

THIS AGREEMENT made the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2015

BETWEEN the Landlord and the Tenant whose names addresses and descriptions are set forth in the First Schedule hereto.

WHEREBY the parties hereto agree as follows :-

1. In this Agreement unless the context otherwise requires the terms specified in the First Schedule hereto shall have the meanings therein ascribed to them.
2. The Landlord shall let and the Tenant shall take the Premises in the condition as set out in the Second Schedule hereto, the Inventory specified in the Third Schedule hereto together with the right for the Tenant his employees servants workmen licensees customers and all persons authorised by the Tenant in common with the Landlord and others having the like right whether under the Deed of Mutual Covenant or otherwise have the full, free and uninterrupted right and liberty at all times to use go pass and repass up down over and upon the common areas as defined in the Deed of Mutual Covenant in which the Premises are situated intended for common use as far as the same are necessary for the proper enjoyment of the Premises subject to the terms and conditions hereinafter contained.
3. The tenancy shall be for the Term of Tenancy and commence on the Date of Commencement of Tenancy.
4. The Tenant shall, with or without demand, pay to the Landlord the Rent monthly in advance on such day of each and every month as is mentioned in the First Schedule hereto and clear of all deductions and in such manner as described in Clause 6(b) hereof.
5.
  - a. On or before the signing of this Agreement the Tenant shall pay to the Landlord the Deposit to secure the due observance and performance by the Tenant of the agreements stipulations and conditions herein contained and on the Tenant's part to be observed and performed. The Deposit shall be retained by the Landlord throughout the Term free of any interest to the Tenant with power for the Landlord, without prejudice to any other rights or remedies hereunder, to deduct therefrom the amount of any Rent or other charges payable hereunder which is in arrear or any reasonable loss or damage incurred or sustained by the Landlord as a result of any non-observance or non-performance by the Tenant of any such agreements stipulations or conditions. In the event of any deduction being made by the Landlord from the Deposit in accordance herewith the Tenant shall on demand by the Landlord forthwith further deposit the amount so deducted.
  - b. Subject as aforesaid, the Deposit shall be refunded to the Tenant by the Landlord without interest within seven (7) days after the expiration or sooner determination of this Agreement and the delivery of vacant possession of the

Premises to the Landlord or within seven (7) days of the settlement of the last outstanding claim by the Landlord against the Tenant in respect of any breach, non-observance or non-performance of any of the agreements stipulations or conditions herein contained and on the part of the Tenant to be observed and performed provided always that such claim has to be made within 7 days from the date of delivery of vacant possession of the Premises to the Landlord, whichever is the later.

6. The Tenant hereby agrees with the Landlord as follows:-
- a. To use the Premises for the Use of Premises as defined in the First Schedule hereto.
  - b. To pay, with or without demand, the Rent at the times and in manner aforesaid Provided that the Landlord may by notice in writing to the Tenant direct the Tenant to render the Rent for payment to such person as the Landlord shall from time to time reasonably direct by giving one month's prior irrevocable notice in writing. In such case, the receipt of Rent acknowledged by such person shall be deemed as good, valid and binding for all purposes and the payment to such person of the Rent shall be a full sufficient discharge of the Tenant's obligations hereunder.
  - c. To pay and discharge the government rent, government rates, the Management and Air-conditioning Fees of the Premises and to produce to the Landlord such receipts or other evidence of any of the payments aforesaid as the Landlord may from time to time require. If the rates and/or Management Fee payable shall be increased and in such cases the Tenant shall during the continuance of the Term bear such increase in rates and/or Management Fee.
  - d. To pay and discharge all charges for gas, water and electricity and other relevant utility as may be shown by the Tenant's own meter or meters installed upon the Premises and to pay all deposits therefor.
  - e. To observe such house rules as may from time to time be established by the management committee or manager of the Building for the purpose of the proper management and control of the Building.
  - f. To obey and comply with all the requirements of the Government or other lawful authorities and with all laws ordinance rules and regulations with respect to the Premises and all work performed by or on behalf of the Tenant within the Premises and to be answerable and responsible for any failure on the part of its employees servants workmen licensees customers or all other authorised persons to observe such requirements laws ordinances rules and regulations. The Landlord or the Landlord's agent's or representative's approval of plans, specifications, calculations or of the Tenant's work shall not constitute any implication, representation or certification by the Landlord that

the said improvements are in compliance with said laws, ordinances, rules and regulations.

- g. The Tenant shall not cause or permit to be made any structural alteration to the Premises without the prior written approval of the Landlord and the Management Company of the Building first having been obtained.
- h. To permit the Landlord, his architect and contractor from time to time during the period in which Tenant's work aforesaid is being performed to inspect the Tenant's work and the Tenant shall act in accordance with any reasonable direction from time to time given by the Landlord, his architect or his contractor in respect of the Tenant's work or the carrying out thereof.
- i. The Landlord shall have the right to perform on behalf and at the reasonable cost and expense of the Tenant the following Tenant's work after the Tenant has refused to carry out such work:-
  - i. work required resulting from the Tenant's default or negligence; and
  - ii. work which pertains to structural components, the general utility systems for the Building, the erection of temporary safety barricades and temporary signs during construction and the repairing or replacing of any air-conditioning fan coil units or of any other Landlord's provisions provided that those defective are caused by the default or negligence by the Tenant or any of his agents, licensees, servants or customers.
- j. At the Tenant's own expense to keep all the interior of the Premises including the flooring and interior plaster or other finishing material or rendering to walls floors and ceilings and the Landlord's fixtures therein and any additions/partitions installed by the Tenant in accordance with the above clauses provided including all doors windows electrical installations and wiring cables conduits fire fighting installations taps in or belonging to the inside of the Premises in good clean tenantable substantial and proper repair and condition and to deliver up the same to the Landlord at the expiration or sooner determination of the tenancy hereby created in the like condition (fair wear and tear excepted).
- k. To keep in good clean tenantable repair and condition all the drains and pipes in the Premises (fair wear and tear excepted) and to pay to the Landlord on demand all costs incurred by the Landlord in cleansing and clearing any of the drains pipes sanitary of water apparatus choked or stopped up owing to careless or negligent use thereof by the Tenant or its employees, servants, workmen, licensees, customers or any persons authorised by the Tenant.
- l. To take all care to keep all windows of the Premises closed.

- m. To permit the Landlord and his agents with or without workmen and others so authorized by the Landlord, by prior appointment and with or without tools and appliances at all times to enter the Premises or any part thereof :-
- i. to inspect that no structural alternation has been made;
  - ii. to view the state of repair and condition thereof;
  - iii. to take inventories of the fixtures fittings and equipment therein; and
  - iv. The Tenant shall as soon as practicable upon receipt of any notice from the Landlord specifying any defect or want of repair found in the Premises the repair of which the Tenant is responsible for under the terms of this Agreement repair and make good the same and if the Tenant shall fail to proceed to do so within thirty (30) days from the date of such notice as aforesaid the Tenant shall permit the Landlord to enter upon the Premises for the purpose of carrying out such repairs and the Tenant shall pay the Landlord's reasonable cost of carrying out any such repairs or work and in connection with any such notices as aforesaid.
- n. To give prompt notice to the Landlord or his agent of any damage that may be suffered to the Premises and of any accident to or defects in the water and gas pipes (if any) electrical wiring or fittings, fixtures or other services or facilities within the Premises that the Tenant is aware of.
- o. To take all precautions to protect the Premises against damage by storm or typhoon or the like.
- p. To observe and comply with all rules regulations and instructions from time to time prescribed by Electricity Supply Company or the relevant authority relating to the electrical wiring and installation in the Premises.
- q. To permit the Landlord, at any time during the one (1) month immediately preceding the determination of the tenancy hereby created if the Landlord intends to relet or sell the Premises, to affix and retain without interference upon the Tenant any external part of the Premises a notice for reletting or sale of the same and the Tenant shall permit persons by prior appointment with written authority from the Landlord together his agents at all reasonable time of the day to be agreed by both parties to enter and view the Premises or any part thereof.
- r. To fully indemnify the Landlord against all claims, demands, actions and legal proceedings whatsoever made upon the Landlord in respect of any damage loss or injury to any person or property whatsoever caused by the default, omission

or negligence of the Tenant.

- s. To pay to or reimburse to the Landlord all reasonable cost of any damage caused to any part of the common areas of the Building occasioned by the Tenant his licensees employees agents or contractors or any other person claiming through or under the Tenant owing to their default, negligence or omission.
- t. Upon the termination of the tenancy hereby created to deliver to the Landlord all the keys in respect of the Premises and toilet rooms used by the Tenant.
- u. To ensure that the Tenant's employees servants agents or visitors do not obstruct those areas of the Building allocated to temporary vehicle parking or designated as loading/unloading areas and at all times comply with the directions of the management committee of the Building and other relevant authorised agents in exercising control of such areas and the delivery of goods generally.
- v. To ensure that its own security system (if any) within and at the entrance of the Premises is at all times compatible with and linked up to the security system (if any) for the Building.
- w. To ensure that the Premises do not become infested with insects or vermin.
- x. At the expiration or sooner determination of the Term quietly to yield up to the Landlord the Premises in good and substantial repair and condition.
- y. Without prejudice to Clause 7 herein, to comply in all respects with the provisions and requirements of all laws, regulations, ordinances and rules subsisting under laws of Hong Kong and all other statutory requirements and regulations in relation to the carrying on of his business and shall indemnify and keep the Landlord indemnified against all liability whatsoever including costs and expenses in respect of any contravention thereof.
- z. To keep the Inventory in good clean tenantable repair and condition.

7. The Tenant further covenants with the Landlord as follows :-

- a. Not to use the Premises or any part thereof or permit them to be used for any illegal or immoral purpose.
- b. Not to do or permit to be done in or upon the Premises or any part thereof anything which may be or become a nuisance annoyance inconvenience damage or disturbance to the Landlord or to any of the tenants or occupiers of the Building or of the neighbouring or adjacent premises or buildings.

- c. Not to do or permit to be done anything whereby the policy or policies of insurance, on the Premises or the contents thereof may become void or voidable or whereby the rate of premium thereon may be increased.
- d. Not to keep or store or cause or permit or suffer to be kept or stored any arms ammunition gun-powder salt-petre petrol kerosene or other explosive or combustible substance or hazardous or unlawful goods in any part of the Premises and not at any time during the Term to allow the Premises or any part thereof to be used in any way entailing a fine forfeiture or penalty against the Landlord under any law in force in Hong Kong.
- e. Not to do or suffer any act which shall amount to a breach or non-observance of any of the negative and restrictive covenants contained in the Government Lease and/or Conditions under which the Landlord hold the Premises from the Government or contained in the Deed of Mutual Covenant and the Management Agreement (if any) in respect of the Building.
- f.
  - i. Not without the previous consent in writing of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed) make or permit to be made any material alterations in or additions to the Premises or any part thereof either internally or externally or to any of the fixtures therein nor pull down alter or remove any material portions of the partitions or fittings thereof nor make any material alterations in the architectural features or facings or to the electrical wiring or mechanical or air-conditioning installations or any item therein (whether or not of a structural nature).
  - ii. Not without the previous consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed), to install set up or permit to be installed set up affixed in or upon the Premises or any part thereof in any manner whatsoever any engine, mechanical device or air-conditioning or heating system.
- g. Not without the previous consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed) to alter the existing locks, bolts or fittings on the entrance doors to the Premises nor to install any additional locks, bolts or fittings thereon.
- h. Not to cut maim or injure or cause suffer or permit to be cut maimed or injured any doors windows walls joists cement concrete columns beams girders floor slabs or any other part of the fabric of the Premises without the prior consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed).
- i. Not to encumber obstruct or permit to be encumbered or obstructed with any boxes, packaging, merchandise, rubbish or other articles or obstructions of any kind or nature any of the entrances, exits, staircases, landings, passages, lifts,

lobbies or other parts of the Building not included in the Premises.

- j. Not to produce or permit or suffer to be produced any loud music or noise (including sound produced by the broadcasting or any apparatus or equipment capable of producing or reproducing receiving or recording sound) so as to cause annoyance or disturbance to the Landlord or the occupiers of the neighbouring premises.
- k. Not without previous consent of the Landlord to assign, underlet, part with the possession of, or transfer the Premises or any part thereof or any interest therein, not permit or suffer any arrangement or transaction whereby any person who is not a party to this Agreement obtains the use, possession, occupation or enjoyment of the Premises or any part thereof irrespective of whether any rental or other consideration is given therefor. The Tenancy shall be personal to the Tenant named in this Agreement and without in any way limiting the generality of the foregoing, the following acts and events shall, unless approved in writing by the Landlord be deemed to be breaches of this Clause :-
  - i. In the case of a tenant which is a partnership, the taking in one or more new partners whether on the death or retirement of an existing partner or otherwise.
  - ii. In the case of a tenant who is an individual (including a sole surviving partner of a partnership tenant) the death, insanity or other disability of that individual, to the intent that no right to use, possess, occupy or enjoy the Premises or any part thereof shall vest in the executors, administrators, personal representatives, next of kin, trustee or committee of any such individual.
  - iii. In the case of a corporation, any reconstruction, amalgamation, merger or voluntary liquidation.
  - iv. The giving by the Tenant of a Power of Attorney or similar authority whereby the donee of the Power obtains the right to use, possess, occupy or enjoy the Premises or any part thereof or does in fact use, possess, occupy or enjoy the same.
- l. Not to alter the design of the shop front (if any) or the entrance without the prior written consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed).
- m. Not to affix to the Building or any part thereof any aerial or similar apparatus without the consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed).

- n. Not to use the Premises or any part thereof as sleeping quarters or for domestic purposes without prior written consent of the Landlord. Such permission shall only be given to enable the Tenant to operate his business or to post watchmen to look after the contents of the Premises which shall not be used as sleeping quarters or as domestic premises within the meaning of the Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance Cap.7 of the Laws of Hong Kong or any other enactment or modification thereof for the time being in force.
- o. The Tenant on requiring to effect delivery to and from the Building of safe, heavy machinery, equipment, bulky matter or fixtures undertakes at all times to use the service lifts (if any). The Tenant shall indemnify the Landlord against all damages sustained by any person or property and for any damages or moneys paid out by the Landlord in settlement of any claim or judgments as well as legal costs incurred in connection therewith, and all reasonable costs incurred in repairing any damage to the Building or its appurtenances resulting from the movement of any safe, heavy machinery, equipment, bulky matter or fixtures.
- p. Not to place a load upon any floor of the Premises in excess of the loading for which the floor is designed. The Landlord shall prescribe the maximum weight and permitted location of safes and other heavy equipment nominated, from time to time by the Tenant and such prescription shall constitute a representation by the Landlord as to the load bearing capacity of the floors in the premises in such locations. Business machines and mechanical equipment authorised by the Landlord shall be placed and maintained by the Tenant at the Tenant's expense in setting sufficient in the Landlord's judgment to absorb and prevent vibration noise and annoyance to occupiers of other portions of the Building.
- q. Except for suspended ceilings and duct work, the Tenant shall not support any equipment, partitions or other work on or from the Landlord's walls, structure or roof desk without the Landlord's prior approval (such approval shall not be unreasonably rejected).
- r. Not to place or store any goods or chattels or any other things on the loading space in the common entrance-hall, staircases, landings, passages, other common parts of and in the Building and any part of the Building which is not hereby exclusively let to the Tenant.
- s. Not to drill into, or in any way deface any part of the Premises or the Building except with the previous consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably withheld or delayed). No boring shall be permitted save with the prior approval of the Landlord (such approval shall not be reasonably rejected) and as the Landlord may direct.
- t. Not to do or permit to be done on the Premises or any part thereof any act



which shall or may subject the Landlord to any liability or responsibility for injury to any person or to property.

- u. The Landlord shall not be under any liability whatsoever to the Tenant or any other person whomsoever in respect of any damage sustained by the Tenant or such other person as aforesaid caused by or through or in any way owing to the failure or malfunctioning of the lifts, air-conditioning system (if any), water pumps, drainage system or electrical wiring or equipment of and in the Building or the overflow of water from any premises situate in the Building or caused by the negligence of any tenant of such premises (without contribution by the Landlord) . The Tenant shall fully indemnify the Landlord against all claims demands actions and legal proceedings whatsoever made upon the Landlord in respect of any damage to any person whomsoever caused by the negligence of the Tenant or caused by or through or in any way owing to the overflow of water or spread of fire or smoke from the Premises caused by the negligence of the Tenant.

8. The Landlord hereby agrees with the Tenant as follows :-

- a. That the Tenant paying the Rent and other payments hereby reserved and performing and observing the agreements stipulations and conditions hereinbefore contained shall have quiet possession and enjoyment of the Premises during the Term without any interruption by the Landlord or any person lawfully claiming through under or in trust for them.
- b. To pay the Property Tax and expenses of capital or non-recurring nature in respect of the Premises.
- c. To keep in tenantable repair and condition the exterior and the main structure of the Premises (except damages caused solely by the negligence or default of the Tenant).

9. PROVIDED ALWAYS THAT IT IS HEREBY AGREED as follows :-

- a. If the Rent hereby reserved or any amounts payable by the Tenant under the terms herein contained or any part thereof shall be unpaid for fifteen (15) days after the same shall have become payable (whether formally demanded or not) or if the Tenant shall persist in failing or neglecting to perform or observe any of agreements stipulations and conditions herein contained and on his part to be performed or observed after 15 days warning notice in writing has been served or if the Tenant shall become bankrupt or being a corporation shall go into liquidation or if any petition shall be filed for the bankruptcy or winding up of the Tenant or if the Tenant shall otherwise become insolvent or enter into any composition or arrangement with his creditors or shall suffer its goods or chattels to be levied in execution and in such cases it shall be lawful for the Landlord at any time thereafter to re-enter upon the Premises or any part

thereof in the name of the whole and thereupon this Agreement shall absolutely determine and a written notice served by the Landlord on the Tenant or left at the Premises to the effect that the Landlord thereby exercises the power of re-entry hereinbefore contained shall be a full and sufficient exercise of such power notwithstanding any statutory or common law provisions to the contrary. All reasonable costs and expenses incurred by the Landlord in demanding the Rent and other charges shall be repaid by the Tenant and shall be recoverable from it as a debt.

- b. For the purpose of Part III of the Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance Cap. 7 and for the purpose of these presents the Rent in respect of the Premises shall be deemed to be in arrears if not paid at the time stipulated as aforesaid. All reasonable costs and expenses for and incidental to distraint shall be paid by the Tenant and is recoverable from the Tenant as a debt.
- c. In the event of the Premises or any part thereof at any time being damaged or destroyed by fire water storm wind typhoon defective construction white-ants earthquake subsidence of the ground or any other cause (not attributable to the act or default of the Tenant) so as to be rendered unfit for use and occupation or being declared unfit for use and occupation or becoming subject to a closure order or is inaccessible due to any cause whatsoever then the Rent, Management Fee and all other amounts payable by the Tenant to the Landlord hereunder or a fair proportion thereof according to the nature and extent of the damage sustained shall be suspended until the Premises shall be again rendered fit for occupation and use And the Landlord shall pay to the Tenant the amount of any such abatement in so far as the Rent shall have been paid in advance provided the amount of such abatement shall be such sum as shall either be agreed between the parties in writing or any statutory modification or re-enactment thereof for the time being in force AND provided always that the Landlord shall be under no obligation to reinstate the Premises if by reason of the condition of the Premises or any local regulations or other circumstances beyond the control of the Landlord it is not practicable or reasonable so to do AND provided that if the Landlord shall fail to reinstate the Premises within one month from the occurrence of such event or if the Premises are declared unfit for use and occupation or shall remain subject to the said closure order or otherwise remain uninhabitable for a period of one month the Tenant may forthwith or within a reasonable time thereafter terminate this Agreement by giving notice in writing to the Landlord without prejudice to the rights and remedies of either party against the other in respect of any antecedent claim or breach of the agreements stipulations terms and conditions herein contained and without prejudice to the right of the Tenant to recover the sum paid hereunder by way of Deposit.

- 
- d. Acceptance of rent by the Landlord shall not be deemed to operate as a waiver by the Landlord of any right to proceed against the Tenant in respect of any breach by the Tenant of any of his obligations herein.
  - e. No condoning excusing or overlooking by the Landlord of any default breach or non-observance or non-performance by the Tenant at any time or times of any of the Tenant's obligations herein contained shall operate as a waiver of the Landlord's rights herein in respect of any continuing or subsequent default breach or non-observance or non-performance or so as to defeat or affect in any way the right and remedies of the Landlord hereunder in respect of any such continuing or subsequent default or breach and no waiver by the Landlord shall be inferred from or implied by anything done or omitted by the Landlord unless expressed in writing and signed by the Landlord. Any consent given by the Landlord shall operate as a consent only for the particular matter to which it relates and it shall in no way be considered as a waiver or release of any of the provisions hereof nor shall it be construed as dispensing with the necessity of obtaining the specific written consent of the Landlord in the future unless expressly so provided.
  - f. For the purpose of these presents any act default or omission of the agents employees servants visitors licensees and customers of the Tenant shall be deemed to be the act default or omission of the Tenant.
  - g. Any notice required to be served hereunder shall be sufficiently served on the Tenant if delivered to him by prepaid registered mail at his last known address in Hong Kong or left on the Premises and shall be sufficiently served on the Landlord if delivered to him by registered post at his last known address in Hong Kong. A notice sent by registered post shall be deemed to be given at the time when in due course of post it would be delivered at the address to which it sent.
  - h. No approval by or consent of the Landlord hereunder is valid unless it is in writing and signed by the Landlord or by its authorised agents.
  - i. Each party shall bear its own legal costs of and incidental to the preparation and completion of this Agreement and the stamp duty and registration fee, if any, payable thereon shall be borne by the parties hereto in equal shares.
10. The Tenant hereby expressly declares that no fine premium or key money or any other consideration has been paid by it to the Landlord in connection with obtaining this tenancy of the Premises.
  11. The Landlord and the Tenant hereby agree that the terms, conditions or matters, if any, set out in the Schedules hereto shall apply to this Agreement and shall be deemed to be incorporated herein.

- 
12. The Landlord shall not be bound by any representations or promises with respect to the Building and its appurtenances or in respect of the Premises except as herein expressly set forth with the object and intention that the whole of the agreement between the Landlord and the Tenant shall be set forth herein and in no way modified by any discussions or correspondence which may have preceded the signing of this Agreement unless mutually agreed on by both parties in writing.
13. The Tenant hereby agrees that it will at its own expense apply for any requisite licence or licences permit or permits from all government or public authorities in respect of the carrying on of the Tenant's trade or business therein and shall execute and comply with all ordinances, regulations, orders, notices or rules made by all competent government or public authorities in connection with the conduct of such trade and business by the Tenant in the Premises and the Tenant hereby further agrees to indemnify the Landlord in respect of any breach by the Tenant of this Clause.
14. If the Landlord shall sell the Premises during the term of the tenancy created hereunder, the Landlord is entitled to require the Tenant to sign or execute within 14 days after receipt of written notice to that effect from the Landlord a document duly approved by the Tenant solicitors at the Landlord's costs releasing the Landlord from liability to refund the Deposit to the Tenant against the Landlord's undertaking to procure a confirmation in writing from the Landlord's Purchaser that the Purchaser will refund the Deposit to the Tenant in accordance with the terms of this Agreement.
15. In this Agreement unless the context otherwise requires :-
- a. "Month" and "monthly" refer to a calendar month.
  - b. Words importing the masculine gender include the feminine gender and the neuter gender and words importing the singular number include the plural number and vice versa and the expression "the Landlord" shall include his successors and assigns.
  - c. Where two or more persons are comprised in the expression "the Landlord" the covenants agreements herein contained on the part of the Landlord shall be deemed to be made by such persons jointly and severally.
  - d. "Person" includes an individual a partnership and a company or other corporate or non-corporate body.
16. Both the Landlord and the Tenant agree that the payment of monthly rental of the tenancy of the Premises ("the said tenancy") by The Government of Chile and the issue of receipt of the monthly rental by the Landlord to Trade Commission of Chile of the said tenancy will not affect the legal liabilities of the Tenant in the said tenancy of the Premises. The Tenant shall procure the Trade Commission of Chile to grant consent to this arrangement.

---

17. The Tenant should not be obliged to return the ceiling in brand new condition as it has already been used and slightly damaged by the previous Tenant, as attested by the attached photographs in the previous Tenancy Agreement dated the 3<sup>rd</sup> day of January 2007 made between the same parties.

18. **BREAK CLAUSE**

Either the Landlord or the Tenant shall have the right to early terminate the Tenancy Agreement after the first twelve months of the term by giving to the other party not less than **three** calendar months' prior written notice of the other part's intention to do so (or, in lieu of such written notice, paying to the other party a sum of equivalent to **three** months' Rent as provided in the Tenancy Agreement).

THE FIRST SCHEDULE ABOVE REFERRED TO

<u>Term</u>	<u>Meaning</u>
"Landlord"	ALL FAME LIMITED [REDACTED]
"Tenant"	THE GOVERNMENT OF CHILE of Unit No.1712, 17th Floor, West Tower, Shun Tak Centre, 168-200 Connaught Road Central, Hong Kong.
"Building"	SHUN TAK CENTRE ( 信德中心 ), Nos.168-200 Connaught Road Central, Hong Kong.
"Premises"	Unit No.1712 on the 17th Floor of West Tower of the Building.
"Rent"	HK\$91,000.00 per month payable on the 2nd day of each month exclusive of Government Rent, Government Rates, Management fees and Air-conditioning fees.
"Deposit"	HK\$208,030.40 (of which HK\$182,000.00 being deposit for 2 months' rental and HK\$26,030.40 being deposit for 2 months' Management fees and Air-conditioning fees)
"Term of Tenancy"	TWO YEARS commencing from the 5th day of January 2016 and expiring on the 4th day of January 2018 both days inclusive
"Date of Commencement of Tenancy"	The 5th day of January 2016

"Date of Expiry of Tenancy"

The 4th day of January 2018

"Management and Air-conditioning  
Fee"

HK\$13,015.20 per month

"Use of the Premises"

The Premises shall be used for office purposes  
only.

THE THIRD SCHEDULE

INVENTORY LIST


NIL



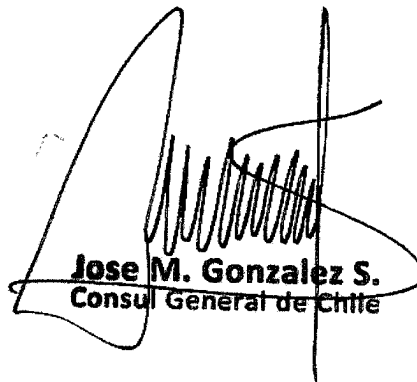
AS WITNESS the hands of the said parties hereto the day and year first above written.

SIGNED by Mr. Cheung Ping )  
Kwan for and on behalf of the )  
Landlord whose signature is )  
verified by :- )

For and on behalf of  
**ALL FAME LIMITED**  
滙 榮 有 限 公 司


  
.....  
Authorized Signature(s)

SIGNED by *Jose M. Gonzalez S.* )  
)  
)  
Consul General of )  
Chile in the Hong Kong SAR, )  
in representation of The )  
Ambassador of Chile in the )  
People's Republic of China and )  
The Government of Chile )  
for and on behalf of the Tenant in )  
the presence of :- )

  
**Jose M. Gonzalez S.**  
Consul General de Chile



RECEIVED the day and year first above )  
written of and from the Tenant the sum of )  
HONG KONG DOLLARS TWO ) HK\$208,030.40  
HUNDRED EIGHT THOUSAND AND )  
THIRTY AND CENTS FORTY ONLY )  
(of which a sum of HK\$186,776.60 being )  
Deposit money transferred from the )  
previous Tenancy Agreement dated the )  
31st day of December 2013) being the )  
Deposit money above mentioned to be )  
paid by the Tenant to the Landlord. )

For and on behalf of  
**ALL FAME LIMITED**  
匯 榮 有 限 公 司  
  
.....  
Authorized Signature(s)

The Landlord

Dated the                      day of                      2015

ALL FAME LIMITED

and

THE GOVERNMENT OF CHILE

\*\*\*\*\*

TENANCY AGREEMENT  
in respect of

Unit No.1712 on 17th Floor of  
West Tower, Shun Tak Centre,  
Nos.168-200 Connaught Road Central,  
Hong Kong

\*\*\*\*\*

TERM	:	2 years
COMMENCING	:	5th January 2016
EXPIRING	:	4th January 2018
RENT	:	HK\$91,000.00 (exclusive of Government Rent, Government Rates, Management fees and Air-conditioning fees)
DEPOSIT	:	HK\$208,030.40 (2 months rental deposits and 2 months Management fees and Air-conditioning fees)

**MESSRS. C. O. CHAN & CO.,  
SOLICITORS**

Shop G, Ground Floor,  
Man Yu Building,  
Nos.2-14 Tai Fung Street,,  
Yuen Long, New Territories,  
Hong Kong.  
Tel : (852) 2478 4268  
Fax : (852) 2478 4261

Ref. : MC/MA/210720/15/TA/CKC

D I R A S A D

TRADUCCIONES.



T R A D U C C I Ó N

I-560/15

CONTRATO celebrado con fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015 entre la arrendadora y el arrendatario, cuyos nombres, domicilios y descripciones se indican en el Primer Anexo de este instrumento.

Mediante el presente, las partes acuerdan lo siguiente:

1. En este contrato, a menos que el contexto requiera algo distinto, los términos especificados en el Primer Anexo tendrán el significado que allí se les asigna.

2. La arrendadora entregará y el arrendatario recibirá el inmueble en las condiciones que se indican en el Segundo Anexo, y el inventario especificado en el Tercer Anexo del presente; además, el arrendatario y sus empleados, trabajadores, clientes y todas las personas autorizadas por el arrendatario -en forma común con la arrendadora y las demás personas que tengan igual derecho, ya sea mediante Escritura de Compromiso Mutuo u otro instrumento- tendrán pleno derecho y libertad en todo momento, sin interrupciones, para utilizar, pasar y transitar por las áreas comunes definidas en la Escritura de Compromiso Mutuo y correspondientes al lugar de ubicación del inmueble, en la medida en que ello sea necesario para el adecuado disfrute del inmueble, de manera supeditada a los términos y condiciones que se establecen a continuación.

- // -

3. El arrendamiento se mantendrá por el período de vigencia que regirá a contar de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

4. El arrendatario, independientemente de que se exija o no, pagará mensualmente a la arrendadora la renta de arrendamiento por anticipado el día de cada mes que se indica en el Primer Anexo, sin ninguna deducción y en la forma que se describe en la cláusula 6 b) del presente.

5. a) Al suscribir este contrato o antes, el arrendatario pagará a la arrendadora el depósito destinado a garantizar el debido cumplimiento y observancia del arrendatario de los acuerdos, estipulaciones y condiciones que debe cumplir y respetar conforme a este contrato. La arrendadora mantendrá el depósito durante todo el período de vigencia, sin intereses para el arrendatario, y estará facultada, sin perjuicio de otros derechos o recursos conforme al presente, para deducir de dicho depósito el monto de cualquier renta de arrendamiento u otros cargos que deban pagarse de acuerdo con este contrato y que se encuentren en mora, o cualquier pérdida razonable o daños y perjuicios que sufra la arrendadora o que la afecten como resultado de algún incumplimiento o inobservancia de los citados acuerdos, estipulaciones o condiciones en que incurra el arrendatario. Si la arrendadora realizara alguna deducción del depósito según lo dispuesto en el presente, el arrendatario, a requerimiento de la arrendadora, depositará de inmediato el monto deducido.

b) De manera supeditada a lo anterior, la arrendadora reembolsará el depósito al arrendatario, sin intereses, en un

- // -



- // -

plazo de siete (7) días luego del vencimiento o terminación anticipada de este contrato y de la restitución del inmueble desocupado a la arrendadora, o bien en un plazo de siete (7) días luego de la resolución de la última reclamación pendiente de la arrendadora en contra del arrendatario con respecto a alguna violación, inobservancia o incumplimiento de alguno de los acuerdos, estipulaciones o condiciones de este instrumento que el arrendatario deba respetar y cumplir, siempre que dicha reclamación se formule dentro de los 7 días posteriores a la fecha de restitución del inmueble desocupado; de ambos plazos, el que se cumpla último.

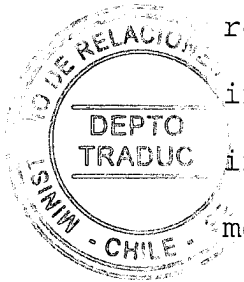
6. El arrendatario acuerda con la arrendadora lo siguiente:

a) Utilizará el inmueble conforme a lo establecido en el Primer Anexo del presente.

b) Pagará, independientemente de que se exija o no, la renta de arrendamiento en la forma y en las fechas antes indicadas. Se estipula que la arrendadora podrá dar instrucciones mediante aviso por escrito irrevocable con un mes de anticipación al arrendatario para que realice el pago de la renta de arrendamiento a la persona que la arrendadora disponga en términos razonables. En ese caso, el recibo de la renta de arrendamiento extendido por esa persona se considerará legítimo, válido y vinculante para todos los efectos, y el pago de la renta de arrendamiento a dicha persona corresponderá al cumplimiento total y suficiente de las obligaciones del arrendatario conforme a este instrumento.

c) Pagará y saldará la renta de arrendamiento gubernamental, los derechos fiscales, los derechos de

- // -



- // -

administración y aire acondicionado del inmueble, y presentará ante la arrendadora, conforme ésta lo requiera, los recibos u otros comprobantes de los citados pagos. Si los derechos fiscales y/o derechos de administración a pagar se incrementaran, el arrendatario deberá solventar dicho aumento durante el período de vigencia del presente.

d) Pagará y saldará todas las cuentas de gas, agua, electricidad y demás servicios básicos que correspondan, de acuerdo con lo indicado por el o los medidores del arrendatario instalados en el inmueble, y efectuará todos los depósitos por esos conceptos.

e) Respetará el reglamento interno que establezca cada cierto tiempo el comité de administración o el administrador del edificio para un correcto manejo y control del edificio.

f) Observará y cumplirá con todas las exigencias del Gobierno o de otras autoridades legítimas, con todas las leyes, ordenanzas, normas y reglamentos relacionados con el inmueble y con todos los trabajos ejecutados por el arrendatario o en su nombre en el inmueble, y deberá responder por el incumplimiento de dichas exigencias, leyes, ordenanzas, normas y reglamentos en que incurran sus empleados, trabajadores, operarios, clientes y todas sus demás personas autorizadas. El hecho de que la arrendadora o el agente o representante de la arrendadora apruebe planos, especificaciones, cálculos o los trabajos del arrendatario no constituirá un reconocimiento, declaración ni certificación de la arrendadora en cuanto a que esas mejoras cumplen con las citadas leyes, ordenanzas, normas y reglamentos.



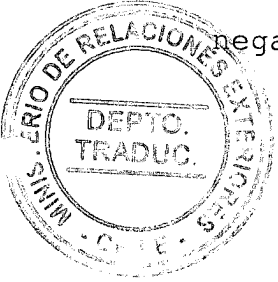
- // -

- // -

g) El arrendatario no dispondrá ni permitirá que se realicen modificaciones estructurales en el inmueble sin que se obtenga previamente la aprobación por escrito de la arrendadora y de la Sociedad Administradora del edificio.

h) Permitirá cada cierto tiempo, durante el período en que se ejecuten los trabajos del arrendatario, que la arrendadora, su arquitecto y contratista inspeccionen las obras, y el arrendatario actuará de acuerdo con cualquier instrucción razonable de la arrendadora, su arquitecto o contratista con respecto a los trabajos del arrendatario o su realización.

i) La arrendadora tendrá derecho a realizar en nombre del arrendatario, quien deberá solventar los costos y gastos razonables pertinentes, los trabajos de cargo del arrendatario que se indican a continuación luego de que este último se haya negado a ejecutarlos:

- 
- i. trabajos requeridos como resultado del incumplimiento o negligencia del arrendatario, y
  - ii. trabajos relacionados con componentes estructurales, sistemas generales de servicios básicos del edificio, instalación de barreras temporales de seguridad y letreros provisionales durante la instalación, reparación o reemplazo de ventilosconvectores y equipos de aire acondicionado o cualquier otro bien suministrado por la arrendadora, siempre que los desperfectos se deban a incumplimiento o negligencia del arrendatario o de alguno de sus agentes, personas autorizadas, empleados o clientes.

- // -



- // -

j. A sus expensas, reparará y mantendrá en buen estado todo el interior del inmueble, entre lo que se contempla el piso, el revoque interior u otros materiales de terminaciones o enlucido de paredes, piso y cielo raso; los artefactos de la arrendadora en el inmueble y cualquier elemento/división adicional instalada por el arrendatario en conformidad con las cláusulas anteriores, incluidas todas las puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, cables y conductos, instalaciones contra incendio, llaves de agua en el inmueble o pertenecientes a éste, y entregará los mismos a la arrendadora en iguales condiciones (salvo el desgaste normal por el uso) al vencimiento o terminación anticipada del arrendamiento conforme a este contrato.

k) Reparará y mantendrá en buen estado todos los sumideros y tuberías del inmueble (salvo el desgaste normal por el uso), y pagará a la arrendadora, a requerimiento, todos los costos en que esta última incurra al limpiar o despejar algún sumidero, tubería o artefacto sanitario bloqueado debido a la falta de cuidado o uso negligente por parte del arrendatario, sus empleados, trabajadores, operarios, clientes u otras personas autorizadas por el arrendatario.

l) Adoptará todas las medidas para mantener cerradas todas las ventanas del inmueble.

m) Permitirá que la arrendadora y sus agentes, con o sin trabajadores, y otras personas autorizadas por la arrendadora ingresen al inmueble o parte de él en todo momento, previa cita, y con o sin herramientas e implementos, a fin de:

i. verificar que no se hayan realizado alteraciones

- // -



- // -

estructurales;

- ii. revisar el estado de mantenimiento del inmueble;
- iii. tomar inventario de los accesorios, artefactos y equipos en el inmueble.
- iv. El arrendatario, luego de recibir un aviso de la arrendadora en que se especifique alguna falla o desperfecto detectado en el inmueble y de cuya reparación sea responsable de acuerdo con los términos de este contrato, deberá ejecutar a la brevedad posible las reparaciones pertinentes; si no las ejecutara en un plazo de treinta (30) días a contar de la fecha de dicho aviso, permitirá que la arrendadora ingrese al inmueble para realizar esas reparaciones y deberá pagar a esta última el costo razonable de las reparaciones y trabajos contemplados en el citado aviso.

n) Informará de inmediato a la arrendadora o a su agente sobre cualquier daño que pueda haber sufrido el inmueble y sobre cualquier accidente o falla en las instalaciones de agua, de gas (si hubiera), electricidad, artefactos, accesorios u otros servicios o instalaciones del inmueble, si tuviera conocimiento al respecto.

o) Adoptará todas las precauciones para proteger el inmueble de daños y perjuicios en caso de tormenta, tifón o hecho similar.

p) Observará y cumplirá todas las normas, reglamentos e instrucciones de "Electricity Supply Company" o de la autoridad pertinente en relación con las instalaciones

- // -



- // -

eléctricas en el inmueble.

q) Permitirá que la arrendadora -en cualquier momento durante un período de un (1) mes inmediatamente antes de la terminación del este contrato de arrendamiento, si la arrendadora tuviera intenciones de volver a arrendar o de vender el inmueble- coloque y mantenga en cualquier parte exterior del inmueble, sin que ello afecte al arrendatario, un aviso de arrendamiento o venta del inmueble y permitirá, previa cita, que las personas con autorización por escrito de la arrendadora y acompañadas de los agentes de esta última ingresen y vean el inmueble o parte de él en cualquier horario diurno razonable acordado por ambas partes.

r) Indemnizará íntegramente a la arrendadora por todas las reclamaciones, exigencias, acciones y procesos legales de cualquier naturaleza en contra de la arrendadora por daños y perjuicios, pérdidas, lesiones a personas o daños a la propiedad a causa del incumplimiento, omisión o negligencia del arrendatario.

s) Pagará o reembolsará a la arrendadora todos los costos razonables por daños y perjuicios provocados en alguna parte de las áreas comunes del edificio por el arrendatario, sus empleados, agentes o contratistas -o cualquier otra persona que actúe en nombre del arrendatario- debido a negligencia u omisión.

t) A la terminación de este contrato de arrendamiento entregará a la arrendadora todas las llaves del inmueble y de los baños utilizados por el arrendatario.

u) Se asegurará de que los empleados, trabajadores, agentes o visitantes del arrendatario no obstruyan las áreas

- // -



- // -

del edificio asignadas al estacionamiento temporal de vehículos ni las áreas de carga y descarga, y cumplan en todo momento con las instrucciones del comité de administración del Edificio y de otros agentes autorizados a cargo del control de esas áreas y de la entrega de artículos en general.

v) Se asegurará de que su propio sistema de seguridad (si tuviera) dentro y a la entrada del inmueble sea en todo momento compatible y esté conectado al sistema de seguridad del edificio (si hubiera).

w) Se asegurará de que el inmueble esté libre de insectos y alimañas.

x) Al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia, entregará el inmueble a la arrendadora en buenas condiciones de mantenimiento.

y) Sin perjuicio de la Cláusula 7 del presente, cumplirá en todos los aspectos con las disposiciones y exigencias contempladas en todas las leyes, reglamentos, ordenanzas y normas aplicables en Hong Kong, con todos los demás requerimientos y normas concernientes a la realización de sus actividades, e indemnizará a la arrendadora por toda clase de obligaciones, incluidos los costos y gastos relacionados con algún incumplimiento de dichas normas.

z) Mantendrá limpios y en buen estado los bienes incluidos en el inventario.

7. Además, el arrendatario acuerda con la arrendadora lo siguiente:

a) No utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble ni parte alguna del mismo para algún propósito ilegal o inmoral.

- // -



- // -

b) No hará ni permitirá que se realice en el inmueble ni en parte alguna del mismo algo que pueda ser o convertirse en una molestia, fastidio, inconveniente, perjuicio o alteración para la arrendadora o para alguno de los arrendatarios u ocupantes del edificio o de los inmuebles o edificios vecinos o adyacentes.

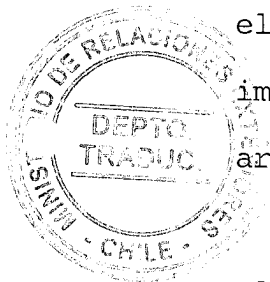
c) No realizará ni permitirá que se realice acción alguna debido a la cual puedan anularse o quedar anuladas las pólizas de seguro del inmueble o su contenido, o incrementarse las primas pertinentes.

d) No mantendrá ni almacenará ni permitirá que se mantengan ni almacenen armas, municiones, pólvora, salitre, petróleo, queroseno ni otras sustancias explosivas, combustibles, peligrosas o ilegales en ninguna parte del inmueble, ni permitirá en ningún momento durante el período de vigencia que el inmueble o parte de él se utilice en alguna forma que implique alguna multa, confiscación o sanción en contra de la arrendadora de acuerdo con alguna ley vigente en Hong Kong.

e) No realizará ni permitirá ningún acto que signifique algún incumplimiento o inobservancia de alguna cláusula de no hacer o restrictiva contenida en el Contrato de Arrendamiento Gubernamental, en las Condiciones conforme a las cuales la arrendadora haya obtenido del Gobierno la posesión del inmueble, o en la Escritura de Compromiso Mutuo y en el Contrato de Administración (si hubiera) respecto del edificio.

f) i. No hará ni permitirá que se realice, sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (el que no se denegará ni postergará injustificadamente) ninguna

- // -



- // -

modificación ni instalación adicional importante en el inmueble ni en parte alguna del mismo, ni en el interior ni en el exterior, ni en ninguno de los accesorios del inmueble, ni removerá, modificará ni retirará ninguna parte significativa de las divisiones o artefactos, ni hará ninguna modificación de importancia en las características arquitectónicas ni en los revestimientos, ni en las instalaciones eléctricas, mecánicas o de aire acondicionado, ni en ningún bien del inmueble (sea o no de naturaleza estructural).

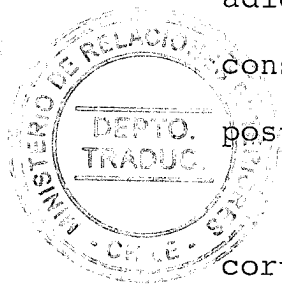
ii. No instalará, colocará ni permitirá que se instale ni coloque en el inmueble ni en parte alguna del mismo ningún motor, dispositivo mecánico, sistema de aire acondicionado ni de calefacción sin el previo consentimiento de la arrendadora (el que no se denegará ni postergará injustificadamente).

g) No modificará las cerraduras, cerrojos ni herrajes existentes ni instalará ninguna cerradura, cerrojo ni herrajes adicionales en las puertas de acceso al inmueble sin el previo consentimiento de la arrendadora (el que no se denegará ni postergará injustificadamente).

h) No cortará, mutilará, dañará ni permitirá que se corten, mutilen o dañen las puertas, ventanas, paredes, viguetas, columnas de concreto/cemento, vigas, pisos, losas ni ninguna otra parte de la estructura del inmueble sin el previo consentimiento de la arrendadora (el que no se denegará ni postergará injustificadamente).

i) No obstruirá ni permitirá que se obstruya con alguna caja, paquete, mercancía, residuos ni otros artículos, ni provocará obstrucciones de ninguna naturaleza en los accesos,

- // -



- // -

salidas, escaleras, descansos de escaleras, pasillos, ascensores, vestíbulos u otras partes del edificio no incluidas en el inmueble.

j) No tocará ni permitirá que se toque música a alto volumen ni emitirá sonidos (inclusive mediante el uso de equipos de radiodifusión o de reproducción de grabaciones) que provoquen molestias o fastidio a la arrendadora u ocupantes de inmuebles vecinos.

k) No cederá, subarrendará, enajenará ni transferirá la posesión del inmueble ni de parte alguna del inmueble ni la participación en el mismo, ni permitirá ni tolerará algún acuerdo u operación conforme a la cual alguna persona que no sea parte de este contrato obtenga el uso, la posesión, ocupación o disfrute del inmueble o de alguna parte de él, sin el previo consentimiento de la arrendadora, independientemente de que se pague alguna renta de arrendamiento o se entregue alguna otra contraprestación. El arrendamiento se realiza personalmente al arrendatario individualizado en este contrato y, sin limitar en forma alguna la generalidad de lo anterior, los siguientes actos y hechos se considerarán incumplimientos de esta cláusula, a menos que sean aprobados por escrito por la arrendadora:

- i. Si un arrendatario es una sociedad de personas, la inclusión de uno o más nuevos socios, independientemente de que se realice o no al fallecimiento o retiro de algún socio existente.
- ii. Si un arrendatario es una persona natural (incluido un único socio sobreviviente de un arrendatario que

- // -



- // -

sea una sociedad de personas), el fallecimiento, la demencia u otra incapacidad de esa persona natural; el propósito es que no se confiera ningún derecho a utilizar, poseer, ocupar o disfrutar del inmueble o parte de él a los albaceas, administradores, representantes de la sucesión, parientes cercanos, fiduciarios o curadores de esa persona natural.

iii. En el caso de una sociedad anónima, cualquier reorganización, fusión o liquidación voluntaria.

iv. El otorgamiento, por parte del arrendatario, de un mandato o poder similar mediante el cual el mandatario obtenga el derecho de uso, posesión, ocupación o disfrute del inmueble o de alguna parte del mismo, o efectivamente utilice, posea, ocupe o disfrute del inmueble.

1) No modificará el diseño de la fachada del local (si hubiera) ni la entrada sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora (el que no se denegará ni aplazará injustificadamente).

m) No colocará en el edificio ni en parte alguna del mismo ninguna antena ni aparato similar sin el consentimiento de la arrendadora (el que no se denegará ni aplazará injustificadamente).

n) No utilizará el inmueble ni parte de él como lugar de alojamiento ni para fines domésticos sin el previo consentimiento por escrito de la arrendadora. Sólo se otorgará esta autorización a fin de permitir que el arrendatario realice sus actividades o coloque guardias que vigilen el

- // -



- // -

contenido del inmueble sin que se utilice como lugar de alojamiento ni para fines domésticos, de acuerdo con la Ordenanza sobre Arrendadores y Arrendatarios (Consolidación), Capítulo 7 de las Leyes de Hong Kong, o cualquier otra ley o modificación de la misma vigente a la fecha.

o) El arrendatario, al requerir que se entregue o retire en el edificio alguna caja de seguridad, equipo, maquinaria pesada, elementos o accesorios voluminosos, se compromete a utilizar siempre los ascensores de servicio (si hubiera). El arrendatario indemnizará a la arrendadora por todos los daños que sufra alguna persona o bien y por las indemnizaciones por daños y perjuicios o dineros que pague la arrendadora como transacción en alguna demanda o conforme a alguna sentencia, y los costos legales relacionados con ello, y todos los costos razonables en que se incurra en la reparación de algún daño al edificio o a sus instalaciones como resultado del traslado de alguna caja de seguridad, equipo, maquinaria pesada, elemento o artefacto voluminoso.

p) No colocará en el piso del inmueble ninguna carga que exceda de la capacidad de carga para la cual está diseñado el piso. La arrendadora indicará el peso máximo y la ubicación permitida de las cajas fuertes y otros equipos pesados que el arrendatario especifique, y dicha indicación de la arrendadora constituirá una declaración de ésta en cuanto a la capacidad de carga del piso del inmueble en ese lugar. El arrendatario instalará y mantendrá -a sus expensas- las máquinas comerciales y equipos mecánicos autorizados por la arrendadora en una plataforma que conforme al criterio de la arrendadora

- // -



- // -

sea suficiente para absorber y evitar la vibración, el ruido y las molestias a los ocupantes de otras partes del edificio.

q) Salvo el cielo raso suspendido y la red de ductos, el arrendatario no apoyará ningún equipo, división ni otros trabajos en las paredes ni en la estructura del techo del inmueble de la arrendadora sin que ésta dé previamente su aprobación (la que no se denegará injustificadamente).

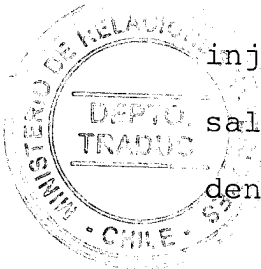
r) No colocará ni almacenará ningún artículo, elemento ni otras cosas en la zona de carga, hall de acceso común, escaleras, descansos de escaleras, pasillos u otras áreas comunes del edificio, ni en ninguna parte del edificio que no esté arrendada exclusivamente al arrendatario de acuerdo con el presente.

s) No perforará ni deformará ninguna parte del inmueble ni del edificio, salvo con el previo consentimiento de la arrendadora (el que no se denegará ni aplazará injustificadamente). No se permitirá ninguna perforación, salvo con la previa aprobación de la arrendadora (la que no se denegará injustificadamente) y conforme ésta pueda disponer.

t) No hará ni permitirá que se realice en el inmueble ni en ninguna parte del mismo algún acto que imponga o pueda imponer a la arrendadora alguna obligación o responsabilidad por lesiones a personas o daños a la propiedad.

u) La arrendadora no tendrá ninguna clase de obligación ante el arrendatario ni ante ninguna otra persona con respecto a daños y perjuicios que sufra el arrendatario u otra persona debido en alguna forma a falla o desperfecto en los ascensores, sistema de aire acondicionado (si hubiera), bombas

- // -



- // -

de agua, sistema de alcantarillado o equipos o instalaciones eléctricas del edificio, o derrame de agua desde algún inmueble del edificio o a causa de la negligencia de algún arrendatario de un inmueble (sin que la arrendadora haya contribuido a ello). El arrendatario indemnizará plenamente a la arrendadora por todas las reclamaciones, exigencias, acciones y procesos legales de cualquier naturaleza en contra de la arrendadora con respecto a daños a terceros provocados debido a negligencia del arrendatario o debido en alguna forma al derrame de agua o propagación de fuego o humo desde el inmueble a causa de negligencia del arrendatario.

8. Por este acto la arrendadora conviene con el arrendatario en lo siguiente:

a) En tanto el arrendatario efectúe el pago de la renta de arrendamiento y los demás pagos establecidos en el presente y cumpla y observe los acuerdos, estipulaciones y condiciones del presente, tendrá la posesión y goce del inmueble durante el período de vigencia, sin interrupciones de la arrendadora ni de ninguna persona que legítimamente formule reclamaciones en representación o a través de la arrendadora.

b) Pagará el impuesto a los bienes inmuebles y los gastos de capital de naturaleza no periódica del inmueble.

c) Mantendrá en buenas condiciones el exterior y la estructura principal del inmueble (salvo los daños causados exclusivamente por negligencia o incumplimiento del arrendatario).

9. SE ESTIPULA POR ESTE ACTO LO SIGUIENTE:

a. Si la renta de arrendamiento fijada o cualquier monto o

- // -

- // -

parte de un monto que deba pagar el arrendatario de acuerdo con los términos de este instrumento permaneciera impago durante quince (15) días luego de su vencimiento (independientemente de que se exija o no formalmente), o si el arrendatario, luego de transcurridos 15 días de la entrega de un aviso de advertencia por escrito, persistiera en su incumplimiento o inobservancia de alguno de los acuerdos, estipulaciones y condiciones que deba cumplir conforme a este contrato, o si el arrendatario estuviera en quiebra o, en el caso de una sociedad, si iniciara su liquidación, o si se presentara alguna solicitud de declaración de quiebra o liquidación del arrendatario, o si éste llegara a ser insolvente o celebrara algún convenio o concordato con sus acreedores, o si se ejecutaran judicialmente sus bienes, la arrendadora, en cualquier fecha posterior, tendrá el legítimo derecho a ocupar el inmueble o parte de él en representación del total, tras lo cual este contrato terminará definitivamente; un aviso por escrito de la arrendadora entregado al arrendatario o dejado en el inmueble, en que conste que por ese acto ejerce la facultad de recuperar el inmueble, será suficiente para tal efecto, a pesar de cualquier disposición en contrario en derecho o en equidad. Todos los costos y gastos razonables en que incurra la arrendadora al exigir la renta de arrendamiento y demás pagos serán reembolsados por el arrendatario y serán exigibles como deuda.

b) Para los efectos de la Parte III de la Ordenanza sobre Arrendadores y Arrendatarios (Consolidación), Cap.7, y para

- // -

- // -

los efectos del presente, se considerará que se encuentra en mora la renta de arrendamiento del inmueble si no se paga en la fecha estipulada. Todos los costos y gastos razonables relacionados con embargo serán solventados por el arrendatario y serán exigibles a éste como deuda.

c) Si en algún momento el inmueble o alguna parte de él se dañara o destruyera debido a incendio, agua, tormenta, viento, tifón, construcción defectuosa, termitas, terremoto, hundimiento del terreno o cualquier otra causa (no atribuible a un acto o incumplimiento del arrendatario), y quedara inhabilitado para su uso y ocupación o se declarara inadecuado para su uso y ocupación, o fuera objeto de una orden de clausura o no se pudiera ingresar por alguna causa, se suspenderá el pago de la renta de arrendamiento, del derecho de administración y todos los demás montos que el arrendatario deba pagar a la arrendadora conforme al presente, o una proporción justa de esos montos de acuerdo con la naturaleza y extensión de los daños, hasta que el inmueble esté nuevamente en condiciones aptas para su uso y ocupación; asimismo, la arrendadora pagará al arrendatario el monto correspondiente a esa rebaja cuando la renta de arrendamiento se haya pagado por anticipado; se estipula que el monto de esa rebaja será el monto que acuerden las partes por escrito [...] o alguna modificación de las leyes o repromulgación de las mismas vigente a la fecha; se estipula además que la arrendadora no tendrá obligación alguna de restaurar el inmueble si debido al estado del mismo, a algún reglamento local u otras circunstancias ajenas a su control no fuera posible o razonable su

- // -



- // -

restauración; se estipula, asimismo, que si la arrendadora no restaurara el inmueble dentro del plazo de un mes luego de la ocurrencia de ese hecho, o si el inmueble fuera declarado no apto para su uso y ocupación, o continuara sujeto a orden de clausura o se mantuviera en condiciones inhabitables durante un período de un mes, el arrendatario podrá poner término a este contrato de arrendamiento de inmediato o dentro de un plazo posterior razonable mediante aviso por escrito a la arrendadora, sin perjuicio de los derechos y recursos de cualquiera de las partes en contra de la otra con respecto a una reclamación o incumplimiento anterior de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones del presente, y sin perjuicio del derecho del arrendatario a recuperar el monto pagado por concepto de depósito.

d) La aceptación de la renta de arrendamiento por parte de la arrendadora no se considerará una renuncia de la arrendadora a algún derecho a actuar en contra del arrendatario con respecto a algún incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente.

e) El hecho de que la arrendadora condone, excuse o no considere algún incumplimiento, violación o inobservancia en que incurra el arrendatario en una o más oportunidades con respecto a sus obligaciones de acuerdo con este instrumento no operará como renuncia a los derechos de la arrendadora establecidos en el presente si el arrendatario continuara incurriendo en esas faltas o si incurriera en algún nuevo incumplimiento, violación o inobservancia, ni afectará en forma alguna ni irá en contra de los derechos ni de los recursos de la arrendadora conforme al presente en relación

- // -

- // -

con ese mismo o un nuevo incumplimiento o violación; asimismo, ninguna acción ni omisión de la arrendadora implicará ni dará a entender que renuncia a algún derecho, a menos que ello se exprese por escrito y con la firma de la arrendadora. Todo consentimiento de la arrendadora operará como consentimiento sólo respecto de la materia en particular con la que se relacione y no se considerará un desistimiento o renuncia a las disposiciones del presente, ni se interpretará como una eliminación de la necesidad de obtener el consentimiento específico por escrito de la arrendadora en el futuro, a menos que así se disponga expresamente.

f) Para los efectos del presente, cualquier acto, incumplimiento u omisión de los agentes, empleados, trabajadores, visitantes y clientes del arrendatario se considerará un acto, incumplimiento u omisión del arrendatario.

g) Todo aviso que deba entregarse de acuerdo con el presente se considerará entregado al arrendatario si se le envía mediante carta certificada con franqueo pagado a su último domicilio conocido en Hong Kong o si se deja en el inmueble, y se considerará entregado a la arrendadora si se le envía por carta certificada a su último domicilio conocido en Hong Kong. Un aviso enviado por correo certificado se considerará entregado en la fecha en que se entregaría en el domicilio de destino en el curso normal de despacho postal.

h) Ninguna aprobación ni consentimiento de la arrendadora conforme al presente tendrá validez si no se otorga por escrito y con la firma de la arrendadora o de sus agentes

- // -

- // -

autorizados.

i) Cada parte solventará sus propias costas legales y los costos asociados a la elaboración y formalización de este contrato; los correspondientes impuestos de timbres y estampillas y los derechos de registro, si hubiera, serán solventados por partes iguales.

10. Por este acto el arrendatario declara expresamente que no ha pagado ninguna prima, comisión, ni otra contraprestación a la arrendadora en relación con la obtención de este contrato de arrendamiento del inmueble.

11. La arrendadora y el arrendatario acuerdan por este acto que los términos, condiciones o materias -si hubiera- contempladas en los Anexos del presente regirán para este contrato y se considerarán incorporadas al mismo.

12. La arrendadora no estará obligada por ninguna declaración o promesa con respecto al edificio o sus instalaciones ni con respecto al inmueble, salvo lo establecido expresamente en este documento; el objeto e intención es que la totalidad del acuerdo entre la arrendadora y el arrendatario esté contenido en este instrumento y no sea modificado en ninguna forma por alguna conversación o correspondencia que pudiera haber precedido a la suscripción del presente, salvo mediante acuerdo por escrito de ambas partes.

13. El arrendatario conviene por este acto en que, a sus expensas, solicitará la o las licencias o permisos que se requieran ante todas las autoridades públicas o gubernamentales en relación con la realización de sus operaciones o negocios, y cumplirá con todas las ordenanzas,

- // -



- // -

reglamentos, resoluciones, avisos o normas de todas las autoridades públicas o gubernamentales competentes con respecto a la realización de esas operaciones y negocios del arrendatario en el inmueble; conviene además en indemnizar a la arrendadora por cualquier incumplimiento de esta cláusula en que incurra el arrendatario.

14. La arrendadora, si vendiera el inmueble durante el período de vigencia de este contrato de arrendamiento, tendrá derecho a solicitar al arrendatario que suscriba o formalice, dentro de un plazo de 14 días luego del recibo de un aviso por escrito de la arrendadora para tal efecto, un documento debidamente aprobado por los abogados del arrendatario, a expensas de la arrendadora, conforme al cual se libere a la arrendadora de la obligación de reembolsar el depósito al arrendatario, a cambio del compromiso de la arrendadora de obtener una confirmación por escrito del comprador en cuanto a que éste reembolsará el depósito al arrendatario de acuerdo con los términos de este contrato.

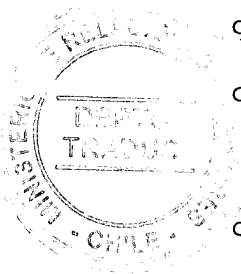
15. En este contrato, a menos que el contexto exija algo distinto:

a) "Mes" y "mensual" aluden a un mes calendario.

b) Las palabras en género masculino incluyen los géneros femenino y neutro; las palabras en número singular incluyen el número plural y viceversa, y la expresión "arrendadora" incluye a sus sucesores y cesionarios.

c) Cuando dos o más personas estén comprendidas en la expresión "arrendadora", los compromisos y acuerdos de la arrendadora conforme al presente se considerarán formulados

- // -



- // -

por esas personas en forma solidaria.

d) "Persona" incluye una persona natural, una sociedad de personas, una sociedad anónima u otra entidad con o sin personalidad jurídica.

16. Tanto la arrendadora como el arrendatario convienen en que ni el pago de la renta de arrendamiento mensual del inmueble por parte del Gobierno de Chile ni la emisión por parte de la arrendadora del comprobante de la renta de arrendamiento mensual a la Comisión de Comercio de Chile afectarán las obligaciones legales del arrendatario en relación con el arrendamiento del inmueble. El arrendatario procurará que la Comisión de Comercio de Chile otorgue el consentimiento para este arreglo.

17. El arrendatario no estará obligado a restituir el cielo raso en condiciones nuevas dado que fue utilizado y dañado levemente por el anterior arrendatario, según consta en las fotografías adjuntas al contrato de arrendamiento anterior de fecha 3 de enero de 2007 entre las mismas partes.

18. CLÁUSULA DE TERMINACIÓN ANTICIPADA

La arrendadora o el arrendatario tendrán derecho a terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento después de los primeros 12 meses del período de vigencia, mediante aviso por escrito a la otra parte al respecto con al menos tres meses calendario de anticipación (o, en lugar de dicho aviso por escrito, mediante el pago a la otra parte de un monto equivalente a tres meses de la renta de arrendamiento establecido en el contrato).

\*\*\*\*\*

- // -

- // -

PRIMER ANEXO CITADO PRECEDENTEMENTE

**Definición de términos**

Arrendadora: ALL FAME LIMITED, con domicilio social en [REDACTED]

Arrendatario: GOBIERNO DE CHILE, con domicilio en Depto. 1712, Piso 17, West Tower, Shun Tak Centre, 168-200 Connaught Road Central, Hong Kong.

Edificio: SHUN TAK CENTRE, 168-200 Connaught Road Central, Hong Kong.

Inmueble: Depto. No. 1712, Piso 17, West Tower (Torre Occidente) del Edificio.

Renta de arrendamiento: HK\$ 91.000,00 mensuales pagaderos el segundo día de cada mes, excluida la renta de arrendamiento gubernamental, los derechos fiscales, y los derechos de administración y de aire acondicionado.

Depósito: HK\$ 208.030,40 (de los cuales HK\$ 182.000,00 corresponden al depósito de la renta de arrendamiento de 2 meses, y HK\$ 26.030,40 corresponden al depósito de los derechos de administración y de aire acondicionado de 2 meses).

Período de vigencia: Dos años, entre el 5 de enero de 2016 y el 4 de enero de 2018, ambas fechas inclusive.

Fecha de inicio del contrato de arrendamiento: 5 de enero de 2016.

Fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento: 4 de enero de 2018.

Derechos de administración y aire acondicionado: HK\$ 13.015,20 al mes.

Uso del inmueble: El inmueble se destinará exclusivamente a oficinas.

\*\*\*\*\*

- // -

- // -

SEGUNDO ANEXO

Ninguno

\*\*\*\*\*

TERCER ANEXO

LISTA DE INVENTARIO

Ninguna

\*\*\*\*\*

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes estampan sus firmas en la fecha antes indicada.

En nombre y representación de ALL FAME LIMITED:

(Firma ilegible).

FIRMADO por Cheung Ping Kwan en nombre y representación de la arrendadora, cuya firma es autenticada por: (En blanco).

(Firma ilegible).

José M. González S. - Cónsul General de Chile.

Timbre: Consulado General de Chile - Región Administrativa Especial de Hong Kong - República Popular China.

Firmado en nombre del arrendatario por José M. González S., Cónsul General de Chile en la Región Administrativa Especial de Hong Kong, en representación del Embajador de Chile en la República Popular China y del Gobierno de Chile, en presencia de: (En blanco).

\*\*\*\*\*

Se recibió del arrendatario, en la fecha antes indicada, el monto de doscientos ocho mil treinta dólares de Hong Kong con cuarenta centavos (HK\$ 208.030,40) que el arrendatario debe pagar a la arrendadora por concepto de depósito, conforme a lo indicado precedentemente. (De dicho depósito, un monto de HK\$ 186.776,60 corresponde a un depósito trasferido del contrato de arrendamiento

- // -

- // -

anterior de fecha 31 de diciembre de 2013).

En nombre y representación de ALL FAME LIMITED:

(Firma ilegible) - Arrendadora.

\*\*\*\*\*

Fecha: \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015.

ALL FAME LIMITED y GOBIERNO DE CHILE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

de

Depto. No. 1712, Piso 17

West Tower, Shun Tak Centre,

No. 168-200 Connaught Road Central,

Hong Kong

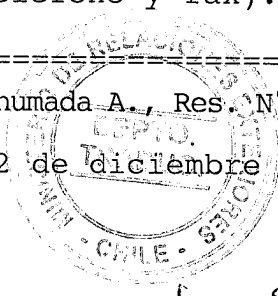
PERÍODO DE VIGENCIA:	2 años.
FECHA DE INICIO:	5 de enero de 2016.
FECHA DE VENCIMIENTO:	4 de enero de 2018.
RENTA DE ARRENDAMIENTO:	HK\$ 91.000,00 (se excluye renta de arrendamiento gubernamental, derechos gubernamentales, derechos de administración y derechos de aire acondicionado).
DEPÓSITO:	HK\$ 208.030,40 (depósito correspondiente a la renta de arrendamiento de 2 meses y a los derechos de aire acondicionado y de administración de 2 meses).

C. O. Chan & Co. - Abogados.

(Dirección, teléfono y fax).

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

SANTIAGO, CHILE, 2 de diciembre de 2015.



  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA