



D I R A S A D
TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-70/19

Fecha el 14 de marzo de 2018

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

Y

LA REPÚBLICA DE CHILE

(CONSULADO GENERAL DE CHILE EN

HONG KONG Y MACAO RAE)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

relativo al inmueble ubicado en

Unit 5 on 30th Floor

Enterprise Square Three

No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay,

Kowloon, Hong Kong

HON & CO.

Abogados y Notarios

2nd Floor, The Chinese General

Chamber of Commerce Building

24-25 Connaught Road Central

Central, Hong Kong

Tel.: 2523 4151 Fax: 2810 6111

Ref: AS/Con/50982/hyl

- // -

LISTA DE ANTECEDENTES

| <u>COLUMNA 1</u> | <u>COLUMNA 2</u> |
|---------------------|--|
| Fecha del Contrato | de 2018 |
| Arrendador | YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED, con domicilio local ubicado en Room 1011, 10 th Floor, Hing Wah Centre, No. 84 To Kwa Wan Road, Kowloon, Hong Kong. |
| Arrendatario | REPÚBLICA DE CHILE (CONSULADO GENERAL DE CHILE EN HONG KONG Y MACAO RAE), con domicilio social ubicado en Unit 5 on 30 th Floor, Enterprise Square Three, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong. |
| Uso permitido | Uso exclusivo oficinas. |
| Propiedad | Unit 5 on 30 th Floor, Enterprise Square Three, No. 39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong. |
| Período de vigencia | 3 años a contar del 5 de enero de 2018 y hasta el 4 de enero de 2021 (ambas fechas inclusive). |
| Arriendo | SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA DÓLARES Y CERO CENTAVOS DE HONG KONG (HK\$71.630,00) por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración). |



- // -

- // -

| | |
|----------------------------|---|
| Días de pago del arriendo | El día 5 de cada mes calendario sin deducción alguna. |
| Depósito | CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES Y CERO CENTAVOS DE HONG KONG (HK\$165.640,00), correspondientes a: HK\$143.260,00 por dos meses de arriendo depositados en garantía; HK\$19.200,00 por depósito equivalente a dos meses de gastos de administración; y a HK\$3.180,00 por depósito equivalente a dos meses de arriendo gubernamental. |
| Período exento de arriendo | CUARENTA Y SIETE (47) días de arriendo gratuito entre el 5 de enero de 2018 y el 21 de febrero de 2018 (ambas fechas inclusive). |
| Opción | Período adicional de 3 años entre el 5 de enero de 2021 y el 4 de enero de 2024 al siguiente arriendo mensual: <u>Del 5 de enero de 2021 al 4 de enero de 2022:</u> HK\$74.495,00 por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración). <u>Del 5 de enero de 2022 al 4 de enero de 2023:</u> HK\$77.459,00 por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo |



- // -

- // -

| | |
|--|--|
| | <p>gubernamental y gastos de administración).</p> <p><u>Del 5 de enero de 2023 al 4 de enero de 2024:</u></p> <p>HK\$80.547,00 por cada mes calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).</p> |
|--|--|

MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, que ha sido formalizado en la Fecha de Contrato en los Antecedentes ENTRE 1) El Arrendador y 2) el Arrendatario,

SE HA ACORDADO lo siguiente:

DEFINICIONES:

1. 1) En el presente Contrato, las expresiones señaladas a continuación tienen los siguientes significados:

a) las expresiones en la Columna 1 de la Lista de Antecedentes entregada precedentemente tienen los significados que se les ha otorgado en la Columna 2 de esa,

b) el término Arrendador incluye a sus cesionarios.

2) Cuando el Arrendatario sea más de una persona, sus obligaciones serán solidarias.

3) A menos que el contexto requiera otra cosa, las palabras que en el presente denoten los géneros masculino, femenino o neutro incluirán a los otros, y las palabras que se encuentren en singular incluirán el plural y viceversa.

4) Los títulos son sólo a título de orientación y no

- // -



- // -

forman parte del Contrato, y tampoco ninguna de las disposiciones contenidas en el presente Contrato serán consideradas o interpretadas en referencia a ellos ni se verán de ninguna forma afectadas ni limitadas por los mismos.

- 5) Cualquier referencia a una Ordenanza incluirá una referencia a dicha Ordenanza conforme ésta sea enmendada o reemplazada periódicamente y a la legislación o estatutos subordinados elaborados conforme a la misma.

PERÍODO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MONTO DEL ARRIENDO

2. El Arrendador entregará en arrendamiento y el Arrendatario tomará en arrendamiento toda la Propiedad por el Período de vigencia del contrato y pagará por ésta un Arriendo (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración) pagadero por adelantado en los Días de Pago del Arriendo, exento de todas las deducciones que pudieren existir.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

3. El Arrendatario acuerda con el Arrendador lo siguiente:

PAGAR EL ARRIENDO

- 1) Pagar el arriendo conforme a lo señalado precedentemente sin ningún tipo de compensación o deducción de la naturaleza que fuere.

PAGAR LOS IMPUESTOS Y EGRESOS

- 2) Pagar y liberar cualesquiera pagos y salidas de naturaleza anual y recurrente que sean cobrados o

- // -



- // -

impuestos en relación con la Propiedad o sobre el Arrendador u ocupante relativos a ellos (Sólo se exceptúa el Impuesto a los Bienes Raíces de naturaleza capital o no recurrente).

- 3) Pagar y liberar todos los cargos de uso de agua, electricidad, gas, teléfono, aire acondicionado y otros servicios, de la naturaleza que fueren, que sean cobrados o impuestos en relación con la Propiedad, y pagar todos los depósitos necesarios (si los hubiere) para los medidores de éstos.

PAGAR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

- 4) Pagar y liberar todos los gastos de administración de servicios mensuales a pagar por el propietario o el ocupante de la Propiedad, tal como lo requieren los Propietarios Constituidos del Edificio del cual forma parte la Propiedad ("el Edificio") o el agente de administración o cualquier órgano competente en virtud de la Escritura de Acuerdo Mutuo o cualquier otro Acuerdo de Administración relativo al Edificio, excluido el aporte a la mantención o reparación pagadero por parte de los propietarios del Edificio.

MANTENER LA PROPIEDAD EN BUEN ESTADO

- 5) A expensas del Arrendatario:
 - a) Mantener todas las partes no estructurales y el interior de la Propiedad, incluido el piso y estuco interior u otras terminaciones o enfoscados de paredes, pisos y cielos y los artefactos que el Arrendador tenga en ellos, además de todas las

- // -



- // -

puertas, ventanas, gasfitería y aparatos sanitarios, instalaciones eléctricas y cableado, en buen estado de conservación y limpios, adecuadamente preservados y pintados (con desgaste razonable por uso, a excepción de los defectos estructurales inherentes y latentes), mantener los mismos a expensas del Arrendatario y entregar los mismos al Arrendador al momento del vencimiento o antes de la terminación de Período en una condición similar, salvo por lo señalado precedentemente; y

- b) pintar y encalar las partes internas de la Propiedad o cualesquiera partes de las mismas cuando las autoridades gubernamentales requieran hacerlo.

RESPONSABILIZARSE DE LOS DEFECTOS INTERIORES

- 6) Ser totalmente responsable de cualesquiera pérdidas, daños o perjuicios causados a cualquier persona que fuere, ya sea directa o indirectamente, por el estado defectuoso o daño de cualquier parte o cualquier instalación en la Propiedad que sean causados por cualquier acto o incumplimiento del Arrendatario, y reparar los mismos mediante un pago u otro, e indemnizar al Arrendador frente a cualesquiera y todas las acciones, procesos, querellas y demandas efectuadas en contra del Arrendador en relación con cualquiera de tales pérdidas, daños o perjuicios, y todos los costos y gastos relacionados con los mismos, salvo que la



- // -

- // -

pérdida, daño o perjuicio haya sido causado por la negligencia del Arrendador, sus empleados o agentes.

REEMPLAZAR LOS VIDRIOS

- 7) Reemplazar, a expensas del propio Arrendatario, cualquier vidrio de cualesquiera puertas o ventanas de la Propiedad que puedan quebrarse, por cualquier causa que fuere, durante el período del arrendamiento.

PERMITIR EL ACCESO DEL ARRENDADOR

- 8) Permitir al Arrendador y a todas las personas autorizadas por el Arrendador, previo aviso y a horas razonables, salvo en casos de emergencia, ingresar (o en casos de emergencia o cuando el Arrendador no reciba ninguna respuesta del Arrendatario dentro de siete días desde el envío de dicho aviso, forzar el ingreso) a la Propiedad para:

- a) establecer si el Arrendatario ha respetado y cumplido las obligaciones que le asisten conforme a las condiciones del presente Contrato;
- b) revisar (y abrir pisos y cielos donde sea necesario para revisar) el estado de reparación y las condiciones de la Propiedad;
- c) tomar registros o inventarios de mobiliarios y accesorios instalados por el Arrendador y otros ítems de la Propiedad;
- d) llevar a cabo trabajos o efectuar cualquier cosa que incluya las obligaciones del Arrendador en el presente Contrato.

Estipulándose que cualquiera de dichas aperturas se

- // -



- // -

realice a expensas del Arrendador, y cuando esta acción revele que no existe un incumplimiento de los términos y condiciones del presente, estipulándose además que el Arrendatario tendrá un cuidado razonable para no causar una perturbación o molestia innecesaria a las operaciones del Arrendatario.

EJECUTAR REPARACIONES CUANDO LE SEA AVISADO

- 9) Dar cumplimiento inmediato a cualquier aviso dado por el Arrendador especificando cualesquiera trabajos o reparaciones que el Arrendatario no haya ejecutado, infringiendo con ello los términos del presente, estipulándose que, si dentro de catorce días transcurridos desde la entrega de dicho aviso, el Arrendatario no hubiera comenzado los trabajos o si no se hubieran especificado los procedimientos o reparaciones a seguir, o no los hubiera ejecutado dentro de un mes (o dentro de cualquier otro período razonable estipulado por el Arrendador), permitir al Arrendador ingresar a la Propiedad para ejecutar dichos trabajos o reparaciones, y pagar al Arrendador, cuando le sea solicitado, el costo razonable por hacerlo y todos los gastos razonables (incluidos cualesquiera honorarios profesionales) en que haya incurrido el Arrendador.

NO DAÑAR LA PROPIEDAD

- 10) No cortar, cercenar ni dañar o permitir que se corte, cercene ni dañe ninguna puerta, ventana, muros, vigas, elementos estructurales o cualquier parte de la estructura de la Propiedad ni ninguno de los aparatos o

- // -



- // -

instalaciones de gasfitería o sanitarios incluidas en la misma, ni tampoco sobrecargar los pisos, cielos o muros de la Propiedad.

NO CEDER

- 11) Sin contar previamente con la autorización por escrito del Arrendador (autorización que no deberá ser rechazada sin justificación) no ceder, subarrendar ni de otra forma traspasar la posesión de la Propiedad o parte de la misma de manera alguna, ya sea mediante subarrendamiento, arrendamiento, uso compartido u otro, mediante el cual cualquier persona o personas que no sean parte del presente Contrato obtengan el uso o posesión de la Propiedad o cualquier parte de la misma, independientemente de que se haya pagado un arriendo o entregado cualquier otra contraprestación para dicho uso o posesión, y, en caso de que se realice cualquier traspaso, subarrendamiento, uso compartido, cesión o transferencia de la posesión de la Propiedad (ya sea por una contraprestación pecuniaria o no), el presente Contrato terminará de manera absoluta y el Arrendatario deberá abandonar la Propiedad luego de un aviso entregado por el Arrendador para tal efecto. Este arrendamiento es para uso personal del propio Arrendatario y, sin limitar de ninguna forma la generalidad de lo precedente, se considerará que los siguientes actos o eventos, a menos que sean aprobados por escrito por el Arrendador corresponden a incumplimientos de este párrafo:



- // -

- // -

- a) En el caso de un Arrendatario que sea una sociedad, el ingreso de uno o más socios nuevos ya sea por el fallecimiento o jubilación de un socio existente, o por otro motivo.
- b) En el caso de un Arrendatario que sea una sola persona (incluido un arrendatario que sea un único socio sobreviviente o una sociedad), el fallecimiento, problema mental o discapacidad de una persona, al punto que ningún derecho a usar, poseer o gozar la Propiedad ni ninguna parte de esta será otorgada a los albaceas, administradores, representante personales, familiares, fideicomisarios ni gestores de ninguna de dichas personas.
- c) En el caso de un Arrendatario que sea una sociedad, ninguna fusión, liquidación o similares (ya sea voluntaria o por petición de los acreedores) del propio Arrendatario.
- d) El hecho de que el Arrendatario entregue un Poder o autorización similar mediante el cual el beneficiario del Poder obtenga el derecho a usar, poseer, ocupar o gozar el uso de la misma.
- e) El cambio de la razón social del Arrendatario o de la naturaleza del giro del negocio sin contar con la autorización por escrito previa del Arrendador.



NO PRODUCIR RUIDOS

- 12) No producir ni permitir, o estar obligado a producir, ningún tipo de música, ruidos (incluidos los sonidos

- // -

- // -

producidos por transmisiones o por algún aparato o equipos capaces de producir, recibir o registrar sonido) que se conviertan en una molestia para el Arrendador o los ocupantes de otros inmuebles o en el vecindario, o que de cualquier forma vayan en contra de las leyes y regulaciones de Hong Kong.

NO CAUSAR MOLESTIAS

- 13) No realizar ni permitir o procurar que se produzca ningún acto o cosa que pueda ser o convertirse en una molestia o estorbo para el Arrendador, los arrendatarios u ocupantes de otros inmuebles del vecindario.

INDEMNIZACIÓN

- 14) Indemnizar al Arrendador ante cualesquiera acciones, costas, reclamaciones y demandas realizadas a o en contra del Arrendador en relación con daños a una persona o propiedad de cualquier persona causados o que se piense que se originaron de cualquier violación, no observancia, no ejecución e incumplimiento, por parte del Arrendatario, de cualesquiera términos, condiciones y acuerdos conforme a los cuales y en virtud de los cuales se mantenga la Propiedad.

NO ALMACENAR PRODUCTOS PELIGROSOS

- 15) No almacenar ni guardar, ni permitir o procurar que se almacenen o guarden sobre o en la Propiedad ningún tipo de armas o municiones, pólvora, salitre, parafina u otros productos o sustancias explosivas, combustibles o peligrosas.

USUARIO



- // -

- // -

- 16) No usar ni permitir que se use la Propiedad para ningún propósito distinto al Uso Permitido. No obstante, el Arrendador no entrega garantía alguna en cuanto a la conveniencia o idoneidad de la Propiedad para dicho usuario.

USOS PROHIBIDOS

- 17) No usar ni permitir o procurar que la Propiedad se use para ningún uso ilegal o inmoral.

INVALIDACIÓN DEL SEGURO

- 18) No realizar, permitir ni procurar que se realice en la Propiedad ninguna cosa que pueda invalidar cualquier póliza o pólizas de seguro de la Propiedad, o aumentar cualquier prima pagadera por las mismas, e indemnizar al Arrendador ante cualquier pérdida o daño sufrida/o como consecuencia de cualquier violación de esta sub-cláusula, y pagar al Arrendador cualquier aumento en la prima del seguro atribuible a la Propiedad por cualquier violación de esta sub-cláusula, cuyo pago de la prima aumentada que deberá ser efectuado por el Arrendatario o solicitado y recuperable en forma de arriendo atrasado.



SEGURO

- 19) a) Contratar y mantener durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento cobertura de seguro en relación con lo siguiente y en las condiciones señaladas a continuación:
- i) Tercero
- En relación con un seguro de responsabilidad de terceros del arrendador y de

- // -

- // -

responsabilidad por la pérdida, daño o perjuicio causados a cualquier persona o propiedad de la naturaleza que fueren mediante o a causa de cualquier acto, falta o negligencia del Arrendatario que pudiera generar un derecho a presentar una demanda de indemnización conforme a la Cláusula 3 14) del presente;

ii) Vidrios

Cualquier vidrio en las ventanas, puertas y divisiones que se encuentren ahora o en el futuro en la Propiedad, por el valor de reemplazo total;

iii) Daños por agua

En contra de cualquier daño a los accesorios o dispositivos por todo el valor asegurable que se produzca por el uso o mal uso del sistema de rociadores contra incendios instalados en la Propiedad o el ingreso de agua en la misma;
Y

iv) Accesorios del Arrendatario

Los accesorios y equipos del Arrendatario ubicados dentro de la Propiedad para combatir incendios y peligros externos, por todo el valor de reemplazo.

b) La póliza o pólizas de dichos seguros serán contratadas con una compañía de seguros debidamente registrada con la Autoridad de Seguros conforme a la

- // -



- // -

Ordenanza de Compañías de Seguro, Capítulo 41, de las Leyes de Hong Kong. Mediante el presente, el Arrendatario se compromete a presentar al Arrendador, conforme y cuando lo requiera el Arrendador, dicha política o políticas de seguro junto con el recibo del último pago de la prima y un certificado de la compañía de seguros que señale que la póliza se encuentra completamente pagada y en todos los aspectos se encuentra válida y vigente. Si en cualquier momento el Arrendatario no cumpliera con mantener la Propiedad asegurada según lo señalado precedentemente, el Arrendador podrá realizar todo lo que sea necesario para contratar y mantener dicho seguro, y cualesquiera dineros gastados por el Arrendador para tales efectos serán reembolsados por el Arrendatario cuando le sea solicitado y recuperables por el Arrendatario cuando le sea solicitado, y ser recuperables inmediatamente por acción del Arrendador.



NO OBSTRUIR LAS ÁREAS COMUNES

- 20) No recargar ni obstruir, ni permitir que se recarguen u obstruyan, las áreas comunes con cajas, basureros, mercaderías, productos, máquinas, artículos, paquetes u otro elemento de cualquier forma o naturaleza que pueda obstruir cualesquiera entradas, ascensores, escaleras, descansos y pasillos, recepciones u otras partes del Edificio, o en cualquier lugar que no estén entregados en arrendamiento exclusivamente al Arrendatario.

- // -

- // -

OBSERVAR OTROS ACUERDOS

- 21) No realizar ni efectuar ningún acto que equivalga a una violación, incumplimiento o no observancia de ningún acuerdo negativo o restrictivo contenido en el Contrato de Arrendamiento Gubernamental o Condiciones conforme al cual se haya erigido el Edificio sea retenido del Gobierno o de cualquier término o condición de un acuerdo contenido en la Escritura de Acuerdo Mutuo y Contrato de Administración (si los hubiera) y las Normas Internas (si las hubiera) en relación con el Edificio.

PAGAR EL COSTO DE LIMPIAR LOS DRENAJES

- 22) Pagar al Arrendador, cuando le sea solicitado, todos los costos razonables en que haya incurrido el Arrendador para lavar o limpiar cualesquiera drenajes, cañerías o aparatos sanitarios o de gasfitería que se encuentren tapados u obstruidos como resultado del uso inadecuado y descuido del Arrendatario o de cualquier empleado, agente o concesionario del Arrendatario.

PROTEGER LA PROPIEDAD

- 23) Adoptar todas las precauciones razonables para proteger la Propiedad contra daños provocados por tormentas, tifones o similares.

PERMITIR LAS VISITAS

- 24) Permitir, previo aviso razonable, en cualquier momento y sin cita previa, durante los últimos seis meses del Período de vigencia (como sea que se determine) al Arrendador y a todas las personas autorizadas por el Arrendador, incluidos potenciales compradores y

- // -



- // -

arrendatarios, ver la Propiedad sin interrupción.

PAGAR LOS COSTOS DEL ARRENDADOR

- 25) Pagar todos los costos, cargos y gastos (incluidos cualesquiera honorarios profesionales) en que haya incurrido el Arrendador en relación con o relativos a:
- a) cualquier solicitud efectuada por el Arrendatario para obtener una autorización o consentimiento conforme al presente Contrato (ya sea que ésta sea autorizada o rechazada con sujeción a cualquier condición); y
 - b) la recuperación o intento de recuperación de pagos atrasados del arriendo u otras sumas adeudadas por el Arrendatario.

NO MODIFICAR

- 26) No efectuar ni procurar que se efectúe o lleve a cabo ninguna modificación estructural de la Propiedad, ni instalar ninguna división estructural u otra instalación o circuito eléctrico en ninguna parte de la Propiedad sin contar con la autorización por escrito del Arrendador. Si el Arrendador entregara su consentimiento para dicha modificación, división o remodelación, en todo momento ello estará sujeto a:
- a) la condición de que el Arrendador no causará ningún daño a la Propiedad ni a ninguna parte de ésta además de aquellas condiciones que el Arrendador considere que es razonable imponer; y
 - b) además, a la condición de que se obtenga la aprobación o consentimiento previo de parte de la



- // -

- // -

Autoridad de Edificios, el Departamento de Servicio de Bomberos, el Departamento del Trabajo o de cualquier autoridad pertinente para dicha modificación o división.

NO USAR COMO INMUEBLE HABITACIONAL

27) No usar ni permitir que la Propiedad o cualquier parte de ésta sea usada para dormir o con fines habitacionales, y no permitir que ninguna persona pernocte en la Propiedad por la noche salvo por el guardia nocturno del Arrendatario.

NO EXHIBIR NI MOSTRAR LETREROS

- 28) a) No exhibir ni mostrar sobre o en la Propiedad ningún letrero, placa con nombre, publicidad u otro dispositivo, ya sea iluminado o no que pueda causar molestias a otra persona o invadir la propiedad de otras personas.
- b) Con sujeción a la sub-cláusula c) señalada más abajo, no instalar ningún letrero aparte de una placa apropiada que muestre el nombre comercial y operación del Arrendatario.
- c) No fijar ni instalar o mostrar ningún letrero, placa, decoraciones u otros elementos de cualquier naturaleza que fuere en el exterior de la Propiedad o en cualquier puerta, muro, pilar o ventana salvo mediante la aprobación del Arrendador (el Arrendador no deberá rehusarse injustificadamente). El Arrendador tendrá el absoluto criterio de otorgar o rechazar dicha aprobación, y cualquier aprobación



- // -

- // -

que otorgue estará sujeta a las condiciones que el Arrendador considere razonablemente adecuadas. El Arrendatario pagará inmediatamente al Arrendador, cuando le sea solicitado, los costos razonables en que haya incurrido el Arrendador para fijar, reparar o reemplazar conforme sea necesario, el nombre del Arrendatario en letras o caracteres en los directorios correspondientes en o sobre el Edificio. El Arrendador tendrá derecho a retirar, a expensas y costo razonable del Arrendatario, cualquier letrero, placa, decoración u otro elemento que sea fijado, instalado o exhibido sin el consentimiento previo del Arrendador.

DEVOLUCIÓN

- 29) Al momento del vencimiento o terminación anticipada del presente Contrato, el Arrendatario volverá la Propiedad al estilo, forma y estándar que satisfaga al Arrendador, y en buen estado de reparaciones y condiciones a expensas y costo exclusivo del Arrendatario, y a entregar al Arrendador la posesión de la Propiedad vacía y todas las llaves de la Propiedad.

CUMPLIR CON LAS LEYES

- 30) A expensas del Arrendatario, cumplir en todos los aspectos las disposiciones y requerimientos de la Ordenanza de Edificios, Capítulo 123, y la Ordenanza de Urbanismo, Capítulo 31, o cualquier modificación o nueva promulgación reglamentaria de las mismas que a la fecha se encuentren en vigor y cualesquiera regulaciones u

- // -



- // -

órdenes emitidas conforme a éstas relativas al uso u ocupación que corresponde al Arrendatario en virtud del presente, e indemnizar (así como también después del vencimiento del Período por vencimiento del plazo o durante su continuación) y mantener al Arrendador exento de cualquier responsabilidad que fuere incluidos cualesquiera costos y gastos relativos a cualquier contravención de las mismas.

NO OBSTRUIR LA LUZ

- 31) No bloquear, oscurecer u obstruir cualesquiera ventanas o luces pertenecientes a la Propiedad sin haber obtenido la autorización por escrito expresa del Arrendador, consentimiento que se podrá entregar con sujeción a las condiciones que el Arrendador pueda imponer conforme a su absoluto criterio.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

4. El Arrendador acuerda lo siguiente con el Arrendatario:

PAGAR EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD

- 1) Pagar el Impuesto a la Propiedad y los gastos de naturaleza capital y no recurrente atribuibles a o pagaderos en relación con la Propiedad.

GOCE TRANQUILO

- 2) El Arrendatario que está pagando el arriendo señalado precedentemente, observando y cumpliendo con las estipulaciones, términos y condiciones contenidas en el presente contrato, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario, deberá obtener y gozar pacíficamente la Propiedad durante el Período sin

- // -



- // -

ninguna interrupción por parte del Arrendador.

REPARAR EL EXTERIOR

3) Mantener y conservar la estructura principal de la Propiedad y todas las partes de dicha estructura principal de forma adecuada y en un buen estado y condición para arriendo (salvo por puertas y ventanas)

ESTIPULÁNDOSE QUE:

- a) No se considerará que ha surgido la responsabilidad del Arrendador conforme al presente a menos y hasta que el Arrendatario haya dado al Arrendador cualquier aviso por escrito sobre la necesidad de dichas reparaciones, y el Arrendador no haya cumplido con tomar las medidas para reparar las mismas luego de transcurrido un tiempo razonable.
- b) Independientemente de cualquier disposición en contrario contenida en la presente cláusula, será responsabilidad y obligación del Arrendatario reparar a sus propias expensas todos los defectos, necesidades de reparación y daños causados por los actos, faltas, negligencia u omisión del Arrendatario y de todas las personas que a quienes el Arrendatario autorice o permita usar la Propiedad.
- c) No se solicitará al Arrendador volver a pintar o encalar ninguna parte exterior de la Propiedad a menos que ello sea requerido por cualesquiera autoridades gubernamentales o conforme a la Escritura de Acuerdo Mutuo relativa la Propiedad.



- // -

- // -

OTRAS ESTIPULACIONES

5. MEDIANTE EL PRESENTE SE ACUERDA EXPRESAMENTE lo siguiente:

REINGRESO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

- 1) Si en cualquier momento durante el Período de Vigencia:
 - a) el arriendo que se acuerde pagar en virtud del presente, o cualquier parte del mismo, permaneciera impago durante catorce días después de que venza la fecha de pago (ya sea que sea requerido de manera legal y formal, o no), o
 - b) el Arrendatario no cumpla o deje de observar o cumplir con los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente y que deban ser observados y cumplidos por parte del Arrendatario, o
 - c) el Arrendatario (siendo una persona) sea declarado en bancarrota o (siendo una sociedad) sea liquidado, ya sea en forma obligatoria o voluntaria (salvo en el caso de una liquidación voluntaria de una sociedad solvente para efectos de una fusión o reestructuración) o que se otro modo sea declarado insolvente o llegue a un acuerdo o convenio con sus acreedores o que se ejecute cualquier gravamen sobre la Propiedad o de otra forma sobre los bienes del Arrendatario,

entonces, y en cualquiera de dichos casos, será lícito que el Arrendatario, en cualquier momento a contar de dicha fecha, pueda reingresar a la Propiedad o a

- // -



- // -

cualquier parte de ésta en representación del todo, sobre la base de lo cual este arrendamiento cesará y terminará absolutamente, y el Depósito será retenido por el Arrendador, pero sin perjuicio de cualquier derecho de acción de parte del Arrendador respecto de cualquier violación, no observancia o incumplimiento de cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario, y respecto de los cuales el Arrendador tenga a deducir todas las pérdidas, daños y gastos pertinentes incurridos en función de ello, del Depósito pagado por el Arrendatario de conformidad con la cláusula 7 del presente.

INTERESES POR ATRASOS

- 2) Si no se pagare el arriendo o cualquier otra suma pagadera por parte del Arrendatario al Arrendador conforme al presente Contrato antes de su vencimiento, éste será pagado con intereses a una tasa anual de 2% por sobre la tasa preferencial estipulada por el Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited al momento correspondiente desde la fecha de su vencimiento hasta la fecha en que fue efectivamente pagado.

AVISO DE REINGRESO

- 3) Una notificación por escrito enviada por el Arrendador al Arrendatario de la forma mencionada más adelante en el presente en el sentido de que el Arrendador está ejerciendo la facultad de reingresar contenida en el presente será un ejercicio pleno y suficiente de dicha

- // -



- // -

facultad sin que haya un ingreso físico real de parte del Arrendador.

IRRENUNCIABILIDAD

- 4) No se considerará que la aceptación del arriendo, o cualquier acto, omisión o consentimiento por parte del Arrendador significa de alguna forma que operará como una renuncia por parte del Arrendador de ningún derecho a proceder en contra del Arrendatario en relación con cualquier violación, no observancia o incumplimiento de cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario.

EL ARRENDADOR NO ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS

- 5) a) El Arrendador no tendrá ninguna responsabilidad ante el Arrendatario ni ante ningún miembro de la familia del Arrendatario ni empleado, cesionario, agente, visita, hésped, cliente o invitado del Arrendatario, ni ante ninguna persona que reclame algún derecho o interés relativo al Arrendatario:
- i) por el pago de cualquier demanda de compensación que surja de la operación del presente Contrato de Arrendamiento o de cualquier disposición de éste; o
 - ii) por cualquier daño o perjuicio que pueda sufrir el Arrendatario o cualquiera de las personas o persona señaladas precedentemente en razón del estado defectuoso o condición de daños de la Propiedad o de los artefactos que



- // -

- // -

el Arrendador tenga en ellos, o del ascensor o cualquier parte de éstos, y, en particular, el Arrendador no será responsable ante el Arrendatario o ante cualquiera de las personas o persona señaladas precedentemente por ningún daño causado por, mediante o que de alguna forma se deba a cualquier filtración de agua causada por un tifón o problemas con la corriente eléctrica causados por las cañerías de agua o cableado eléctrico situados en la Propiedad o que se relacionen de alguna forma con ésta, a menos que dicho daño sea caudado por la violación por parte del Arrendador de una o más obligaciones impuestas de conformidad con el presente, luego de haber enviado una notificación en que se requería dicho cumplimiento y ello no hubiera sucedido dentro de un período de tiempo razonable.



- b) Para seguridad de la Propiedad o de cualesquiera contenidos de la misma y en particular, pero sin perjuicio de la generalidad de lo señalado precedentemente, la disposición por parte del Arrendador de guardias y cuidadores, o de cualesquiera sistemas de alarma eléctricos o mecánicos, de cualquier naturaleza que fuere, si los hubiera, no creará una obligación por parte del Arrendador respecto de la seguridad de la Propiedad o de cualesquiera contenidos de la misma, y la

- // -

- // -

responsabilidad por la seguridad de la Propiedad o de cualquier contenido de ésta recaerá en todo momento sobre el Arrendatario.

ACTOS DE LOS AGENTES DEL ARRENDADOR

- 6) Para efectos del presente Contrato, se considerará cualquier acto, falta, negligencia u omisión de cualquier huésped, visita, empleado, agente, cesionario o invitado del Arrendatario es el acto, falta, negligencia u omisión del Arrendatario.

ATRASOS EN EL PAGO DEL ARRIENDO

- 7) Se considerará que el arriendo pagadero en relación con la Propiedad está y se encuentra atrasado si no se paga por adelantado en las fechas y de la forma en que se estipula el pago en el presente.

NOTIFICACIONES DE NUEVO ARRIENDO

- 8) Durante los tres meses inmediatamente precedentes al vencimiento del Período de vigencia (o antes si el arriendo o cualquier parte de éste se encontrare atrasado e impago por más de un mes calendario) el Arrendador tendrá la libertad, mediante un aviso previo, de ingresar a la Propiedad, y fijar y mantener sin interferencia en cualquier parte exterior de la Propiedad un letrero de tamaño razonable que señale que la Propiedad está disponible para arriendo o venta y entregue otras informaciones relacionadas con ello, según lo requiera razonablemente el Arrendador.

ENTREGA DE NOTIFICACIONES

- 9) Se considerará que cualquier notificación que se deba

- // -



- // -

entregar en virtud del presente, si se tuviera que entregar al Arrendatario, ha sido entregada de manera suficiente si está remitida a nombre del Arrendatario y enviada por correo con franqueo prepago o entregada en la Propiedad o en el último domicilio social o residencia conocido del Arrendatario en Hong Kong y, de ser entregada al Arrendador, se considerará que es suficiente entrega si se encuentra remitida al Arrendador y es enviada por correo con franqueo prepago o entregada en el último domicilio social o residencia conocido del Arrendador en Hong Kong. Se considerará que una notificación enviada por correo ha sido entregada en la hora y fecha del envío por correo.

COSTOS Y DERECHOS DE ESTAMPILLAS

- 10) a) El Arrendador y el Arrendatario solventarán sus propios costos y desembolsos relativos a y relacionados con el presente Contrato.
- b) El derecho de estampillas asociado al presente Contrato y los aranceles de inscripción (si los hubiera) de su contraparte serán solventados absolutamente por el Arrendatario.

SIN GARANTÍA DEL USUARIO

- 11) Ninguna disposición contenida en el presente Contrato ni en ningún consentimiento otorgado por el Arrendador conforme al presente Contrato implicará o garantizará que la Propiedad se pueda usar para el propósito autorizado en el mismo (o para cualquier propósito autorizado posteriormente) conforme a cualesquiera

- // -



- // -

legislaciones o regulaciones estatutarias.

VENTA DE ARTÍCULOS NO RECLAMADOS

12) Si luego de que el Arrendatario haya dejado la Propiedad al vencimiento o terminación anticipada del Período de arrendamiento, cualesquiera efectos o artículos del Arrendatario continuaran en o sobre la Propiedad, y el Arrendatario no los retirara dentro de siete días luego de que el Arrendador le solicitara hacerlo, o si después de realizar sus mejores esfuerzos el Arrendador no pudiera entregar dicha solicitud dentro de catorce días desde el primer intento en ese sentido realizado por el Arrendador:

- a) el Arrendador podrá, en calidad de agente del Arrendatario, vender o enajenar de otra forma dicho efecto o artículo, estipulándose que el Arrendatario indemnizará al Arrendador por cualquier responsabilidad en que haya incurrido el Arrendador en dicha venta o enajenación, o a cualquier tercero cuyo efecto o artículo pudo haber sido vendido por el Arrendador con la creencia errónea de buena fe (que se presumirá a menos que se pruebe lo contrario) de que dicho efecto o artículo pertenecía al Arrendatario y que todos los costos y gastos de y relacionados con cualquier venta o enajenación será solventada por el Arrendatario y serán deducidos primero de las ganancias obtenidas por tales ventas o enajenaciones,
- b) si el Arrendador, luego de haber hecho esfuerzos



- // -

- // -

razonables, no pudiera localizar al Arrendatario, el Arrendador podrá retener absolutamente todas las ganancias de la venta o enajenación, a menos que el Arrendatario reclame las mismas dentro de tres meses a contar de la fecha en que el Arrendatario haya dejado la Propiedad, y

- c) el Arrendatario deberá indemnizar al Arrendador contra cualquier daño ocasionado a la Propiedad o el Edificio, o a cualesquiera inmuebles adyacentes o cercanos del Arrendador, y contra cualesquiera acciones, demandas, procesos, costas, gastos y exigencias efectuadas en contra del Arrendador por o en relación con la presencia del efecto o artículo en o sobre la Propiedad.

ESTADO DE LA PROPIEDAD

- 13) El Arrendatario tomará la Propiedad en el estado y condición que se encuentra en la actualidad.

DINERO CLAVE

- 14) Mediante el presente, el Arrendatario declara expresamente que no ha pagado ninguna prima, arancel de construcción, dinero clase u otra suma de dinero de naturaleza similar al Arrendador u otra persona o personas autorizadas por el Arrendador para la posesión de la Propiedad o para el otorgamiento del presente arrendamiento.

NUEVO ARRENDAMIENTO

- 15) Cualquier aceptación del arriendo por parte del Arrendatario en o después del vencimiento del Período de

- // -



- // -

vigencia no creará ningún arrendamiento nuevo, ni renovación o extensión del arrendamiento existente a menos que las partes del presente hayan firmado un acuerdo por escrito señalando otra cosa.

REDUCCIÓN DEL ARRIENDO

6. Si la Propiedad o parte de ésta ya no fuera adecuada para uso y ocupación, o no se pudiera acceder a ella por cualquier causa que no fuera atribuible a la negligencia o falta del Arrendatario, el arriendo o parte de éste proporcional a la parte que no se puede usar y ocupar será reducido y se dejará de pagar hasta que la Propiedad esté nuevamente apta para ser ocupada o se pueda acceder a ella sin intereses, hasta que la propiedad esté nuevamente apta para ocupación o acceso. Estipulándose que nada de lo dispuesto en el presente impondrá ninguna obligación sobre el Arrendador para que éste repare o devuelva la Propiedad o cualquier parte de ésta, y si la Propiedad no fuera reparada o devuelta dentro de un período de tres meses desde que la Propiedad se volvió no apta para ocupación o acceso, el Arrendatario o el Arrendador podrán terminar el Contrato, en cuyo caso el Arrendatario deberá entregar la Propiedad vacía al Arrendador y los depósitos pagados en virtud del presente serán devueltos por el Arrendador al Arrendatario dentro de 21 días; independientemente de cualquier disposición regulatoria en contrario, ninguna de las partes tendrá reclamación alguna en contra de la otra por daños, compensación u otro aparte de los



- // -

- // -

derechos de acción que ya se hayan acumulado antes de la terminación del presente Contrato.

PAGO DEL DEPÓSITO Y DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO

7. Al momento de firmar el presente, el Arrendatario deberá pagar a y mantener en todo momento durante el Período de vigencia con el Arrendador el depósito entregado para garantizar la debida observancia y cumplimiento, por parte del Arrendatario, de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que el Arrendatario deba observar y cumplir. El Depósito será retenido por el Arrendador durante el Período de vigencia exento de cualquier interés para el Arrendatario y con facultad para el Arrendador, sin perjuicio de cualquier otro derecho de reparación existente en virtud del presente para deducir de ése el monto de cualquier costo, gasto, pérdida o daño sufrido por el Arrendador como resultado de cualquier no observancia o incumplimiento, por parte del Arrendatario, de cualquiera de dichos acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones. Con sujeción a lo señalado precedentemente y a la Cláusula 8 del presente, el Depósito será devuelto al Arrendatario por el Arrendador dentro de veintiún días desde el vencimiento o terminación anticipada del Período de vigencia y entrega de la Propiedad vacía al Arrendador, o dentro de veintiún días desde la resolución de la última demanda pendiente del Arrendador en contra del Arrendatario en relación con cualquier violación, no



- // -

- // -

observancia o incumplimiento de cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendatario, cualquiera de ellos sea posterior.

RENUNCIA A LA DEMANDA DEL DEPÓSITO

8. a) Se acuerda y declara que, si en cualquier momento durante el Período de vigencia, el Arrendador asignará la participación del Arrendador en la reversión inmediatamente después del Período de vigencia, y si el Arrendador también transfiriera al cesionario de la reversión el Depósito o la parte de ése que esté en posesión del Arrendador conforme al presente Contrato, inmediatamente luego de la transferencia del Depósito o de la parte del mismo, como se señaló precedentemente, y estipulándose que el nuevo propietario firme un Entendimiento y se haya enviado al Arrendatario una notificación que contenga la información del mismo, el Arrendador quedará absolutamente exento y libre de la obligación que le asiste al Arrendador de devolver el Depósito al Arrendatario señalado en la cláusula 7 del presente, y el Arrendatario renunciará a todos los derechos y reclamaciones que le correspondan conforme al presente en contra del Arrendador respecto del Depósito.
- b) Mediante el presente, el Arrendatario consiente y autoriza irrevocablemente la transferencia de dicho



- // -

- // -

depósito o parte del mismo, tal como se señaló precedentemente, y se compromete y acuerda suscribir un acuerdo en la forma, con la parte o partes y en la fecha que el Arrendador pudiera requerir justificadamente para dar mejor efecto a las disposiciones de la sub-cláusula a) precedente.

PERÍODO EXENTO DEL PAGO DE ARRIENDO

9. El Arrendatario recibirá un Período Exento del Pago de Arriendo, ESTIPULÁNDOSE EN TODO MOMENTO que el Arrendador deberá pagar todas las tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración, y todos los otros egresos pagaderos con respecto a la Propiedad durante el Período Exento del Pago de Arriendo, y que deberá cumplir y observar todos los términos y condiciones contenidos en el presente, salvo y a excepción de la obligación de pagar el arriendo.

OPCIÓN

10. a) Si el Arrendatario hubiera pagado todo el arriendo señalado en el presente y hubiera respetado, observado y cumplido con los términos, condiciones y estipulaciones contenidos en el presente, y que éste deba respetar, observar y cumplir hasta el término del período contemplado en el presente, el Arrendatario podrá tomar nuevamente la Propiedad en arrendamiento por un nuevo período de tres años que comenzará a regir inmediatamente luego del vencimiento del período contemplado en el presente conforme al siguiente arriendo mensual,

- // -



- // -

estipulándose que el Arrendatario deberá enviar al Arrendador una notificación por escrito respecto de su deseo de asumir el nuevo período con no menos de 6 meses de anticipación al vencimiento del período contemplado en el presente:

- i) Del 5 de enero de 2021 al 4 de enero de 2022
HK\$74.495,00 por año calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).
- ii) Del 5 de enero de 2022 al 4 de enero de 2023
HK\$77.459,00 por año calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).
- iii) Del 5 de enero de 2021 al 4 de enero de 2022
HK\$80.547,00 por año calendario (excluidas tasas, tarifas por arriendo gubernamental y gastos de administración).

- b) Luego de ejercida esta Opción, el Arrendatario suscribirá un nuevo contrato de arrendamiento con el Arrendador que contenga los mismos términos y condiciones del presente, salvo y excepto por el nuevo arriendo y otros pagos y por esta cláusula de renovación, y el Arrendatario deberá pagar al Arrendador un nuevo depósito calculado con referencia al nuevo arriendo y cargos revisados. Si el Arrendatario no hubiera ejercido la Opción señalada precedentemente, el presente arrendamiento terminará al momento del vencimiento del período



- // -

- // -

contenido en el presente, y el Arrendatario, deberá inmediatamente después de tal vencimiento entregar el Inmueble vacío de la forma estipulada en el presente.

OTROS

11. El Arrendatario acepta la Propiedad y la decoración interior de ésta "tal como está" al comienzo del Período de vigencia. Si el Arrendatario pretendiera llevar a cabo cualquier trabajo de decoración interna, división, remodelación y adecuación en la Propiedad, los detalles y planos de éstos deberán ser enviados al Arrendador para su aprobación previa. El Arrendatario se compromete a que al vencimiento o terminación anticipada del presente Contrato, el Arrendatario volverá la Propiedad al estilo, forma y estándar que sean satisfactorios para el Arrendador, y en buen estado de reparación y adecuada para ser arrendada al costo y expensas exclusivas del Arrendatario, y entregar al Arrendador la Propiedad vacía y todas las llaves de la Propiedad.



12. Al comienzo del Período de vigencia, hay muebles y enseres en la Propiedad. El Arrendatario reconoce que:
- 1) el Arrendatario podrá enajenar o usar los muebles y enseres a su discreción;
 - 2) el Arrendador no ha cobrado ningún arriendo ni arancel por los muebles y enseres;
 - 3) el Arrendador no será responsable de mantener, reparar ni reemplazar los muebles y enseres durante el Período de vigencia;

- // -

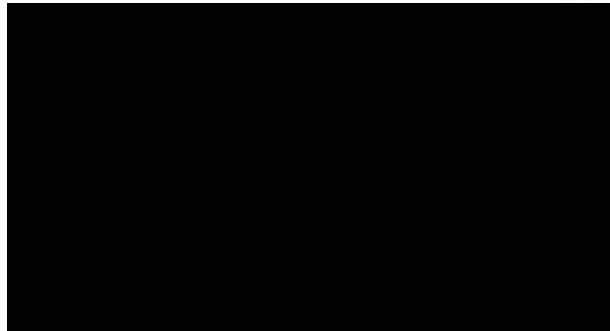
- // -

- 4) el Arrendador no será responsable de ningún daño causado o generado por dichos muebles y enseres; y
 - 5) al vencimiento o terminación anticipada del presente Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario no estará obligado de sacar los muebles y enseres que no haya enajenado.
13. Durante el Período de vigencia, el Arrendador deberá pagar el Arriendo al Arrendador por adelantado en los Días de Pago del Arriendo cada uno y todos los meses depositando o realizando una transferencia a la cuenta bancaria del Arrendador conforme a los siguientes datos:

Banco:

Cuenta No.:

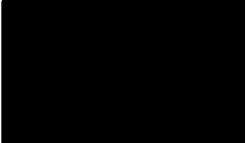
Titular de la Cuenta:



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes del presente han suscrito el Contrato en el día y año señalado en primer lugar en el presente.

FIRMADO por el Arrendador : Por y en representación de
YICK LEE INTERNATIONAL
GARMENT COMPANY LIMITED
Firma ilegible
Signatario autorizado

En presencia de : Firma ilegible



FIRMADO por el Arrendatario : Firma ilegible

- // -

- // -

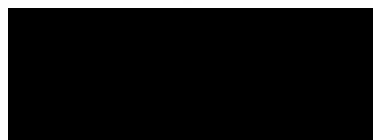
José M. González S.

Cónsul General de Chile

Timbre: CONSULADO GENERAL DE
CHILE - HONG KONG RAE - R.P.
CHINA

En presencia de

: Firma ilegible



14 de marzo de 2018.

HK\$165.640,00.-

RECIBIDO por el Arrendatario el o antes del día y el año
señalado en primer lugar en el presente.

CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA DÓLARES
Y CERO CENTAVOS DE HONG KONG, monto que corresponde al
Depósito que el Arrendatario pagó al Arrendador.

Por y en representación de YICK LEE INTERNATIONAL
GARMENT COMPANY LIMITED

Firma ilegible

Signatario autorizado

El Arrendador.

YICK LEE

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

14 de marzo de 2018

Consulado General de Chile en Hong Kong y Macao RAE

Unit 3005, Enterprise Square Three

39 Wang Chiu Road,

- // -



- // -

Kowloon

Atención: Sr. González

Carta complementaria al Contrato de Arrendamiento - Respuesta a asesoría legal del Consulado General de Chile relativa al contrato de arrendamiento.

La presente hace referencia al comentario legal recibido del Consulado General de Chile con fecha 31 de enero de 2018. La siguiente es nuestra respuesta oficial:

1. El borrador del contrato de arrendamiento que es materia de estudio establece que el "Período exento de pago" es que 47 días entre el 5 de enero y el 21 de febrero, ambas fechas inclusive. De esta forma, si contamos los días entre las fechas señaladas precedentemente, se trata de 48 días y no de 47, como lo señala el borrador del contrato, lo que se sugiere corregir con el Arrendador.

- El Período exento de pago será ajustado a 48 días, incluidos los días 5 de enero y 21 de febrero.

2. La Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", en su numeral (2), "Pagos y reembolsos de impuestos", establece el pago de impuestos relativos a la propiedad, de la misma forma que en el numeral (3).

- El Arrendador se regirá por la política del Gobierno de Hong Kong si la exención tributaria está siendo otorgada por el Gobierno de Hong Kong.

3. El borrador del contrato de arrendamiento establece el pago de una serie de indemnizaciones en favor del Arrendador, como en el caso de la Cláusula 3, numerales 6, 14, 18 y 30, y la Cláusula 5, numerales 2 y 12 letra c). Se debería observar

- // -



- // -

que la jurisprudencia de la Oficina del Contralor General de la República ha sostenido que el Servicio Público debería de abstenerse de acordar cláusulas en virtud de las cuales se vean obligados a indemnizar (Cláusula Penal), en los contratos celebrados por ellos, puesto que constituyen una evaluación y determinación anticipada de daños y una clara renuncia al derecho a apelar ante los tribunales, de modo que sea el tribunal quien conozca y resuelva las diferencias que pudieran surgir entre las partes.

No obstante lo señalado precedentemente, se sugiere negociar con el Arrendador para agregar a las cláusulas señaladas la siguiente frase: "... En caso de que se produzca una contravención de las disposiciones señaladas precedentemente, el Arrendador tendrá el derecho de demandar al Arrendatario ante un tribunal ordinario competente para que el tribunal determine si los hechos u omisiones que causaron el daño son atribuibles al Arrendatario, y fije la compensación correspondiente.

- Tanto la parte del arrendador como la parte del arrendatario podrán entablar acciones judiciales y tendrán derecho a demandar en caso de que haya cualquier diferencia relativa a las penas.
4. En referencia al numeral (8), "Permitir el acceso al Arrendador", de la Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador la incorporación del siguiente nuevo texto a la primera parte del numeral (8) señalado precedentemente:
- "Permitir al Arrendador y a todas las personas autorizadas

- // -



- // -

por el Arrendador, con aviso previo de 48 horas, durante horario de oficina, es decir, de lunes a viernes entre las 08:30am. y las 6:30pm."

- El arrendador sólo puede "ingresar forzosamente" en casos de incendio o grave inundación, y, para cualesquiera otros casos de ingreso, el arrendador deberá presentar la solicitud de ingreso correspondiente; y, para cualesquiera otros casos, permitirá el ingreso al arrendador y a todas las personas autorizadas por el arrendador, con un aviso previo de 48 horas, durante horario de oficina, que es de lunes a viernes de 8:30am a 6:30pm.
5. En el numeral 9), "Ejecutar reparaciones cuando le sea avisado", cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", se sugiere negociar con el arrendador para que agregue el siguiente texto luego de la frase "trabajos o reparaciones": "que sean solicitados específicamente, y los cuales son aquellos incluidos en la letra a) del numeral 5) precedente, ...".
- Los trabajos o reparaciones importantes incluyen, entre otras cosas, cañerías, ductos, componentes del aire acondicionado, abastecimiento de agua fría, entradas y salidas eléctricas, despensas, etc.
6. Las letras a), b), c) y e) del numeral 11, "No ceder", de las cláusulas "Obligaciones del Arrendatario" no se aplican en el caso del Arrendatario-Estado de Chile, por lo tanto se sugiere negociar con el Arrendador para eliminar esta cláusula del contrato.
- Las Obligaciones del Arrendatario mencionadas en las



- // -

- // -

letras a), b), c), d), e) no son aplicables al Arrendatario-Estado de Chile puesto que se trata de una entidad nacional; no obstante, el Arrendatario no puede subarrendar el inmueble a otro arrendatario sin la aprobación previa del arrendador, que es parte de cualquier contrato de arrendamiento estándar para las propiedades comerciales de Hong Kong.

7. Esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador una nueva redacción para el numeral 24), "Autorización de visitas", de la Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendador", en el siguiente sentido: "Permitir, luego de un aviso previo de 48 horas, durante horario de oficina, es decir, de lunes a viernes entre 08.30am y 18:30pm ...".
 - **Autorización de visitas:** Permitir al arrendador y a todas las personas autorizadas por el arrendador, incluidos posibles compradores y arrendatarios, ver la propiedad sin interrupciones durante los últimos seis meses del período de arrendamiento, previo aviso de 48 horas, durante horario de oficina, es decir, de lunes a viernes entre las 8:30am y las 6:30pm.
8. En relación con el numeral 26), "No modificar" de la Cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", esta Asesoría Legal advierte que, tal como se señala en la letra g) del numeral 7) de la Circular No. 120 señalada precedentemente, el arrendatario-Tesorería de Chile no puede realizar las reparaciones necesarias a la propiedad arrendada, como se señala en el numeral que se está revisando.



- // -

- // -

- El arrendatario podrá solicitar al arrendador que le permita usar a los subcontratistas aprobados por el arrendador para que lleven a cabo las modificaciones estructurales al inmueble, incluidas, entre otras cosas, cañerías, ductos, componentes del aire acondicionado, abastecimiento de agua fría, entradas y salidas eléctricas, despensas, etc.
10. (sic) El numeral 28), "No exhibir ni mostrar letreros" de la cláusula 3, "Obligaciones del Arrendatario", señala que el arrendatario no puede, en términos generales, exhibir ni mostrar sobre o en la Propiedad ningún letrero, placa o publicidad. Dado que la propiedad en cuestión será usada como oficina principal del CongeChile en Hong Kong, se recomienda, en caso de que el Consulado lo estime necesario, solicitar autorización al Arrendador para usar el escudo de armas y la bandera chilena en dicha propiedad. Esto se solicita en caso de que lo anterior no se pueda realizar dadas las características de la propiedad.
- El arrendatario podrá exhibir cualquier letrero, placa, bandera o publicidad dentro del inmueble A MENOS QUE de alguna forma constituyan una molestia pública o sean elementos que no puedan ser removidos permanentemente del inmueble.
11. En el párrafo 3), "Reparaciones del Exterior", de la cláusula 4, "Obligaciones del Arrendador", esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador sobre la incorporación de una nueva letra b) "El Arrendador está



- // -

- // -

obligado a mantener la propiedad en buen estado de operación para los efectos que fue arrendada, comprometiéndose a efectuar las mejoras necesarias que lleven a ese propósito, incluidos, entre otras cosas, todos los defectos del edificio, defectos escondidos de la propiedad arrendada y otras las otras mejoras que no estén contempladas en la cláusula 5, letra a), siendo todos estos gastos asumidos por el arrendador.

- El arrendador será responsable de todas las reparaciones necesarias en el exterior del inmueble, excluidas las áreas comunes durante el período de vigencia del arrendamiento.

12. Del mismo modo, se sugiere negociar con el arrendador para incluir una nueva redacción para la letra b), numeral 1), "Recurrencia de atrasos", de la cláusula 5, "Otras estipulaciones", a saber: "b) el Arrendador o el Arrendatario, conforme sea pertinentes, deje de cumplir u observar cualquiera de los acuerdos, estipulaciones, términos y condiciones contenidos en el presente instrumento y que deben ser cumplidos y observados por el Arrendador o el Arrendatario respectivamente".

- Todos los términos y condiciones relativos a la "Recurrencia de atrasos" y "Otras estipulaciones" efectuadas en el Punto No. 12 del documento "Minuta No. 16/2018" relativa a las oficinas arrendadas en el Consulado General de Chile corresponden a términos y condiciones normales que se encuentran en todos los contratos de arrendamiento de oficinas comerciales en

- // -



- // -

Hong Kong.

- La única excepción es la siguiente enmienda de la declaración "(el Arrendador podrá, en calidad de agente del Arrendatario, vender o de otra forma enajenar)" a "el Arrendador podrá vender o de otra forma enajenar" conforme a la sección 12 a).

13. Sobre la base del mismo fundamento mencionado precedentemente, esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador para incluir la siguiente sub-cláusula 4), "Irrenunciabilidad", de la Cláusula 5, "Otras estipulaciones": "Los mismos derechos tendrá el Arrendatario en el sentido de que cualquier acto, omisión o consentimiento no se considerará como una renuncia por parte del Arrendatario de cualquier derecho a proceder en contra del Arrendador en relación con cualquier violación, no observancia o incumplimiento de los términos y condiciones estipulados en los acuerdos contenidos en el presente contrato de arrendamiento, y que deban ser observados y cumplidos por el Arrendador..."



14. El numeral e), "Actos de los agentes del Arrendatario", de la cláusula 5, "Otras estipulaciones", señala que "Para efectos del presente Contrato, se considerará cualquier acto, falta, negligencia u omisión de cualquier invitado, visita, empleado, representante, cesionario o invitado del Arrendatario es el acto, falta, negligencia u omisión del Arrendatario...". En este sentido, esta Asesoría Legal puede señalar que el

- // -

- // -

arrendatario-Estado de Chile sólo debería ser responsable de los daños que puedan ser atribuibles a éste, y para que ello suceda, éstos deberían de haber sido acreditados mediante una resolución judicial ejecutiva, por lo tanto se sugiere que negocien con el arrendador para que esto se incluya en el numeral que está siendo revisado.

- Todos los términos y condiciones relativos a la "Irrenunciabilidad", "Otras estipulaciones", "Solución de controversias", "Actos de los agentes del Arrendador" señalados en los puntos Nos. 13, 14 y 17 del documento "Minuta No. 16/2018" se podrían recusar en caso de que la parte del arrendatario y la parte del arrendador entren en controversias legales por cualquier desacuerdo.

16. (sic) Se debería observar que la letra i) del numeral 7) de la Circular No. 120 contempla la incorporación de la denominada Cláusula Diplomática que se usa comúnmente en este tipo de contratos, pero esta Asesoría Legal sugiere negociar con el arrendador la inserción de un nuevo numeral 14 denominado "Cláusula diplomática", el cual se debería expresar en los siguientes términos: "El Arrendatario podrá terminar el presente contrato por adelantado, mediante comunicación por escrito enviada al arrendador para dicho efecto y con por lo menos treinta días de anticipación a la fecha efectiva, cuando, por razones de naturaleza institucional del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o por



- // -

- // -

la terminación de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Popular China y la República de Chile, se deba cerrar la Embajada de Chile en la República Popular China.

En dicho caso, el Arrendatario sólo tendrá que pagar el arriendo que se acumule hasta el último día del uso efectivo de la propiedad respectiva, sin que el arrendador tenga derecho a recibir una compensación por esta terminación anticipada del contrato. Si hay arriendos pagados por adelantado, el arrendador deberá devolver los pagos correspondientes a las cuotas mensuales posteriores a la fecha en que operará la terminación anticipada.

- En consideración a la "Cláusula diplomática", el arrendatario tendrá derecho a terminar anticipadamente el presente contrato, mediante una comunicación por escrito enviada al arrendador para tal efecto, y con 180 días de antelación a la fecha en que se hará efectiva, cuando, por razones de naturaleza institucional del país acreditante, razones de seguridad o fuerza mayor, o por la terminación de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Popular China y la República de Chile, se deba cerrar la Embajada de Chile en la República Popular China. Si hay arriendos pagados por adelantado, el Arrendador deberá devolver los pagos adelantados efectuados con posterioridad a la fecha en que haya terminado el período de vigencia del arrendamiento.



- // -

- // -

18. (sic) Finalmente, la letra n), número 7, de la Circular No. 120, señala que cualquier borrador de contrato debe contener la siguiente cláusula: "Independientemente de cualquier disposición en contrario, presente implícita o explícitamente en el presente contrato, no se considerará que el Arrendatario, para celebrar el presente contrato con el Arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades que le corresponden en calidad de Estado Soberano reconocido como tal por la República Popular China y la Provincia de Hong Kong y Macao, de conformidad con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

- No se considerará que el arrendatario, en calidad de Cónsul General, ha renunciado a los privilegios e inmunidades que le corresponden en calidad de Estado Soberano reconocido como tal por la República Popular China y la Provincia de Hong Kong y Macao, de conformidad con el derecho internacional y las leyes del país receptor.



Pago del arriendo

Durante el Período de vigencia, el Arrendador sugiere que el Arrendatario pague cada trimestre, mediante cheque o transferencia a la cuenta bancaria del Arrendador, que se señala a continuación:

Banco:

Cuenta

Titular

Limited

- // -

- // -

El contenido señalado precedentemente será la interpretación definitiva de las cláusulas reales del Contrato de Arrendamiento; en caso de existir un conflicto entre la Carta Complementaria y el Contrato de Arrendamiento, prevalecerá la Carta Complementaria.

Sírvase firmar y devolver el duplicado de la presente carta para expresar su acuerdo con el contenido de esta carta. Al firmar esta carta adjunta, el arrendatario también acuerda firmar el Contrato de Arrendamiento sin ninguna enmienda adicional.

Atentamente,

Por y en representación de Yick Lee International Garment Company Ltd.

Por y en representación de:

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

Firma ilegible

(Firma autorizada)

Wong Sik Kuen

Director

Confirmado y aceptado por:

Por y en representación de la República de Chile (Consulado General de Chile en Hong Kong y Macao, RAE)

Jaime Chomalí Garib

Embajador de Chile

República Popular China

José Miguel E. Gonzalez Serrano

Ministro Consejero

Cónsul General de Chile



- // -

- // -

Hong Kong y Macao RAE

Firma ilegible

Fecha: 14 de marzo de 2018.

Timbre: CONSULADO GENERAL DE CHILE - HONG KONG RAE - R. P.
CHINA

=====

Traducido por: Pamela Gallardo V., Res. N° 1.703 de fecha 28 de julio de
2014.

SANTIAGO, CHILE, a 15 de abril de 2019.



Alejandra Vergara Zapata
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA

Dated the 14 day of MARCH 2018

YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED

and

**REPUBLIC OF CHILE
(CONSULATE GENERAL OF CHILE IN
HONG KONG & MACAU SAR)**

**TENANCY AGREEMENT
in respect of
Unit 5 on 30th Floor of
Enterprise Square Three,
No.39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay,
Kowloon, Hong Kong.**

**HON & CO.,
Solicitors & Notaries,
2nd Floor, The Chinese General
Chamber of Commerce Building,
24-25 Connaught Road Central,
Central, Hong Kong
Tel.: 2523 4151 Fax.: 2810 6111
Ref: AS/Con/50982/hyl**



LIST OF PARTICULARS

| <u>COLUMN 1</u> | <u>COLUMN 2</u> |
|-------------------|---|
| Date of Agreement | The day of 2018 |
| Landlord | YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED whose registered office is situate at Room 1011, 10 th Floor, Hing Wah Centre, No.84 To Kwa Wan Road, Kowloon, Hong Kong |
| Tenant | REPUBLIC OF CHILE (CONSULATE GENERAL OF CHILE IN HONG KONG & MACAU SAR) whose office is situate at Unit 5 on 30 th Floor, Enterprise Square Three, No.39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong |
| Permitted Use | For office use only |
| Property | Unit 5 on 30 th Floor of Enterprise Square Three, No.39 Wang Chiu Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong |
| Term | 3 years from the 5 th day of January 2018 to the 4 th day of January 2021 (both days inclusive) |
| Rent | HONG KONG DOLLARS SEVENTY ONE THOUSAND SIX HUNDRED AND THIRTY ONLY (HK\$71,630.00) per calendar month (exclusive of rates, Government rent and management fees) |
| Rent Days | The 5 th day of each and every calendar month without any deduction |
| Deposit | HONG KONG DOLLARS ONE HUNDRED SIXTY FIVE THOUSAND SIX HUNDRED AND FORTY ONLY (HK\$165,640.00), as to HK\$143,260.00 being two-month rental deposit, as to HK\$19,200.00 being two-month management fees deposit and as to HK\$3,180.00 being two-month Government rent deposit |
| Rent Free Period | FORTY SEVEN (47) days rent free period from 5 th January 2018 to 21 st February 2018 (both days inclusive) |
| Option | A further term of 3 years from 5 th January 2021 to 4 th January 2024 at a monthly rental:- <u>From 5th January 2021 to 4th January 2022</u> HK\$74,495.00 per calendar month (exclusive of rates, Government rent and management fees) <u>From 5th January 2022 to 4th January 2023</u> HK\$77,459.00 per calendar month (exclusive of rates, Government rent and management fees) <u>From 5th January 2023 to 4th January 2024</u> HK\$80,547.00 per calendar month (exclusive of rates, Government rent and management fees) |



THIS AGREEMENT is made on the date stated as the Date of Agreement in the Particulars BETWEEN (1) the Landlord and (2) the Tenant

WHEREBY IT IS AGREED as follows :-

DEFINITIONS

1. (1) In this Agreement the following expressions have the following meanings :-
 - (a) expressions in Column 1 of the preceding List of Particulars hereof have the meanings assigned to them by Column 2 thereof.
 - (b) the Landlord includes its successors in title.
- (2) Where the Tenant is more than one person their obligations shall be joint and several.
- (3) Unless the context otherwise requires, words herein importing the masculine feminine or neuter gender shall include the others of them and words herein in the singular shall include the plural and vice versa.
- (4) The headings are intended for guidance only and do not form part of this Agreement nor shall any of the provisions in this Agreement be construed or interpreted by reference thereto or be in any way affected or limited thereby.
- (5) Any reference to any Ordinance includes a reference to that Ordinance as amended or replaced from time to time and to subordinate legislation or by-law made thereunder.

LETTING TERM AND RENT

2. The Landlord shall let and the Tenant shall take ALL THAT the Property for the Term paying therefor during the Term the Rent (exclusive of rates, Government rent and management fees) payable in advance on the Rent Days free of all deductions whatsoever.

TENANT'S OBLIGATIONS

3. The Tenant agrees with the Landlord as follows :-

TO PAY RENT

- (1) To pay the rent as aforesaid without any set off or deduction



whatsoever.

TO PAY TAXES AND OUTGOINGS

- (2) To pay and discharge all charges and outgoings whatsoever of an annual or recurring nature to be charged or imposed in respect of the Property or upon the Landlord or occupier in respect thereof (Property Tax and expenses of a capital or non-recurring nature only excepted).
- (3) To pay and discharge all charges for water, electricity, gas, telephone, air-conditioning and other services, whatsoever to be charged or imposed in respect of the Property and to pay all necessary deposits (if any) for the meters therefor.

TO PAY MANAGEMENT FEES

- (4) To pay and discharge all monthly service management charges payable by the owner or occupier of the Property as required by the Incorporated Owners of the Building of which the Property forms part ("the Building") or the management agent or any other competent body by virtue of the Deed of Mutual Covenant or any other Management Agreement relating to the Building excluding contribution to the maintenance or repair payable by the owners to the Building.

TO MAINTAIN PROPERTY IN REPAIR

- (5) At the Tenant's expense :
 - (a) to keep all the non-structural parts and the interior of the Property including the flooring and interior plaster or other finishes or rendering to walls, floors and ceilings and the Landlord's fixture therein including all doors, windows, plumbing and sanitary apparatus, electrical installations and wiring in good, clean tenantable repair and condition and properly preserved and painted (reasonable wear and tear, structural inherent and latent defects excepted) and so to maintain the same at the expense of the Tenant and to deliver up the same to the Landlord at the expiration or sooner



determination of the Term in like condition except as aforesaid;
and

- (b) to paint and whitewash the internal parts of the Property or any parts thereof whenever required by the Government Authorities so to do.

TO BE RESPONSIBLE FOR INTERIOR DEFECTS

- (6) To be wholly responsible for any loss, damage or injury caused to any person whomsoever directly or indirectly through the defective or damaged condition of any part of or any installation in the Property caused by any act or default of the Tenant and to make good the same by payment or otherwise and to indemnify the Landlord against all actions, proceedings, claims and demands made upon the Landlord in respect of any such loss, damage or injury and all costs and expenses incidental thereto unless the loss, damage or injury was caused by the negligence of the Landlord, its servants or agents.

TO REPLACE GLASS

- (7) To place at the Tenant's own expense any glass in any doors or windows of the Property that may become broken, from whatever cause, during the tenancy.

TO ALLOW ACCESS TO LANDLORD

- (8) To permit the Landlord and all persons authorised by the Landlord upon prior notice and at reasonable times except in cases of emergency to enter (or in cases of emergency or where the Landlord does not receive any response from the Tenant within seven days of the service of such notice to break and enter) the Property to :-
 - (a) ascertain whether the Tenant's obligations under and the conditions of this Agreement have been observed and performed.
 - (b) view (and to open up floors and ceiling where the same is required in order to view) the state of repair and condition of the



Property.

- (c) take schedules or inventories of fixtures and fittings installed by the Landlord and other items in the Property.
- (d) carry out work or do anything whatsoever comprised within the Landlord's obligations in this Agreement.

Provided that any such opening-up shall be made good by and at the cost of the Landlord where the same reveals no breaches of the terms or conditions hereof and further provided that the Landlord shall take reasonable care not to cause unnecessary disturbance or annoyance to the business of the Tenant.

TO EXECUTE REPAIRS ON NOTICE

- (9) Forthwith to comply with any notice given by the Landlord specifying any works or repairs which the Tenant has failed to execute in breach of the terms hereof Provided that if within fourteen days of the service of such a notice the Tenant shall not have commenced and be proceeding diligently with the execution of the works or repairs specified or shall fail to complete within one month (or any other reasonable period stipulated by the Landlord), then to permit the Landlord to enter the Property to execute such works or repairs, and to pay to the Landlord upon demand the reasonable cost of so doing and all reasonable expenses (including any professional fees) incurred by the Landlord.

NOT TO INJURE PROPERTY

- (10) Not to cut maim or injure or permit or suffer to be cut maimed or injured any doors, windows, walls, beams, structural members or any part of the fabric of the Property nor any of the plumbing or sanitary apparatus or installations included therein, nor to overload the floors ceilings or walls of the Property.

NOT TO ASSIGN



(11) Not without the previous written consent of the Landlord (such consent shall not be unreasonably refused) to assign underlet or otherwise part with the possession of the Property or any part thereof in any way whether by way of subletting lending sharing or other means whereby any person or persons not a party to this Agreement obtains the use or possession of the Property or any part thereof irrespective of whether any rental or other consideration is given for such use or possession and in the event of any such transfer sub-letting sharing assignment or parting with the possession of the Property (whether for monetary consideration or not) this Agreement shall absolutely determine and the Tenant shall forthwith vacate the Property on notice to that effect from the Landlord. This tenancy shall be personal to the Tenant itself 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 sub-clause :

- (a) In the case of a tenant which is a partnership the taking in of one or more new partners whether on the death or retirement of an existing partner or otherwise.
- (b) In the case of a tenant who is an individual (including a sole surviving partner or a partnership tenant) the death insanity or disability of that individual to the intent that no right to use possess occupy or enjoy the Property or any part thereof shall vest in the executors administrators personal representatives next of kin trustee or committee of any such individual.
- (c) In the case of a tenant which is a corporation any amalgamation, liquidation or winding-up (whether voluntary or by creditors petition) of the Tenant itself.
- (d) 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 same.



- (e) The change of the Tenant's business name or nature of business without the previous written consent of the Landlord.

NOT TO PRODUCE NOISE

- (12) Not to produce or permit or suffer to be produced any music, noise (including sound produced by broadcasting or any apparatus or equipment capable of producing reproducing receiving or recording sound) so as to be a nuisance or annoyance to the landlord or to occupiers of other premises or in the neighbourhood or in anywise against the laws or regulations of Hong Kong.

NOT TO CAUSE NUISANCE

- (13) Not to do or permit or suffer to be done any act or thing which may be or become a nuisance or annoyance to the Landlord or to the tenants or occupiers of other premises in the neighbourhood.

INDEMNITY

- (14) To indemnify the Landlord against all actions costs claims and demands made upon or against the Landlord in respect of damage to the person or property of any person caused by or through or arising out of any breach, non-observance, non-performance and non-compliance by the Tenant of any of the terms, conditions and covenants subject to and under which the Property is held.

NOT TO STORE DANGEROUS GOODS

- (15) Not to keep or store or permit or suffer to be kept or stored on or in the Property any arms ammunition gunpowder saltpetre kerosene or other explosive or combustible or hazardous goods or substance.

USER

- (16) Not to use or permit or suffer to be used the Property for any purpose other than the Permitted Use. However, the Landlord gives no warranty as to the suitability or fitness of the Property for the said user.

PROHIBITED USES

- (17) Not to use or permit or suffer the Property to be used for any illegal or immoral purpose.

VITIATING INSURANCE

- (18) Not to do or permit or suffer to be done in the Property anything which may avoid any policy or policies of insurance in respect of the Property or increase any premium payable for the same and to indemnify the Landlord against all loss and damage suffered in consequence of any breach of this sub-clause and to pay to the Landlord any increase in the insurance premium attributable to the Property by a breach of this sub-clause such payment of increased premium to be made by the Tenant or demand and recoverable as rent in arrear.

INSURANCE

- (19) (a) To effect and maintain during the currency of this tenancy insurance cover in respect of the following and on terms set out hereunder :-
- (i) Third Party
In respect of third party liability of the landlord and liability for loss injury or damage to any person or property whatsoever caused through or by any act default or neglect of the Tenant which might give rise to a claim for indemnity pursuant to Clause 3(14) hereof;
 - (ii) Glass
Any glass in the windows doors and partition now or hereafter on or in the Property for its full replacement value;
 - (iii) Water Damage
Against damage to stock fixtures and fittings for the full insurable value occurring in respect of the use or misuse of the fire sprinkler system installed within the Property or the incursion or water therein; and
 - (iv) Tenant's Fittings
The Tenant's fittings and equipment within the Property against fire and extraneous perils for their full replacement

value.

- (b) The policy or policies of such insurance shall be effected with an insurance company duly registered with the Insurance Authority under the Insurance Companies Ordinance, Chapter 41 of the Laws of Hong Kong. The Tenant hereby undertakes to produce to the Landlord as and when required by the Landlord such policy or policies of insurance together with a receipt for the last payment of premium and a certificate from the insurance company that the policy is fully paid up and in all respects valid and subsisting if the Tenant shall at any time fail to keep the Property insured as aforesaid the Landlord may do all things necessary to effect and maintain such insurance and any monies spent by the Landlord for that purpose shall be repayable by the Tenant on demand and be recoverable by the Tenant on demand and be recoverable forthwith by the Landlord by action.

NOT TO OBSTRUCT COMMON AREAS

- (20) Not to encumber or obstruct or permit to be encumbered or obstructed with any boxes, dust bins, merchandise, goods, machines, articles, packaging or obstruction of any kind or nature any of the entrances, lifts, staircases, landings and passages, lobbies or other parts of the Building, or in any place which is not hereby exclusively let to the Tenant.

TO OBSERVE OTHER DEEDS

- (21) Not to do or suffer any act which shall amount to a breach or non-performance or non-observance of any negative or restrictive covenant contained in the Government Lease or Conditions under which the ground upon which the Building is erected is held from the Government or of any covenant term or condition contained in the Deed of Mutual Covenant and the Management Agreement (if any) and the House Rules (if any) in respect of the Building.

TO PAY COST OF CLEARING DRAINS



- (22) To pay to the Landlord on demand all reasonable costs incurred by the Landlord in cleansing or clearing any of the drains, pipes or sanitary or plumbing apparatus choked or stopped up owing to the careless or improper use or neglect by the Tenant or any employee, agent or licensee of the Tenant.

TO PROTECT PROPERTY

- (23) To take all reasonable precautions to protect the Property against damage by storm or typhoon or the like.

TO PERMIT VIEWING

- (24) To permit upon reasonable notice at any time with prior appointment during the last six months of the Term (howsoever determined) the Landlord and all persons authorised by the Landlord including prospective purchasers and tenants to view the Property without interruption.

TO PAY LANDLORD'S COSTS

- (25) To pay all costs charges and expenses (including any professional fees) incurred by the Landlord in relation or incidental to :-
- (a) any application requested by the Tenant for any licence or consent under this Agreement (whether or not the same be granted or refused or proffered subject to any condition); and
 - (b) the recovery or attempted recovery of arrears of rent or other sums due from the Tenant.

NOT TO ALTER

- (26) Not to make or cause to make or connive at any alterations structural to the Property and not to put up any structural partition or other erection or installation or electrical circuit on any part of the Property without the consent in writing of the Landlord. If the Landlord shall give consent to such alteration, partition or erection it shall in any event be subject to :-

- (a) the condition that the Tenant shall not cause any damage to the Property or any part thereof in addition to such other conditions as the Landlord shall reasonably think fit to impose; and
- (b) also the condition that the prior approval or consent is obtained from the Building Authority, Fire Services Department, Labour Department or any other relevant authority for such alteration or partition.

NOT TO USE AS DOMESTIC PREMISES

- (27) Not to use or allow to be used the Property or any part thereof as sleeping quarters or as domestic premises and not to allow any person to remain in the Property overnight except the Tenant's night watchman.

NOT TO EXHIBIT OR DISPLAY SIGNBOARD

- (28) (a) Not to exhibit or display on or in the Property any signboard name-plate, advertisement, or other device whether illuminated or not which shall cause nuisance to other person or trespass upon other people's property.
- (b) Subject to sub-clause (c) hereinafter following not to put up any signboard other than that of a suitable sign showing the Tenant's trading name and business.
- (c) Not to affix or put up or display any signboard, sign, decorations or other thing whatsoever outside the Property or any door wall pier or window except with the approval of the Landlord (the Landlord shall not unreasonably refused). The Landlord shall have absolute discretion in granting or refusing such approval and any approval to be granted shall be subject to such conditions as the Landlord may reasonably think fit. The Tenant shall pay the Landlord immediately upon demand the reasonable costs incurred by the Landlord in affixing repairing



or replacing as necessary the Tenant's name in lettering or characters upon the appropriate directory boards in or on the Building. The Landlord shall have the right to remove at the reasonable cost and expense of the Tenant any signboard, sign, decoration or thing which shall be affixed put up or displayed without the prior approval of the Landlord.

TO YIELD UP

(29) At the expiration or sooner determination of this Agreement, the Tenant shall reinstate the Property to the style manner and standard to the satisfaction of the Landlord and in good and tenantable state of repair and condition at the sole costs and expenses of the Tenant and to deliver up to the Landlord vacant possession of the Property and all the keys of the Property.

TO COMPLY WITH LAWS

(30) At the Tenant's expense to comply in all respects with the provisions and requirements of the Buildings Ordinance Chapter 123 and the Town Planning Ordinance, Chapter 31 or any statutory modification or re-enactment thereof for the time being in force and any regulations or orders made thereunder relating to the use or occupation by the Tenant hereunder and to indemnify (as well after the expiration of the Term by effluxion of time or otherwise as during its continuance) and to keep the Landlord indemnified against all liability whatsoever including the costs and expenses in respect of any contravention thereof.

NOT TO OBSTRUCT LIGHT

(31) Not to block up darken or obstruct or obscure any windows or lights belonging to the Property without having obtained the express written consent of the Landlord which consent may be given subject to such conditions as the Landlord may in its absolute discretion impose.

LANDLORD'S OBLIGATIONS

4. The Landlord hereby agrees with the Tenants as follows :-



TO PAY PROPERTY TAX

- (1) To pay the Property Tax and expenses of a capital or non-recurring nature attributable to or payable in respect of the Property.

QUIET ENJOYMENT

- (2) That the Tenant paying the rent as aforesaid and observing and performing the agreements stipulations terms and conditions herein contained and on the Tenant's part to be observed and performed shall peaceably hold and enjoy the Property during the Term without any interruption by the Landlord.

TO REPAIR EXTERIOR

- (3) To maintain and keep the main structure of the Property and every part of such main structure in proper and tenantable repair and condition (except the doors and windows) PROVIDED that :-
- (a) The Landlord's liability hereunder shall not be deemed to have arisen unless and until written notice of any want of repair of the same shall have been previously given by the Tenant to the Landlord and the Landlord shall have failed to take steps to repair the same after the lapse of a reasonable time.
 - (b) Notwithstanding anything to the contrary as contained in this clause it shall be the responsibility and liability of the Tenant to repair and make good at its own expense all defects, want of repair and damages caused by the act default neglect or omission of the Tenant and all persons authorized or permitted by the Tenant to use the Property.
 - (c) The Landlord shall not be required to repaint or whitewash any external part of the Property unless required to do so by any Government Authorities or under the Deed of Mutual Covenant relating to the Property.

OTHER STIPULATIONS



5. IT IS HEREBY EXPRESSLY AGREED as follows :-

RE-ENTRY ON DEFAULT

(1) If at any time during the Term :-

- (a) the rent hereby agreed to be paid or any part thereof shall be unpaid for fourteen days after the same shall become payable (whether legally or formally demanded or not), or
- (b) the Tenant shall fail or neglect to observe or perform any of the agreements, stipulations terms and conditions herein contained and on the Tenant's part to be observed and performed, or
- (c) the Tenant (being an individual) shall become bankrupt or (being a corporation) shall go into liquidation whether compulsory or voluntary (save the voluntary liquidation of a solvent company for the purposes of amalgamation or reconstruction) or otherwise become insolvent or make any composition or arrangement with creditors or shall suffer any execution to be levied on the Property or otherwise on the Tenant's goods,

then and in any such case it shall be lawful for the Landlord at any time thereafter to re-enter the Property or any part thereof in the name of the whole whereupon this tenancy shall absolutely cease and determine and the Deposit shall be forfeited by the Landlord but without prejudice to any right of action of the Landlord in respect of any outstanding breach or non-observance or non-performance of any of the agreements, stipulations terms and conditions herein contained and on the Tenant's part to be observed and performed and to the Landlord's right to deduct all loss damage and proper expense thereby incurred from the Deposit paid by the Tenant in accordance with clause 7 hereof.

INTEREST ON AFRARS

(2) If the rent or any other sum payable by the Tenant to the Landlord under this Agreement shall not be paid after becoming due the same



shall be payable with interest thereon at the rate per annum of 2% above the prime rate prescribed by the Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited for the time being from the date when it was due to the date on which it is actually paid.

NOTICE OF RE-ENTRY

- (3) A written notice served by the Landlord on the Tenant in manner hereinafter mentioned to the effect that the Landlord thereby exercises the power of re-entry herein contained shall be a full and sufficient exercise of such power without actual physical entry on the part of the Landlord.

NON-WAIVER

- (4) Acceptance of rent by the Landlord or any act omission or acquiescence on the part of 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 non-observance or non-performance of the agreements stipulations terms and conditions herein contained and on the Tenant's part to be observed and performed.

LANDLORD NOT LIABLE FOR DAMAGE

- (5) (a) The Landlord shall not be under any liability whatsoever to the Tenant or any member of the Tenant's family or any servant, licensee, agent, visitor, guest, customer, or invitee of the Tenant's, or any person claiming any right title or interest under the Tenant :-
- (i) for the payment of any claim for compensation arising out of the operation of this Agreement or any provision hereof; or
 - (ii) for any damage or injury which may be sustained by the Tenant or by any such person or persons as aforesaid on account of the defective or damaged condition of the Property or the Landlord's fixtures therein or any lift or any part thereof and in particular the Landlord shall not be responsible to the Tenant or any person or persons as



aforsaid for any damage caused by or through or in anywise owing to any typhoon leakage of water or electric current from the water pipes or electric wiring or cable situated upon or in anyway connected with the Property unless such damage shall result from the breach by the Landlord of one or more obligations hereby imposed after notice requiring compliance shall have been given and there shall not have been compliance within a reasonable time.

- (b) For the security or safekeeping of the Property or any contents therein and in particular but without prejudice to the generality of the foregoing the provision by the Landlord of watchmen and caretakers or any mechanical or electrical systems of alarm of whatever nature if any shall not create any obligation on the part of the Landlord as to the security of the Property or any contents therein and the responsibility for the safety of the Property or any contents therein shall at all times rest with the Tenant.

ACTS OF TENANT'S AGENTS

- (6) For the purposes of this Agreement any act, default, neglect or omission of any guest, visitor, servant, agent, licensee or invitee of the Tenant shall be deemed to be the act, default, neglect or omission of the Tenant.

ARREARS OF RENT

- (7) The rent payable in respect of the Property shall be and be deemed to be in arrear if not paid in advance at the times and in manner herein provided for payment thereof.

NOTICES FOR RE-LETTING

- (8) During the three months immediately preceding the expiration of the Term (or sooner if the rent or any part thereof shall be in arrear and unpaid for upwards of one calendar month) the Landlord shall be at liberty upon prior notice to enter the Property and affix and maintain



without interference upon any external part of the Property a notice of reasonable size stating that the Property is to be let or sold and such other information in connection therewith as the Landlord shall reasonably require.

SERVICE OF NOTICES

- (9) Any notice required to be served hereunder shall, if to be served on the Tenant, be sufficiently served if addressed to the Tenant and sent by prepaid post to or delivered at the Property or the Tenant's last known place of business or residence in Hong Kong and, if to be served on the Landlord shall be sufficiently served if addressed to the Landlord and sent by prepaid post to or delivered at the Landlord's last known place of business or residence in Hong Kong. A notice sent by post shall be deemed to be given at the time and date of posting.

COSTS AND STAMP DUTY

- (10) (a) The Landlord and the Tenant shall bear its respective own costs and disbursements of and incidental to this Agreement.
- (b) The stamp duty on this Agreement and its counterpart and registration fees (if any) shall be borne by the Tenant absolutely.

NO WARRANTY OF USER

- (11) Nothing in this Agreement or in any consent granted by the Landlord under this Agreement shall imply or warrant that the Property may be used for the purpose herein authorised (or any purpose subsequently authorized) under any legislations or statutory regulations.

SALE OF UNCLAIMED ARTICLES

- (12) If after the Tenant has vacated the Property at the expiration or sooner determination of the Term any effect or article of the Tenant remains in or on the Property, and the Tenant fails to remove it within seven days after being requested by the Landlord so to do, or if after using its best endeavours the Landlord is unable to make such a request to the Tenant within fourteen days from the first attempt so made by the



Landlord :-

- (a) the Landlord may as the agent of the Tenant sell or otherwise dispose of such effect or article, provided that the Tenant will indemnify the Landlord against any liability incurred by the Landlord arising out of any such sale or disposition or to any third party whose effect or article shall have been sold by the Landlord in the bona fide mistaken belief (which shall be presumed unless the contrary be proved) that such effect or article belonged to the Tenant and that all costs and expenses of and incidental to any such sale or disposition shall be borne by the Tenant and be first deducted from the proceeds of sale or disposition,
- (b) if the Landlord having made reasonable efforts is unable to locate the Tenant the Landlord shall be entitled to retain the said proceeds of sale or disposition absolutely unless the Tenant shall claim the same within three months of the date upon which the Tenant vacated the Property, and
- (c) the Tenant shall indemnify the Landlord against any damage occasioned to the Property or the Building or any adjacent or neighbouring premises of the Landlord and any actions, claims, proceedings, costs, expenses and demands made against the Landlord caused by or related to the presence of the effect or article in or on the Property.

STATE OF PROPERTY

- (13) The Tenant shall take the Property in its present decorative repair and condition.

KEY MONEY

- (14) The Tenant hereby expressly declares that it has paid no premium, construction fee, key money or other sum of money of a similar nature to the Landlord or other person or persons authorised by the Landlord



for the possession of the Property or for the granting of this tenancy.

NEW TENANCY

- (15) Any acceptance of rent by the Landlord on or after expiration of the Term shall not create any new tenancy or renewal or extension of the existing tenancy unless written agreement has been signed between the parties hereto to show otherwise.

ABATEMENT OF RENT

6. Should the Property or part thereof be rendered unfit for use and occupation or become inaccessible by any cause not attributable to the negligence or default of the Tenant, the rent or part thereof proportionate to the part unfit for use and occupation shall abate and cease to be payable until the Property shall have been again rendered fit for occupation or access without interest until the Property shall again be rendered fit for habitation and use or access. Provided that nothing herein shall impose on the Landlord any obligation to repair or reinstate the Property or any part thereof and if the Property shall not be repaired or reinstated within a period of three months from the time when the Property shall be rendered unfit for habitation or access, the Tenant or the Landlord may terminate the Agreement in which event the Tenant shall deliver up vacant possession of the Property to the Landlord and the deposits paid herein shall be refunded by the Landlord to the Tenant within 21 days notwithstanding any statutory provision to the contrary neither party shall have any claim against the other of them for damages compensation or otherwise apart from rights of action already accrued before such termination of this Agreement.

PAYMENT OF DEPOSIT & REPAYMENT OF DEPOSIT

7. The Tenant shall on the signing hereof pay to and maintain at all times during the Term with the Landlord the Deposit to secure the due observance and performance by the Tenant of the agreements stipulations terms 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 right of remedy hereunder to deduct therefrom the



amount of any cost expense loss or damage sustained by the Landlord as a result of any non-observance or non-performance by the Tenant of any such agreements stipulations terms or conditions. Subject as aforesaid and to clause 8 hereof, the Deposit shall be refunded to the Tenant by the Landlord within twenty-one days after the expiration or sooner determination of the Term and the delivery of vacant possession of the Property to the Landlord or within twenty-one 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 terms or conditions and on the part of the Tenant to be observed and performed whichever is the later.

WAIVER OF CLAIM FOR DEPOSIT

8. (a) It is agreed and declared that if at any time during the Term the Landlord shall assign the Landlord's interest in the reversion immediately expectant upon the Term and if the Landlord shall also transfer to the assignee of the reversion the Deposit or such part thereof as is then held by the Landlord under this Agreement, forthwith upon such transfer of the Deposit or such part thereof as aforesaid and provided that an Undertaking to be signed by the new owner and a notice containing particulars of the same shall have been served on the Tenant the Landlord shall be absolutely discharged and exonerated from the Landlord's obligation to refund the Deposit to the Tenant contained in clause 7 hereof and the Tenant shall waive all its rights and claims hereunder against the Landlord in respect of the Deposit.
- (b) The Tenant hereby irrevocably consents and authorises such transfer of the Deposit or such part thereof as aforesaid and undertakes and agrees to enter into an agreement in such form, with such party or parties and at such time as the Landlord may reasonably require to give better effect to the provisions of sub-clause (a) above.

RENT FREE PERIOD

9. The Tenant shall be granted the Rent Free Period PROVIDED ALWAYS



that the Tenant shall pay all rates and Government rent and management fees and all other outgoings payable in respect of the Property during the Rent Free Period and shall perform and observe all terms and conditions herein contained save and except the obligation to pay the rent.

OPTION

10. (a) If the Tenant shall have duly paid all rent hereby reserved and performed observed and complied with the terms conditions and stipulations herein contained on its part to be performed observed and comply up to the expiration of the term herein created, the Tenant shall be entitled to take a new tenancy of the Property for a further term of three years commencing immediately after the expiration of the term herein created at the following monthly rental provided subject to the Tenant serving on the Landlord a written notice of its desire to take up the new term not less than 6 months before the expiration of the term herein created:-
- (i) From 5th January 2021 to 4th January 2022
HK\$74,495.00 per calendar month (exclusive of rates,
Government rent and management fees)
 - (ii) From 5th January 2022 to 4th January 2023
HK\$77,459.00 per calendar month (exclusive of rates,
Government rent and management fees)
 - (iii) From 5th January 2023 to 4th January 2024
HK\$80,547.00 per calendar month (exclusive of rates,
Government rent and management fees)
- (b) Upon its exercise of the Option, the Tenant shall enter into a new tenancy agreement with the Landlord containing the same terms and conditions herein save and except the new rent and other payments and this clause for renewal and the Tenant shall pay to the Landlord a new deposit calculated by reference to the new rent and revised charges. If the Tenant shall not have exercised the Option as aforesaid, this tenancy shall be terminated upon the



expiration of the term herein and the Tenant shall upon such expiration forthwith yield up vacant possession of the Premises in the manner herein provided.

OTHERS

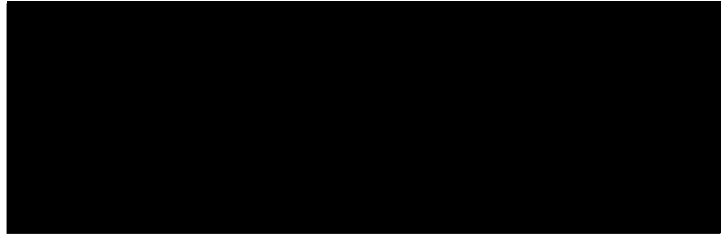
11. The Tenant accepts the "as is" condition and the present interior decoration of the Property as at the commencement of the Term. If the Tenant intends to carry out any internal decoration partitioning alteration and fitting out works in the Property, the details and plans thereof have to be submitted to the Landlord for prior approval. The Tenant undertakes that at the expiration or sooner determination of this Agreement, the Tenant shall reinstate the Property to the style manner and standard to the satisfaction of the Landlord and in good and tenantable state of repair and condition at the sole costs and expenses of the Tenant and to deliver up to the Landlord vacant possession of the Property and all the keys of the Property.
12. At the commencement of the Term, there are furniture and chattels kept and placed in the Property. The Tenant acknowledges that:-
 - (1) the Tenant can dispose of or use the furniture and chattels at its discretion;
 - (2) no rent or fees for the furniture and chattels have been charged by the Landlord;
 - (3) the Landlord shall not be responsible for maintain repair or replacement of the furniture and chattels during the Term;
 - (4) the Landlord shall not be responsible for any loss or damage caused by or arising from the furniture and chattels; and
 - (5) at the expiration or sooner determination of this Agreement, the Tenant is not required to move out the furniture and chattels that have not been disposed of.
13. During the Term, the Tenant shall pay the Rent to the Landlord in advance on the Rent Days each and every month by depositing or transferring to the bank account of the Landlord as follows:-



Bank

Account No.

Account Holder



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



SIGNED by the Landlord

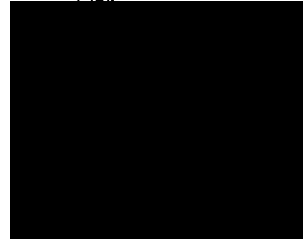
)
)
)
)

For and on behalf of
YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED
德利國際製衣有限公司

[Handwritten Signature]

Authorized Signature(s)

in the presence of:



SIGNED by the Tenant

)
)
)
)

in the presence of:



[Handwritten Signature]
Jose M. Gonzalez S.
Consul General de Chile



14 MAR 2018

RECEIVED on or before the day and the year)
first above written of and from the Tenant)
HONG KONG DOLLARS ONE HUNDRED)
SIXTY FIVE THOUSAND SIX HUNDRED)
AND FORTY ONLY being the Deposit above)
expressed to be paid by the Tenant to)
the Landlord)

) HK\$165,640.00

For and on behalf of
YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED
德利國際製衣有限公司

[Handwritten Signature]

Authorized Signature(s)

The Landlord



Y I C K L E E

Yick Lee International Garment Company Limited

14th March 2018

Consulate General of Chile in Hong Kong & Macau SAR
Unit 3005, Enterprise Square Three,
39 Wang Chiu Road,
Kowloon

Attn: Mr. Gonzalez

Dear Mr. Gonzalez

Side letter to the Tenancy Agreement – Reply to the legal advice from the Consulate General of Chile regarding the lease tenancy agreement

We refer to the legal comment received from the Consulate General of Chile dated 31st January 2018. We have the following official reply:-

1. The draft lease under study establishes as "Payment Free Period ", 47 days from January 5 to February 21, both dates inclusive. In this way, if we count from the above mentioned dates, it is 48 days and not 47, as indicated in the draft agreement, which is suggested to correct with the landlord.
 - **The Payment Free Period will be adjusted to 48 days, Inclusive of both January 5 and February 21**

2. Clause 3 "Obligations of the Tenant", in its numeral (2) "Tax Payments and Disbursements" establishes the payment of taxes with respect to the property, in the same way as its numeral (3).
 - **The Landlord will follow the policy of Hong Kong Gov if the tax exemption is being granted by HK Gov**

3. The draft lease agreement establishes the payment of a series of indemnifications in favor of the lessor, as in the case of clause 3 numerals 6, 14, 18 and 30 and clause 5, numerals 2 and 12 letter (c). It should be noted that the jurisprudence of the Office of the Comptroller General of the Republic has maintained that the Public Services must refrain from agreeing clauses by means of which they are obliged to indemnify (Penalty Clause), in the contracts they celebrate, since they constitute an early evaluation and conventional of damages and a clear renunciation of the right to appeal to the courts so that it is the court who knows and resolves the differences that may occur between the parties.
Notwithstanding the foregoing, it is suggested to negotiate with the landlord to add to the previously indicated clauses the following sentence: ". In the event that there is a contravention of the provisions set forth above, the Lessor shall have the right to sue the Tenant before a competent ordinary court in order for the court to determine if the facts or omissions that caused the damage are attributable to the Tenant, and to fix the corresponding compensation.

 - **Both the party of the landlord and the party of the tenant can enter into legal disputes and right to sue should there be any disagreement regarding penalties**

4. In reference to numeral (8) "Allow Access to the Lessor" of clause 3 "Obligations of the Tenant", this Legal Advice suggests negotiating with the lessor the incorporation of the following



new wording to the first part of the numeral (8) indicated above:

"(8) Allow the Landlord and all persons authorized by the Lessor, with 48 hours advanced notice, during office hours, that is, from Monday to Friday from 08:30 a.m. to 6:30 p.m., ..

- **The landlord can only "force enter" in cases of fire or serious flood, and that for any other cases a proper request to enter will be made by the landlord; And will allow the for any other cases, the landlord and all persons authorized by the lessor, with 48 hours advanced notice, during office hours, which is from Monday to Friday from 8:30am to 6:30pm**

5. Numeral (9) "Execute Repairs Prior Notice", clause 3 "Obligations of the Tenant" It is suggested to negotiate with the lessor to add the following wording following the phrase "works or repairs": "locative requested, and which are those included in letter a) of numeral 5 above , ..."

- **Works or repairs which are important include but not limited to piping, ducting, air conditioning components, chilled water supply, electrical input and output, pantries, etc.**

6. The letters (a), (b), (c) and (e) of the numeral 11 "Do not Assign" of the clauses "Obligations of the Tenant" do not apply in the case of the Tenant-State of Chile, so that it is suggested to negotiate with the landlord to eliminate this clause from the contract.

- **The Obligations of the Tenant mentioned in letters (a), (b), (c), (d), (e) are not applicable to the Tenant-State of Chile as it is a national entity, however, the Tenant cannot sub-lease the premises to another lessee without the prior approval of the landlord, which is part of every standard tenancy agreement for commercial properties in Hong Kong**

7. This Legal Advice suggests negotiating with the landlord a new wording for the numeral (24) "Authorization of Visits" of clause 3 "Obligations of the Landlord", in the following sense: "Allow, after 48 hours notice, during office hours, that is, from Monday to Friday from 08:30 to 18:30 hrs ..."

- **Authorization of Visits: To permit the landlord and all persons authorized by the landlord including prospective purchasers and tenants to view the property without interruption during the last six months of the lease term after 48 hours advanced notice, during office hours, which is from Monday to Friday from 8:30am to 6:30pm**

8. Regarding numeral (26) "Not to Alter" of clause 3 "Obligations of the Tenant", this Legal Advice makes notice that, as indicated in letter g) of the numeral 7) of the Circular Message No. 120 already indicated, the lessee-Treasury of Chile is unable to make necessary repairs to the leased property, as indicated in the numeral under study.

- **The tenant can submit request to the landlord to allow them to use the landlord's approved subcontractors to make any necessary repairs and alteration structural to the premises including but not limited to piping, ducting, air conditioning components, chilled water supply, electrical input and output, pantries, etc.**

10. Numeral (28) "Do not Exhibit or Display Signs" of clause 3 "Obligations of the Tenant", indicates that the lessee cannot, in general terms, display or display on the Property any sign, plaque or advertisement. Given that the property in question will be used as the headquarters of the Hong Kong CongeChile, it is recommended, in the event that the Consulate deems it necessary, to request the Landlord authorization for the use of the Seal of Arms and the Chilean Flag in said property. The above, unless that by the characteristics of the property, it cannot be possible.

- **The tenant is free to display any sign, plaque, flag, or advertisement within the premises UNLESS they are in any way a public nuisance or are permanently**



unremovable fixtures within the premises

11. In paragraph (3) "Exterior Repairs", clause 4 "Obligations of the Landlord", this Legal Advice suggests negotiating with the landlord the incorporation of the new letter (b) "The Landlord is obligated to maintain the property in a state of service for the purpose that was leased, committing itself to make the necessary improvements that lead to that purpose, including, among others, all building defects, hidden defects of the leased property, and all other improvements not contemplated in clause 5 letter a), all these expenses being covered by the landlord.

- **The landlord will be responsible for all necessary repairs outside of the premises excluding common areas during the tenant's lease term**

12. Likewise, it is suggested to negotiate with the landlord to include a new wording for letter (b) of numeral (1) "Recurrence in Arrears", of clause 5 "Other Stipulations", namely: "(b) the Landlord or the Tenant, as applicable, fails to comply or fails to comply with or observe any of the agreements, stipulations, terms and conditions contained in this instrument and by the Landlord or the Tenant that must be observed and complied with, respectively. "

- **All terms and conditions regarding "Recurrence in Arrears" and "Other Stipulations" made in Point #12 in the document "Minute No. 16/2018" regarding the Lease offices in CG Chile are normal terms and conditions found in every commercial office tenancy agreements in Hong Kong**
- **The only exception is the following amendment of the statement "(the Landlord may as the agent of the Tenant sell or otherwise dispose of)" to "the Landlord may sell or otherwise dispose of" under section 12 (a)**

13. On the base of the same foundation mentioned above is that this Legal Advice suggests negotiating with the landlord to include the following new subsection (4) "Irrenunciability", of clause 5 "Other Stipulations": "Same rights shall have the Tenant regarding that any act, omission or acquiescence will not be considered as a waiver on the part by the Tenant of any right to proceed against the Lessor with respect to any infringement, breach or non-observance of the terms and conditions stipulated in the agreements contained in this lease agreement and which must be observed and fulfilled by the Landlord ... "

14. Numeral (6) "Acts of Agents of the Tenant", of clause 5 "Other Stipulations", stipulates that "For the purposes of this Contract, any act, breach, negligence or omission of any guest, visitor, employee, representative, licensee or guest of the Tenant shall be considered the act, breach, negligence or omission of the Tenant ... " In this regard, this Legal Counsel can indicate that the tenant-State of Chile should only be liable for the damages that may be attributable to it, and for this to happen, they must have been accredited by an enforceable judicial decision, so it is suggested that they negotiate with the lessor for this inclusion in the numeral under study.

- **All terms and conditions regarding "Irrenunciability", "Other Stipulations", "Settlement of Disputes", "Acts of Agents of Tenant" made in Point #13, #14, and #17 in the document "Minute No. 16/2018" can be challenged by having the party of the tenant and the party of the landlord enter into legal disputes should there be any disagreements**

16. It should be noted that, letter (i) of numeral 7 of Circular Letter No.120 contemplates the incorporation of the so-called Diplomatic Clause commonly used in this type of contracts, but that this Legal Advice suggests negotiating with the landlord the insertion of a new numeral 14, called "Diplomatic Clause", numeral that should be expressed in the following terms: "The Tenant shall be entitled to terminate this contract in advance, by written communication sent to the lessor for that purpose and with, at least thirty days in advance of



the date that will take effect when, for reasons of institutional nature of the accrediting country, security reasons or force majeure, or by termination of diplomatic or consular relations between the People's Republic of China and the Republic of Chile, The Embassy of Chile in the People's Republic of China should be closed.

In said event, the Tenant will only have to pay the lease rent that accrues until the last day of effective use of the respective property, without the lessor being entitled to compensation for this early termination of the contract. If there are rents paid in advance, the lessor must return those corresponding to monthly instalments after the date in which the anticipated term will operate.

- **In consideration of the "Diplomatic Clause", the tenant shall be entitled to terminate this contract in advance, by written communication sent to the lessor for that purpose and with, 180 days in advance of the date that will take effect, when, for reasons of institutional nature of the accrediting country, security reasons or major forces, or by termination of diplomatic or consular relations between the People's Republic of China and the Republic of Chile, the Embassy of Chile in the People's Republic of China should be closed. If there are any advance payments to the Landlord, the Landlord must return the advance payments past the date in which the lease term has been terminated.**

18. Finally, letter n) of number 7 of Circular Letter No.120, indicates that every draft contract must contain the following clause: "Notwithstanding any provision to the contrary, explicit or implicit in this lease, shall not be considered that the Tenant, to celebrate this contract with the Landlord, renounces the privileges and immunities that it enjoys as a Sovereign State recognized as such by the People's Republic of China and the province of Hong Kong and Macao, in accordance with international law and the laws of the receiving country.

- **The tenant, as the Consul General, shall not be considered to renounce the privileges and immunities that it enjoys as a Sovereign State recognized by the People's Republic of China and the region of Hong Kong and Macau, in accordance with international law and the laws of the receiving country**

Rental Payment

During the Term, the Landlord suggests tenant to pay each and every quarter by cheque or transferring to the bank account of the Landlord as follows:-



The above contents will be the final interpretation of the actual clauses in the Tenancy Agreement, if there is any conflict between this Side Letter and Tenancy Agreement, this Side Letter shall prevail.



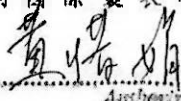
Please sign and return the duplicate of this letter to denote the agreement to the contents of this letter. By signing this side letter, tenant agrees to also sign back the Tenancy Agreement without any additional amendment.

Yours sincerely
For and on behalf of
Yick Lee International Garment Company Ltd.

Confirmed and accepted by
For and on behalf of
Republic of Chile (Consulate General of
Chile in Hong Kong & Macau SAR)

Jaime Chomali Garib
Ambassador of Chile
Peoples Republic of China

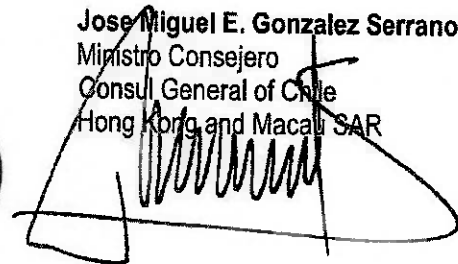
For and on behalf of
YICK LEE INTERNATIONAL GARMENT COMPANY LIMITED
德利國際製衣有限公司



Authorized Signature(s)

Wong Sik Kuen
Director

Jose Miguel E. Gonzalez Serrano
Ministro Consejero
Consul General of Chile
Hong Kong and Macau SAR



Date:

14 MAR 2018

