo cual, las partes estampan sus firmas con fecha 15 de enero de 2011.

ARRENDADORES:

Firma legible

YOAV MANOR

Firma ilegible

NURIT MANOR

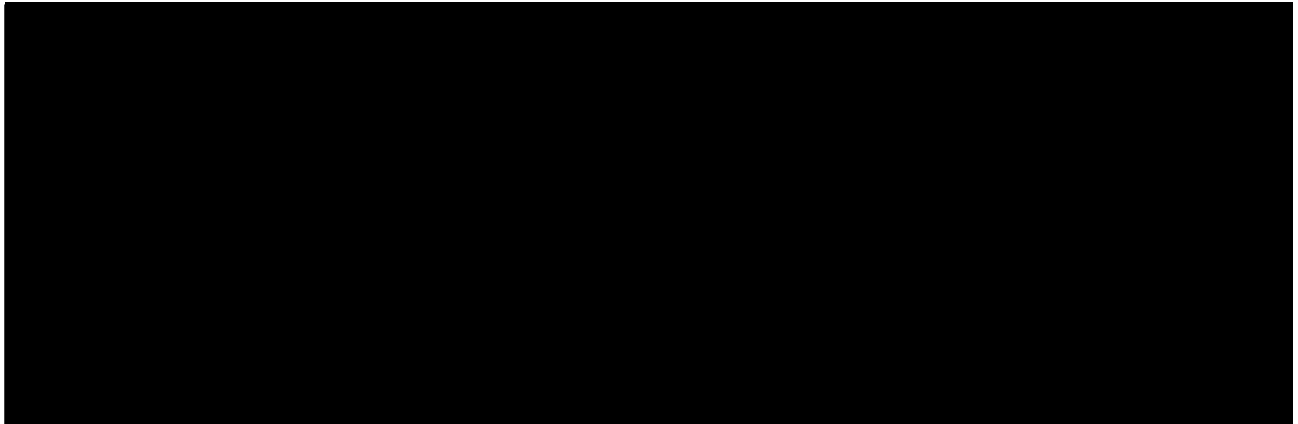
ARRENDATARIO:

ESTADO DE CHILE

Firma ilegible

Joaquín Montes Larraín, Embajador de Chile

EMBAJADA DE CHILE, TEL AVIV



- // -

Lease No. _____
Fiscal Data:

LEASE AGREEMENT
BETWEEN
YOAV MANOR AND NURIT MANOR
AND
THE EMBASSY OF CHILE

Article One: Parties

This Lease is entered into this 15th day of JANUARY 2011, by and between YOAV MANOR AND NURIT MANOR, whose address is [REDACTED] FAX [REDACTED] e-mail address: [REDACTED] for themselves, their heirs, executors, administrators, successors and assigns, hereinafter referred to as "The Landlords", and the state of Chile, represented by JOAQUIN MONTES, the Ambassador of Chile in Israel, hereinafter referred to as "The Tenant".

Article Two: Description of Premises

The LANDLORDS hereby lease to the TENANT the premises and immovables together with their appurtenances, LOCATED AT [REDACTED] as [REDACTED] to be used as a diplomatic establishment in Israel and for residential purpose only.

An inventory of all mechanical and electrical equipment on the premises, as well as condition reports of the premises, equipment and furniture and furnishings provided by the LANDLORDS, in their present situation, signed by both parties, is attached to and made part of this Agreement. [REDACTED]



Initial here: _____

JM
NM

Article Three: Lease Term

The term of this lease shall be for three years beginning at 15th of JANUARY, 2011, and ending at 14th of JANUARY , 2014.

The TENANT declares that he has seen the premises and found them suitable to his needs and he waives any demand or claim with respect to the fitness of the premises and/or its suitability to his needs, except for hidden defects.

The TENANT undertakes not to make any changes in the premises or any part thereof, including its exterior walls and will not remove any accessory and/or part of which comprises any part thereof and will not make any additions without a prior written consent of the LANDLORD.

The TENANT undertakes to use the premises lawfully in accordance to the law of the state of ISRAEL to make reasonable use with of the premises and to surrender the Premises including the equipment and the furniture mentioned in the attached [REDACTED] in good conditions except for reasonable wear and tear.

The TENANT undertakes to repair any damage and/or breakage of any kind, which is caused to the premises, by his or his employees or visitors negligence or unreasonable use within the period commencing the beginning the lease and until he surrenders the Premises including the equipment and the furniture mentioned [REDACTED]. In case the damage or breakage was not caused as above mentioned, the LANDLORD will repair it within reasonable time according to the circumstances . In the event that any of the parties who has to make the repair fails to repair any such damage and/or breakage, 5 days after written notice or immediately as the case may be, the other party will have the right to repair the damage and/or breakage and the other party agrees to reimburse the performing party the cost of such expenses against receipts.

The TENANT undertakes not to rent, waive, transfer, grant or permit any of his rights under this agreement and/or any part of it to any other third party.

Article Four: Renewal

The LANDLORD hereby grants the TENANT an option to renew the lease for one more consecutive rental period of one year from 15th of JANUARY , 2014 _to_ 15th of JANUARY , 2015 in the same conditions of this agreement, provided the TENANT informs in writing the LANDLORD 90 days before the end of the rental period of his will to realize the option and that the TENANT has fully fulfilled all his obligations according to this Agreement



Initial here: _____

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Article Five: Payment

The TENANT shall pay the LANDLORDS for the premises rented the amount of US \$11,000.00 (US Dollars Eleven thousand) per month for the period from 15th of JANUARY, 2011 through 14th of JANUARY, 2014.

The rental payments will be effected as follows: for the first year will be paid at the act of delivery of the PREMISES to the TENANT by bank transfers.

The rent for other two years shall be paid by the Tenant each year in advance not latter then the 14th of January of each year.

In case the TENANT decides to extend the lease period into four years, he shall pay amount of \$11,000.00 (US Dollars Eleven thousand) per month for the extension period.

All the payments, including payments for the extended period, will be linked to the Consumer Price Index in the United States, but not less than \$11,000.00 (US Dollars Eleven thousand) per month.

The rental payments will be issued in the name of YOAV MANOR AND NURIT MANOR and will be sent via electronic transfer to the account of [REDACTED]

In order to secure payment of municipal taxes (arona), electricity bills, water bills, gas bills which are applied on the TENANT, the TENANT will provide the LANDLORD with 4 open cheques which will be deposited in trust in the hands of Naomi Steinfeld, Advocate (hereinafter the "Trustee".)

The Trustee will give back the 4 cheques, two months after the TENANT vacated the PREMISES and proves to the satisfaction of the Trustee that has paid all the Arnona, Electricity, water and gas bills, with respect to this agreement.

Article Six: Warranties

The LANDLORDS warrant that they are the sole and lawful owners of the premises and that they are duly authorized and able to enter into this lease and perform its obligations.



Initial here: Y.M. N.M.

The LANDLORDS also warrant that the TENANT shall and may peaceably enjoy possession of the premises for the lease term (and any extensions hereof), without any interruption or disturbance from the LANDLORDS, or any other person claiming by, from, through, or under the LANDLORDS.

The TENANT warrants that the person executing this lease agreement on its behalf is a duly warranted Contracting Officer of the state of Chile possessing all requisite power and authority to enter into this lease agreement on behalf of the state of Chile.

Article Seven: Landlord's Rights and Responsibilities

A. Right of Entry.

For the purpose of maintaining the premises, the LANDLORDS or their assigned representative in writing reserve the right to enter the premises to inspect necessary repairs, so long as such entry is at reasonably prearranged times, with the consent of the TENANT (whose consent shall not be unreasonably withheld) and, at the TENANT's discretion, in the presence of the TENANT or his representative. The LANDLORDS may not, however, gain access to sensitive or secured areas, as determined by TENANT in its sole discretion.

For the purpose of sale of the premises, the LANDLORDS reserve the right to enter the Premises on six (6) occasions throughout the term of this lease, so long as such entry is at prearranged times with forty-eight (48) hours notice to the TENANT. Entry shall be with the consent of the TENANT (which consent shall not be unreasonably withheld) and, at the TENANT's discretion in the presence of a TENANT employee.

B. Landlord-Provided Services

The LANDLORDS shall provide the TENANT the following functioning systems as they are currently exist: air conditioning, light, water, power and sewage disposal.

Article Eight: Tenant Rights and Responsibilities

A. Major Maintenance Responsibilities

The LANDLORD shall, at his own cost and expense, be responsible for all major maintenance, structural work and major repair including but not limited to maintenance and repair of structural elements and systems such as walls, ceilings, roofs, floors, foundations, heat, ventilating and air conditioning, swimming pool, the front and back garden, plumbing and related fixtures and water filtration systems. The LANDLORDS acknowledge that keeping the premises in good repair and tenantable condition is essential to make them appropriate for use by the state of Chile.



4

Initial here: _____

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

B. Emergency Repairs

The TENANT agrees to commence, carry out, and complete emergency repairs within 48 hours after damage occurrence at their own cost and expense and the LANDLORD undertakes to pay back to the Tenant any amount paid by him which is responsibility of the LANDLORD.

C. Taxes, Fees, and Assessments

The LANDLORD accepts full and sole responsibility for the payment of fees, taxes and other charges of a public nature which are commonly applied on landlords, The TENANT accepts full and sole responsibility for the payment of fees, taxes and other charges of a public nature which are commonly applied on TENANTS including but not limited to municipal taxes (armona) water, electricity, gas and telephone charges, which shall be borne by the TENANT. The TENANT accepts full and sole responsibility for the payment of municipal taxes (armona). Furthermore, the TENANT undertakes to change, within fifteen days from the commencement of the lease, the name of the user in the municipality and the Electric and Telephone companies to the TENANT's name.

D. Claims

The TENANT accept full and sole responsibility for damage or injury sustained by the TENANT and resulting from the negligence and/or willful acts of the TENANT.

The TENANT shall, unless hereinafter specified to the contrary maintain the said premises in good repair and tenable condition during the continuance of this lease, except for reasonable and ordinary wear and tear, damage by the elements or circumstances over which the TENANT has no control. Any damage arising from the intentional acts or negligence of the LANDLORDS, its agents or employees is similarly excepted.

Article Nine: Assignment and Sublease

If the LANDLORDS sell the premises, or defaults under any mortgage, trust deed or trust indenture related to the premises, and if a purchaser or mortgagee duly enters into possession of the premises, the LANDLORDS shall give to the TENANT written notice of the identity of such third party prior to the sale, transfer or assignment. Any transfer of ownership of the said premises shall be subject to the present lease and right of the TENANT hereunder. The TENANT agrees to become the TENANT of the purchaser or mortgagee unless the purchaser is a person or entity from whom TENANT may not lease under applicable laws of Chile State or for essential security or foreign policy reasons.



5

Initial here: _____

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

If the purchaser or mortgagee is unacceptable to the TENANT for any of the foregoing reasons, the TENANT may, within 60 days of the receipt of the LANDLORDS' notice, terminate this lease by giving at least 60 days' prior written notice of termination.

In this case the LANDLORD will return to the TENANT any and all amounts paid by the TENANT in advance for the lease.

Article Ten: Insurance

The LANDLORDS shall bear responsibility for all risk of loss or damage to the premises, for the entire term of this lease, arising from any causes whatsoever with or without the fault of the LANDLORDS including but not limited to fire; lightning; storm; tempest; explosion; riot; civil commotion; bursting or overflowing of water tanks, apparatus or pipes; boiler or machinery; flood; labor disturbance; earthquake; malicious damage or any other casualty or Act of God. The TENANT shall bear responsibility for all risk of loss or damage to the personal injury and any damage to third party (not less than 5 million US Dollars.)

and/or third party's property, for the entire term of this lease, arising from any cause originated in negligence of the TENANT with or without the fault of the TENANT. including but not limited to fire; lightning; storm; tempest; explosion; riot; civil commotion; bursting or overflowing of water tanks, apparatus or pipes; boiler or machinery; flood; labor disturbance; earthquake; malicious damage or any other casualty or Act of God. The TENANT shall be liable for damages to the leased premises caused by its own fault or negligence, or that of its agents and/or employees.

The TENANT will insure the premises as mention above adding the LANDLORD as beneficiary in the insurance policies. Evidence of the insurance policies shall be furnished by each party to the other at the act of deliver the premises to the TENANT , and the parties reserve the right to ask in intervals thereafter for proof that the policy remains in force.

Article Eleven: Default by One of the Parties

In the event of failure to fulfill any of the obligations under this lease by one party (the "Breaching Party"), and where this lease specifically provides no other remedy for such failure, the other party is entitled either to terminate this lease, or, at its option, to take any measures which it deems necessary to reestablish the conditions contemplated by this agreement at the entire expense of the Breaching Party. The Breaching Party will receive a writing notice of the other party's intention to take action in accordance with this article prior to taking such action.

Except as otherwise specified herein, all TENANT requirements shall be supplied by the LANDLORDS prior to acceptance of the property by the TENANT. Failure to supply all agreed requirements shall entitle the TENANT to a proportionate reduction in rent. Alternatively, the TENANT may at his discretion elect to amend the start and end dates of the agreement or if in his



Initial here: _____

[Handwritten initials]
[Handwritten signature]

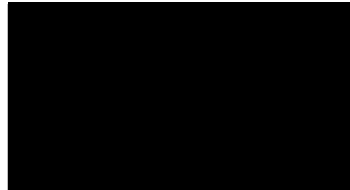
Article Sixteen: Notices

All notices under this lease agreement, other than legal service of process, shall be delivered to the persons at the addresses set forth below:

For the LANDLORDS



For the TENANT



Legal service of process upon the TENANT shall be made through the Ministry of Foreign Affairs in accordance with the provisions of the Vienna Convention on diplomatic relations.

Article seventeen : Tenant Protection Act

The TENANT hereby declares that he did not pay key money for the premises in connection with their lease, and he further declares that they are informed and aware that, at the time of executing the lease, the premises were in the ownership and possession of the LANDLORDS and that the TENANT PROTECTION ACT (combined version), 1972, as amended from time to time, or any law enacted in its place, shall not apply to the premises or to the lease created hereover.

Article eighteen : Incidence

It is hereby declared that this agreement reflects the agreed upon both sides and cancel any former agreement and/or memorandum and/or representations and/or liabilities and/or declarations verbal or written that both sides entered into. Both sides rights and obligations will be set only by the written in this agreement.



Initial here: _____

[Handwritten initials]
- N'J - N'1

SIGNATURES


In witness whereof, the parties have affixed their signatures this
15th day of JANUARY 2011.

LANDLORDS:

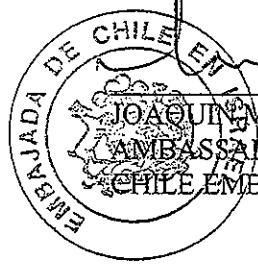
TENANT:
STATE OF CHILE

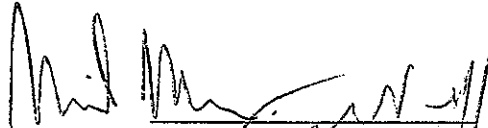


YOAV MANOR



JOAQUIN MONTES LARRAIN
AMBASSADOR OF CHILE
CHILE EMBASSY, TEL AVIV





NURIT MANOR

Initial here: 