

APRUEBA RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN
MONTREAL Y CANADIAN PROPERTY HOLDINGS (1010
SHERBROOKE) INC.

RESOLUCIÓN EXENTA N° **501**

SANTIAGO, 14 MAR 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, por la antigüedad del contrato y sucesivas renovaciones, cuando fueron suscritas, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.
5. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080

que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 29 de abril de 2015, el Consulado General de la República de Chile en Montreal y Canadian Property Holdings (1010 Sherbrooke) INC., celebraron una renovación de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en 1010 Sherbrooke Street West, Suite 710, Montreal, Quebec H3A 2R7, Canadá, que alberga las oficinas de aquella Misión Diplomática.
7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

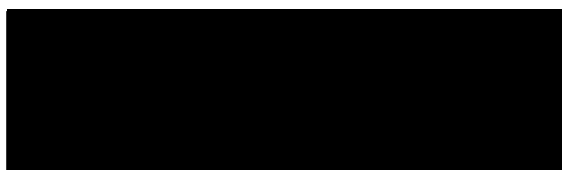
1.- APRUÉBASE la renovación de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 29 de abril de 2015, entre el Consulado General de Chile en Montreal y Canadian Property Holdings (1010 Sherbrooke) INC., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

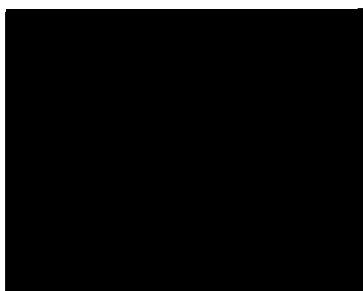
ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO

Directora General Administrativa



D I R A S A D

TRADUCCIONES

T R A D U C C I Ó N

I-231/15

RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RENOVACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 10 de febrero de 2015.

ENTRE: CANADIAN PROPERTY HOLDINGS [REDACTED] INC., debidamente representada por su mandataria CREIT MANAGEMENT LIMITED, en calidad de socio general de CREIT MANAGEMENT L.P., una sociedad debidamente constituida conforme a las leyes de Canadá, con domicilio comercial registrado en [REDACTED], Montréal, Québec, [REDACTED] quien en el presente actúa y es representada por René G. Arsenault, Vicepresidente, Región de Québec, que está debidamente autorizado para efectos del presente, y en cuya calidad declara:
(en adelante denominado el "ARRENDADOR")

Y: EL ESTADO DE LA REPÚBLICA DE CHILE, POR Y EN REPRESENTACIÓN DEL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MONTRÉAL, con domicilio comercial ubicado en [REDACTED] [REDACTED] Montréal, Québec, [REDACTED] [REDACTED] quien en el presente actúa y es representado por el señor Alfonso Silva, Embajador de Chile en Canadá, quien está debidamente autorizado para efectos del presente, y

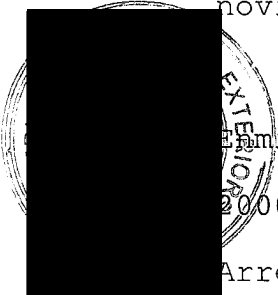
- // -

- // -

en cuya calidad declara:

(en adelante denominado el "ARRENDATARIO")

POR CUANTO, el Arrendador [o su predecesor en titularidad] y el Arrendatario firmaron un Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de septiembre de 1989, y cualesquiera otros contratos posteriores, colectivamente denominados (el "Contrato de Arrendamiento") en relación con determinado Inmueble Arrendado conocido como [REDACTED] (los "Inmueble Arrendado Existente"), que comprende un área de aproximadamente 1.243 pies cuadrados (el "Área Arrendada Bruta Inicial), en el edificio cuya dirección es 1010 Sherbrooke Street West, en la Ciudad de Montréal, Provincia de Québec (el "Edificio"), por el período que se inició el 1 de diciembre de 1989 y terminó el 30 de noviembre de 1999 (la "Vigencia");

 **POR CUANTO** el Arrendador y el Arrendatario celebraron una Enmienda del Contrato de Arrendamiento de fecha 11 de abril de 2000, para, entre otras cosas, a) renovar el Contrato de Arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2004 (la "1ª Renovación"); b) arrendar un inmueble adicional de 434 pies cuadrados, que representaba una Segunda Área Arrendable Bruta de 1.677 pies cuadrados; y enmendar el Contrato de Arrendamiento conforme a ello, que en su totalidad entró en vigencia el 1 de enero de 2000;

POR CUANTO, el Arrendador y el Arrendatario celebraron una Enmienda del Contrato de Arrendamiento de fecha 8 de junio de 2004, para, entre otras a) reubicarse en otro inmueble conocido como [REDACTED] ubicado en el Edificio, y que ahora se conoce

- // -

- // -

como la [REDACTED] (el "Inmueble Arrendado") que incluye aproximadamente 2.151 pies cuadrados (el "Área Arrendable Bruta del Inmueble Arrendado"), por un período de diez (10) años comprendidos entre el 1 de enero de 2005 y el 31 de diciembre de 2014 (la "2ª Renovación"), conforme a los mismos términos y condiciones contenidas en el Contrato de Arrendamiento, y vienen en enmendar el Contrato de Arrendamiento conforme a ello;

POR CUANTO, en virtud de una carta de fecha 30 de noviembre de 2011 (la "Carta"), según se explica en la referida carta, la Parte Proporcional correspondiente a Gastos de Operación y la Parte Proporcional correspondiente a Impuestos han sido revisadas además de las mediciones efectuadas por el arquitecto del Arrendador descritas en la citada Carta, y el Contrato de Arrendamiento ha sido enmendado conforme a ella;

POR CUANTO, el Arrendador y el Arrendatario celebraron un Contrato de Arrendamiento que enmienda el Contrato de 15 de diciembre de 2014, con el fin de ampliar la Vigencia del Arrendamiento por un período adicional de tres (3) meses que terminaron el 31 de marzo de 2015 (la "3ª Renovación"), conforme a los mismos términos y condiciones contenidos en el Contrato de Arrendamiento de fecha 8 de junio de 2004;

POR CUANTO, el Arrendatario ha señalado al Arrendador que desea ampliar la Vigencia del Contrato de Arrendamiento por un período adicional de diez (10) años, entre el 1 de abril de 2015 y el 31 de marzo de 2025 (la "4ª Renovación"), conforme a los mismos términos y condiciones contenidos en el Contrato de Arrendamiento, salvo en lo modificado a continuación:

- // -

- // -

POR LO TANTO, EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO HAN CONVENIDO EN LO SIGUIENTE:

1. Vigencia:

El Contrato de Arrendamiento señalado en el preámbulo será extendido por un período adicional de diez (10) años que se inicia el 1 de abril de 2015 y termina el 31 de marzo de 2025.

2. Renta mínima:

El Arrendatario pagará al Arrendador, sin mediar deducción, compensación, pago o reducción de ninguna clase, en relación con el Inmueble Arrendado:

-Del 1 de abril de 2015 al 31 de marzo de 2016	\$16,50 por pie cuadrado	\$2.957,63 mensual
-Del 1 de abril de 2016 al 31 de marzo de 2017	\$17,50 por pie cuadrado	\$3.136,88 mensual
-Del 1 de abril de 2017 al 31 de marzo de 2018	\$18,50 por pie cuadrado	\$3.316,13 mensual
-Del 1 de abril de 2018 al 31 de marzo de 2021	\$19,50 por pie cuadrado	\$3.495,38 mensual
-Del 1 de abril de 2021 al 31 de marzo de 2023	\$20,50 por pie cuadrado	\$3.674,63 mensual
-Del 1 de abril de 2023 al 31 de marzo de 2025	\$21,50 por pie cuadrado	\$3.853,88 mensual

Calculados conforme al Área Arrendable Bruta del Inmueble Arrendado anual.

- // -

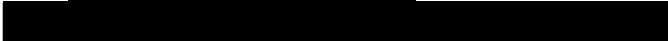
- // -

3. Renta adicional

A contar del 1 de abril de 2015, el Arrendatario deberá pagar, además de la Renta Mínima, la siguiente Renta Adicional:

- a) **Gastos de operación:** Hasta que sean nuevamente reajustados por el Arrendador, para el año 2015, los Gastos de operación estimados serán de \$11,40 por pie cuadrado del Área Arrendable Bruta del Inmueble Arrendado, incluida una tarifa de administración de un 15%.
- b) **Impuestos sobre bienes raíces:** Hasta que sean nuevamente reajustados por el Arrendador, para el año 2015, los Impuestos sobre bienes raíces estimados serán de \$7,14 por pie cuadrado de Área Arrendable Bruta del Inmueble Arrendado, incluido el impuesto o sobreimpuesto sobre inmuebles no residenciales.
- c) **Electricidad:** El costo estimado anual de la electricidad para el año 2015 será de \$1,00 por pie cuadrado de Área Arrendable Bruta del Inmueble Arrendado, y estará sujeto a todos los aumentos fijados por Hydro-Québec.
- d) La Parte Proporcional de Gastos de Operación es 0,6893% y la Parte Proporcional de Impuestos es 0,6454%.

4. Mejoras al inmueble

El Arrendatario acepta el Inmueble Arrendado "TAL COMO SE ENCUENTRA", salvo por el hecho de que el Arrendador deberá realizar mejoras razonables en el Inmueble Arrendado, las cuales se describen 

- // -

- // -

5. Comisión de corretaje

El Arrendatario señala y garantiza al Arrendador que ningún corredor ni agente de propiedades negoció ni actuó en la concreción del Contrato de Arrendamiento, aparte de Nantel Brisset de Cushman & Wakefield, cuyas tarifas o comisiones serán pagadas por el Arrendador. El Arrendador no deberá pagar ninguna otra comisión de corretaje.

6. Prueba de existencia de seguro

Al 1 de abril de 2015, el Arrendatario entregará al Arrendador una copia de su certificado de seguro, que será del tenor señalado conforme a las estipulaciones contenidas en el Contrato de Arrendamiento y, durante los años subsiguientes, el Arrendatario enviará al Arrendador una prueba de la renovación de dicho certificado de seguro a más tardar dentro de 30 días a contra del vencimiento del mismo.

7. Opción de extensión

En la medida en que el Arrendatario no caiga en incumplimiento de los términos y condiciones el presente Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario tendrá una (1) opción de extender el Contrato de Arrendamiento (la "Opción de extensión") por un período de cinco (5) años, conforme a los mismos términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento, salvo y a excepción de la Renta Mínima, que será negociada entre las partes, y esta Opción de Extensión no seguirá siendo aplicable. Esta Opción de Extensión será formalizada por escrito (el "Aviso de Extensión") no menos

- // -

- // -

de nueve (9) meses y no más de doce (12) meses antes del vencimiento de la Vigencia, y, en caso de no prosperar dicha formalización, la Opción de Extensión quedará nula y sin mayor efecto.

Ambas partes tendrán sesenta (60) días luego de la recepción, por parte del Arrendador, del Aviso de Extensión para acordar la Renta Mínima que se pagará durante el período de extensión, la cual corresponderá al precio de mercado a la fecha de operaciones de extensión comparables realizadas en el Edificio, y, en caso de no prosperar dicha operación, la Opción de Extensión quedará nula. Esta Opción de Extensión sólo se podrá ejercer una vez.

8. Términos y condiciones

El Anexo "A" adjunto al presente formará parte integral del presente contrato.

Salvo en lo sea modificado en el presente, todos los otros términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento permanecerán en pleno vigor y efecto y se aplicarán *mutatis mutandis*, salvo y con excepción de la Sección 5 (Mejoras al Inmueble) y la Sección 6 (Opción de Renovación), que ya no se aplicarán.

9. Exención de responsabilidad

El propietario registrado de los Terrenos es Canadian Property Holdings [REDACTED] Inc. (en adelante, el "Propietario"). En caso de que un fondo de inversiones de bienes raíces (en adelante, el "Fondo") fuere o se

- // -

- // -

convirtiere en el propietario beneficiario de los Terrenos, las obligaciones del Fondo respecto del Contrato de Arrendamiento no serán vinculantes personalmente, ni tampoco se procurará un recurso o pago por parte de, la propiedad privada de ningún fideicomisario del Fondo, los titulares del Fondo, los rentistas conforme a un plan respecto del cual actúe un titular en calidad de fideicomisario o representante, ni de funcionarios, empleados o agentes del Fondo, sino que sólo podrá estar obligada la propiedad del Fondo.

10. Ejecución por parte del Arrendador

El Arrendatario reconoce que CREIT Management Limited (en adelante, "CREIT") ha formalizado el Contrato de Arrendamiento y cualquier contrato posterior como agente y en representación de, y con la autorización de, el citado Propietario, y que los pactos y acuerdos del Arrendador solamente son las obligaciones del Propietario, y no son obligaciones personales, ni endosables en contra de, CREIT por derecho propio, salvo y excepto en lo que respecta a los acuerdos pactados por CREIT en calidad de agente autorizado del Propietario, con plenos poderes para ejecutar el contrato de Arrendamiento, y cualquier contrato posterior en calidad de agente y en representación, en nombre y con la autorización de, el Propietario.

11. Idioma

Las partes del presente reconocen y confirman haber

- // -

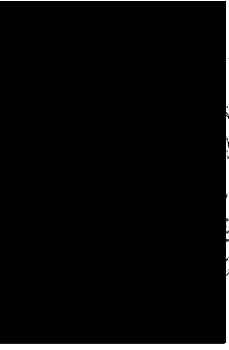
- // -

solicitado que este contrato, además de todos los avisos y comunicaciones contemplados en el presente sean redactados en idioma inglés. Les parties uax présentes reconnaissent et confirment qu'elles ont exigé que la presente convention ainsi que tous les avis et communications y afférents soient rédigées en anglais.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, el Arrendador y el Arrendatario han ejecutado y firmado debidamente el presente en la fecha y el lugar señalados más abajo.

FIRMADO POR EL ARRENDATARIO en Ottawa, con fecha 20 de abril de 2015.

EL ESTADO DE LA REPÚBLICA DE CHILE, POR Y EN REPRESENTACIÓN DEL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MONTRÉAL.

 Por: Firma ilegible

Nombre: Sr. Embajador Don Alfonso Silva

Cargo: Embajador de Chile en Canadá

Autorizado para representar al Consulado General de Chile.

TESTIGO: Firma ilegible

ACEPTADO POR EL ARRENDADOR en Montréal con fecha 29 de abril de 2015.

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS  INC., debidamente representada por su mandatario CREIT MANAGEMENT LIMITED, como

- // -

- // -

socio general de CREIT MANAGEMENT L.P.

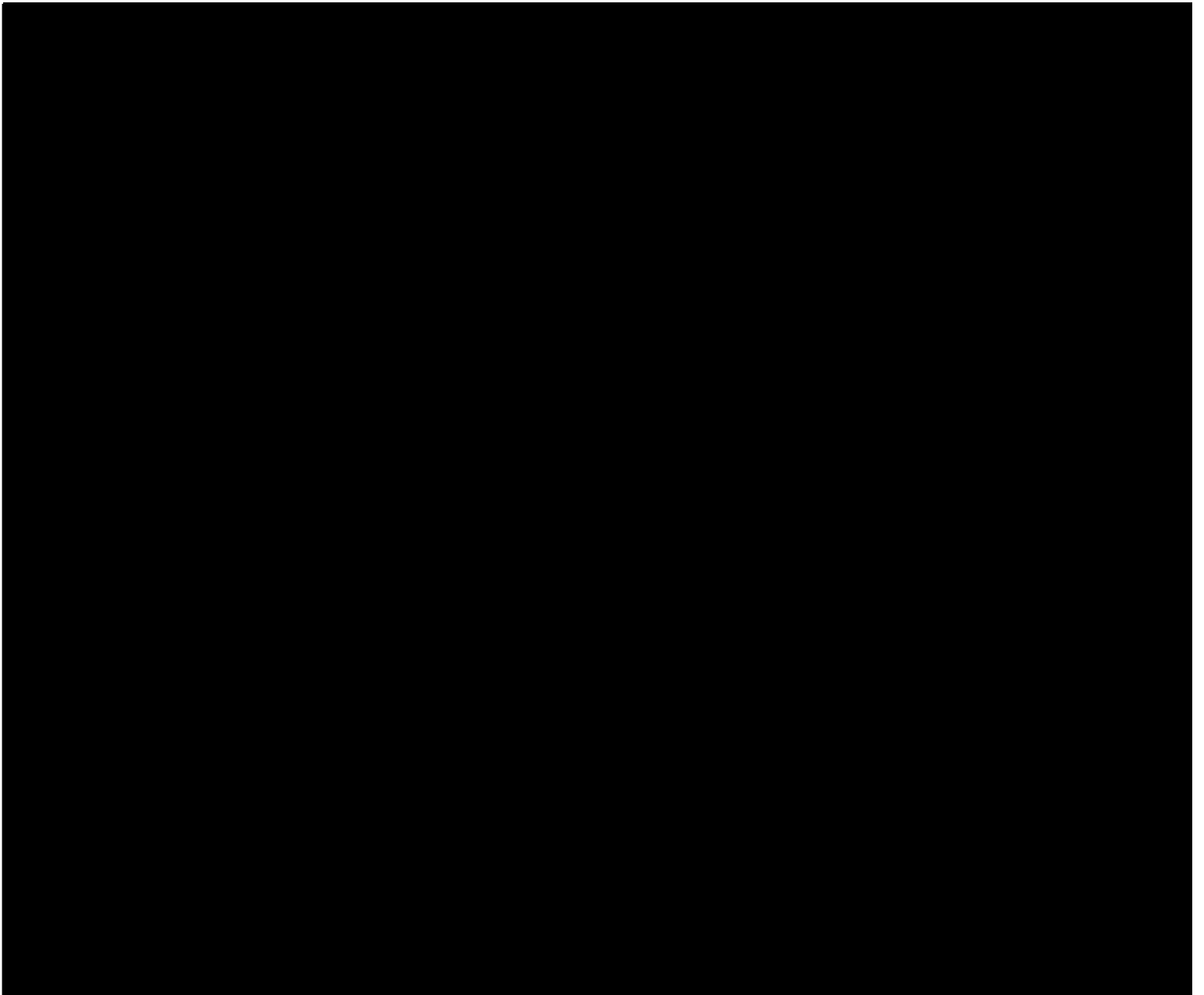
Por: R. Arsenault (firmado)

René G. Arsenault

Vicepresidente, Región de Québec

Autorizado para representar a la compañía.

TESTIGO: Firma ilegible



AGREEMENT OF RENEWAL OF LEASE dated February 10th, 2015

BETWEEN: CANADIAN PROPERTY HOLDINGS [REDACTED] INC., duly represented by its mandatary CREIT MANAGEMENT LIMITED, as general partner of CREIT MANAGEMENT L.P., a company duly incorporated under the laws of Canada, having a place of business at [REDACTED] Montréal, Québec, [REDACTED] herein acting and represented by René G. Arsenaault, Vice-President, Québec Region, duly authorized for the purposes hereof, as he so declares;

(hereinafter called the "LESSOR")

AND: THE STATE OF THE REPUBLIC OF CHILE, FOR AND IN THE NAME OF THE CONSULATE GENERAL OF CHILE IN MONTREAL, having a place of business at [REDACTED] Montréal, Québec, [REDACTED] herein acting and represented by H. E. Mr. Alfonso Silva, Ambassador of Chile in Canada, duly authorized for the purposes hereof, as he so declares;

(hereinafter called the "LESSEE")

WHEREAS the Lessor [or its predecessors in title] and the Lessee entered into an Agreement of Lease dated September 15, 1989 and any other subsequent agreements collectively called (the "Lease") with respect to certain Leased Premises known as [REDACTED] (the "Existing Leased Premises"), comprising an area of approximately 1,243 square feet (the "Initial Gross Rentable Area"), in the building bearing civic number 1010 Sherbrooke Street West, in the City of Montréal, Province of Québec (the "Building"), for the period commencing on December 1, 1989 and terminating on November 30, 1999 (the "Term");

WHEREAS the Lessor and the Lessee entered into an Amendment of Lease dated April 11, 2000, in order to, among other things, (a) renew the Lease until December 31, 2004 (the "1st, Renewal"), (b) lease a 434 square foot additional leased premises, representing a **Second Gross Rentable Area** of 1,677 square feet; and amend the Lease accordingly, the whole effective January 1, 2000;

WHEREAS the Lessor and the Lessee entered into a Lease Amending Agreement dated June 8, 2004, in order to (a) relocate to other premises formerly known as Suite [REDACTED] located in the Building and now known as Suite [REDACTED] (the "Leased Premises"), comprising approximately 2,151 square feet (the "Gross Rentable Area of the Leased Premises"), for a period of ten (10) years, from January 1, 2005 to December 31, 2014 (the "2nd, Renewal"), under the same terms and conditions contained in the Lease and amend the Lease accordingly ;

WHEREAS in virtue of a letter dated November 30th, 2011 (the "Letter"), such as explained in this Letter, the Proportionate Share for Operating Expenses and the Proportionate Share for Taxes have been revised further to the measurement made by Lessor's architect described in the said Letter and the Lease has been amended accordingly;

INITIALS	
LESSOR	LESSEE
RA	[Signature]



WHEREAS the Lessor and the Lessee entered into a Lease Amending Agreement dated December 15th, 2014, in order to extend the Term of the Lease for a further period of three (3) months, terminating on March 31st, 2015 (the "3rd, Renewal"), under the same terms and conditions contained in the Lease dated June 8th, 2004;

WHEREAS the Lessee has represented to the Lessor that its desires to extend the Term of the Lease for a further period of ten (10) years, from April 1st, 2015 to March 31st, 2025 (the "4th, Renewal"), under the same terms and conditions contained in the Lease except as modified hereinafter.

NOW THEREFORE LESSOR AND LESSEE AGREE AS FOLLOWS:

1. **Term**

The Lease referred to in the preamble shall be extended for a further period of ten (10) years, commencing on April 1st, 2015 and terminating on March 31st, 2025.

2. **Minimum Rent**

The Lessee shall pay to the Lessor, without deduction, set-off, compensation, or abatement whatsoever, with respect to the Leased Premises:

From April 1, 2015 to March 31, 2016	\$16.50 per square foot	\$2,957.63 / per month
From April 1, 2016 to March 31, 2017	\$17.50 per square foot	\$3,136.88 / per month
From April 1, 2017 to March 31, 2018	\$18.50 per square foot	\$3,316.13 / per month
From April 1, 2018 to March 31, 2021	\$19.50 per square foot	\$3,495.38 / per month
From April 1, 2021 to March 31, 2023	\$20.50 per square foot	\$3,674.63 / per month
From April 1, 2023 to March 31, 2025	\$21.50 per square foot	\$3,853.88 / per month

Calculated according to the Gross Rentable Area of the Leased Premises per annum.

3. **Additional Rent**

As of April 1st, 2015, the Lessee shall pay, in addition to the Minimum Rent, the following Additional Rent:

- (a) **Operating Expenses:** Until further adjustment by the Lessor, for 2015 estimated Operating Expenses shall be of **\$11.40** per square foot of Gross Rentable Area of the Leased Premises, including an administration fee of 15%.
- (b) **Real Estate Taxes:** Until further adjustment by the Lessor, for 2015 estimated Real Estate Taxes shall be of **\$7.14** per square foot of Gross Rentable Area of the Leased Premises, including the tax or surtax on non-residential immovables.
- (c) **Electricity:** The estimated annual cost of the electricity for 2015 shall be of **\$1.00** per square foot of Gross Rentable Area of the Leased Premises and subject to all increases set by Hydro-Québec.

INITIALS	
LESSOR	LESSEE
PA	



- (d) Proportionate Share for Operating Expenses is 0.6893% and the Proportionate Share for Taxes is 0.6454%.

The percentage may vary in the event of an increase or a decrease in the Gross Rentable Area of the Leased Premises or the Gross Rentable Area of the Building.

4. **Leasehold Improvements**

The Lessee accepts the Leased Premises on an "AS IS" basis, except the Lessor shall execute reasonably the Leasehold Improvements in the Leased Premises, which are described [REDACTED]

5. **Brokerage Commission**

Lessee represents and warrants to the Lessor that no broker or agent negotiated or was instrumental in consummating the Lease, other than Nantel Brisset from Cushman & Wakefield, whose fees or commissions shall be paid by the Lessor. No other brokerage commission shall be paid by the Lessor.

6. **Proof of Insurance**

As of April 1st, 2015, Lessee shall provide the Lessor with a copy of its insurance certificate which shall be according to the stipulations contained in the Lease and, for the subsequent years the Lessee shall remit to the Lessor a proof of the renewal of said insurance certificate no later than 30 days following its expiry.

7. **Option to Extend**

Provided the Lessee is not in default under the terms and conditions of the Lease, the Lessee shall have one (1) option to extend the Lease (the "Option to Extend") for a period of five (5) years, under the same terms and conditions of the Lease, save and except for the Minimum Rent, which shall be negotiated between the parties and this Option to Extend shall be no longer applicable. This Option to Extend shall be exercised in writing (the "Notice of Extend") not less than nine (9) months and not more than twelve (12) months prior to the expiration of the Term, failing which the Option to Extend shall be null and void and of no further effect.

Both parties shall have sixty (60) days following the receipt by the Lessor of the Notice of Extend to agree to the Minimum Rent payable during the extend period, which shall be at the then market rate for comparable extend transactions in the Building, failing which the Option to Extend shall become null and void. This Option to Extend shall be exercisable only once.

8. **Terms and Conditions**

The Schedule "A" attached hereto shall form an integral part of these presents.

Except as modified herein, all other terms and conditions of the Lease shall remain in full force and effect and shall apply *mutatis mutandis*, save and except Section 5 (Leasehold Improvements) and Section 6 (Option to Renew), which shall no longer apply.

INITIALS	
LESSOR	LESSEE
RA	[Signature]



9. **Liability Exclusion**

The registered owner of the Lands is Canadian Property Holdings [REDACTED] Inc. (hereinafter referred to as the "Owner"). If a real estate investment trust (hereinafter referred to as the "Trust") is or shall become the beneficial owner of the Lands, then the obligations of the Trust pursuant to the Lease shall not be personally binding upon, nor shall recourse or satisfaction be sought from the private property of any of the trustees of the Trust, Trust unitholders, annuitants under a plan of which a Trust unitholder acts as a trustee or carrier, or officers, employees or agents of the Trust, but the property of the Trust only may be bound.

10. **Execution by Lessor**

The Lessee acknowledges that CREIT Management Limited (hereinafter referred to as "CREIT") has executed the Lease and any subsequent agreement as the agent for and in the name of and with authority of the said Owner, and that the covenants and agreements of the Lessor are the obligations of the Owner only and are not obligations personal to or enforceable against CREIT in its own right, save and except that CREIT covenants for itself that it is the duly authorized agent of the Owner with complete power to execute the Lease and any subsequent agreement as agent for and on behalf of, in the name and with the authority of, the Owner.

11. **Language**

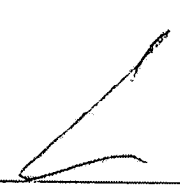
The parties hereto acknowledge and confirm having requested that this agreement and all notices and communications contemplated hereby be drafted in the English Language. Les parties aux présentes reconnaissent et confirment qu'elles ont exigé que la présente convention ainsi que tous avis et communications y afférents soient rédigées en anglais.

IN WITNESS WHEREOF Lessor and Lessee have duly executed and signed these presents on the date and at the place mentioned below.

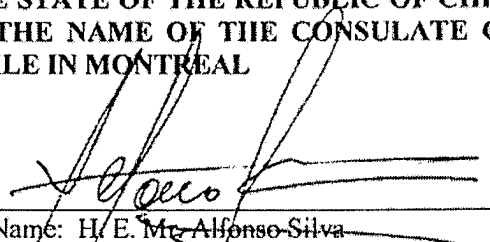
SIGNED BY LESSEE



in Ottawa this 20th day of April, 2015

THE STATE OF THE REPUBLIC OF CHILE, FOR AND IN THE NAME OF THE CONSULATE GENERAL OF CHILE IN MONTREAL



WITNESS

Per: 
Name: H. E. Mr. Alfonso Silva
Title: Ambassador of Chile in Canada
Authorized to bind the Consulate General of Chile

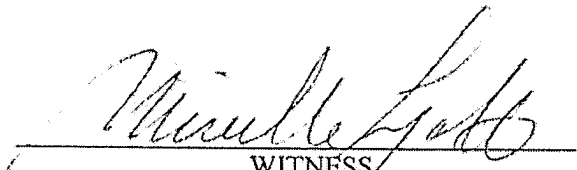
INITIALS	
LESSOR	LESSEE
	



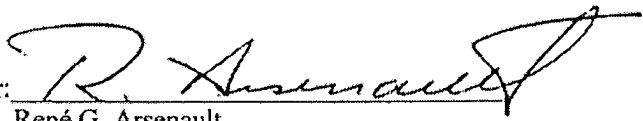
ACCEPTED BY LESSOR

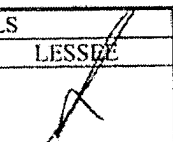
In Montréal this 29 day of April, 2015

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS [REDACTED]
[REDACTED] NC., duly represented by its
mandatary **CREIT MANAGEMENT LIMITED**,
as general partner of **CREIT MANAGEMENT L.P.**



WITNESS

Per: 
René G. Arsenault
Vice-President, Québec Region
Authorized to bind the company

INITIALS	
LESSOR	LESSEE
RA	



TRADUCCIÓN NO OFICIAL

CONTRATO DE MODIFICACIÓN DE ARRIENDO, celebrado en Montreal el 8 de junio de 2004

ENTRE: La empresa **CANADIAN PROPERTY HOLDINGS [REDACTED] INC.**, debidamente representada por su mandatario, **CREIT MANAGEMENT LIMITED**, una empresa debidamente constituida bajo las leyes canadienses, con domicilio social en calle [REDACTED] Montreal, Provincia de Québec, Canadá, [REDACTED], representado en el presente documento por el Sr. Rene G. Arsenault, Vicepresidente, Québec, debidamente autorizado para los propósitos de este contrato, como tal declara

de ahora en adelante denominado el "ARRENDADOR"

Y: **EL CONSULADO GENERAL DE CHILE**, con oficina en calle Sherbrooke Oeste N° [REDACTED], Montreal, Provincia de Québec, Canadá, H3A 2R7, representado en el presente por el **Sr. Pablo Romero M.**, debidamente autorizado para los propósitos de este contrato, como tal declara

de aquí en adelante denominado el "ARRENDATARIO"

POR CUANTO el Arrendador [o sus predecesores autorizados] y el Arrendatario celebraron el Contrato de Arriendo con fecha de **15 de septiembre de 1989** y cualquier otro contrato posterior (el "Contrato") con respecto a ciertos locales como la oficina **710** (los "Locales Existentes Arrendados"), que consta de una superficie de aproximadamente **1.243** pies cuadrados (la "Superficie de Arriendo Bruto"), en el edificio con el número cívico 1010 calle Sherbrooke Oeste, en la ciudad de Montreal, Provincia de Québec (el "Edificio"), para el periodo que empieza el **1 de diciembre de 1989** y que termina el **30 de noviembre de 1999** (La "Vigencia");

POR CUANTO el Arrendador y Arrendatario celebraron una Modificación de Contrato con fecha de **11 de abril de 2000** para que, entre otras cosas, (a) renueve el Contrato hasta el **31 de diciembre de 2004**; (b) arriende locales arrendados adicionales de **434** pies cuadrados, lo que representa una Superficie de Arriendo Bruto de **1.677** pies cuadrados; y (c) modifique el Acuerdo como corresponda, todo entrando en vigencia el 1 de enero de 2000.

POR CUANTO el Arrendatario presentó al Arrendador que desea modificar el Contrato para (a) reubicarse a otros locales (conocidos anteriormente como [REDACTED] en el Edificio, que consta de aproximadamente **2.151** pies cuadrados de la Superficie de Arriendo Bruto, por un periodo de **diez (10)** años, a partir del **1 de enero de 2005** al **31 de diciembre de 2014**, bajo los mismo términos y condiciones contenidos en el Contrato a excepción lo que se modifica de aquí en adelante;

AHORA POR LO TANTO EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO ACUERDAN LO SIGUIENTE:

1. Nuevos Locales Arrendados

El Contrato es por el presente modificado para que el Arrendador arriende al Arrendatario ciertos locales conocidos como Oficina **710** (los "Nuevos Locales Arrendados"), que consta de una superficie de aproximadamente **dos mil ciento cincuenta y uno** pies cuadrados (**2.151** pies cuadrados) de la Superficie de Arriendo Bruto de los nuevos locales arrendados, como se puede ver en el [REDACTED] a éste.

2. Vigencia

El acuerdo referido en el preámbulo se renovará por un periodo adicional de **diez (10)** años, empezando el **1 de enero de 2005** y terminando el **31 de diciembre de 2014**.

3. Renta

INICIALES	
ARRENDADOR	ARRENDATARIO

El Arrendatario pagará al Arrendador, sin deducción, compensación o anulación de ningún tipo, con respecto a los nuevos locales arrendados:

- (a) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2005** y que termina el **31 de diciembre de 2005**, la Renta anual será de **veinte mil novecientos setenta y dos dólares y veinticinco centavos (\$20.972,25)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **mil siete cientos cuarenta y siete dólares y sesenta y nueve centavos (\$1.747,69)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **nueve dólares y setenta y cinco centavos (\$9,75)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (b) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2006** y que termina el **31 de diciembre de 2006**, la Renta anual será de **veinticuatro mil ciento noventa y ocho dólares y setenta y cinco centavos (\$24.198,75)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **dos mil dieciséis dólares y cincuenta y seis centavos (\$2.016,56)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **once dólares y veinticinco centavos (\$11,25)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (c) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2007** y que termina el **31 de diciembre de 2007**, la Renta anual será de **veintisiete mil cuatrocientos veinticinco dólares y veinticinco centavos (\$27.425,25)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **dos mil doscientos ochenta y cinco dólares y cuatro centavos (\$2.285,44)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **doce dólares y setenta y cinco centavos (\$12,75)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (d) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2008** y que termina el **31 de diciembre de 2008**, la Renta anual será de **veintinueve mil quinientos setenta y seis dólares y veinticinco centavos (\$29.576,25)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **dos mil cuatrocientos sesenta y cuatro dólares y nueve centavos (\$2.464,29)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **trece dólares y setenta y cinco centavos (\$13,75)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (e) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2009** y que termina el **31 de diciembre de 2009**, la Renta anual será de **treinta mil ciento catorce dólares (\$30.114,00)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **dos mil quinientos nueve dólares y cincuenta centavos (\$2.509,50)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **catorce dólares (\$14,00)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (f) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2010** y que termina el **31 de diciembre de 2011**, la Renta anual será de **treinta mil seis cientos cincuenta y un dólar y setenta y cinco centavos (\$30.651,75)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **dos mil quinientos cincuenta y cuatro dólares y treinta y un centavo (\$2.554,31)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **catorce dólares y veinticinco centavos (\$14,25)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (g) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2012** y que termina el **31 de diciembre de 2013**, la Renta anual será de **treinta y un mil ciento ochenta y nueve dólares y cincuenta centavos (\$31.189,50)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **dos mil quinientos noventa y nueve dólares y trece centavos (\$2.599,13)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **catorce dólares y cincuenta centavos (\$14,50)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;
- (h) por el periodo que empieza el **1 de enero de 2014** y que termina el **31 de diciembre de 2014**, la Renta anual será de **treinta y cuatro mil cuatrocientos dieciséis dólares (\$34.416,00)** pagaderos en cuotas iguales, mensuales y

INICIALES	
ARRENDADOR	ARRENDATARIO

consecutivas de **dos mil ocho cientos sesenta y ocho dólares (\$2.868,00)** cada una, con antelación, el primer día de cada mes, lo que representa **dieciséis dólares (\$16,00)** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto al año;

4. **Renta adicional**

El Arrendador pagará, además de la Renta, la siguiente Renta Adicional:

- (a) **Gastos de Operación:** Hasta nuevos ajustes por el Arrendador, los gastos de Operación estimados para el 2004 son de **\$9,06** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto de los Nuevos Locales Arrendados, incluyendo un gasto de administración de un 15%.
- (b) **Impuestos a la Propiedad:** Hasta nuevos ajustes por el Arrendador, los Impuestos a la Propiedad son de **\$4,15** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto de los Nuevos Locales Arrendados incluyendo el impuesto o sobreimpuesto en bienes inmuebles no residenciales.
- (c) **Electricidad:** El costo anual estimado de la electricidad para el 2004 es de **\$1,00** por pie cuadrado de la Superficie de Arriendo Bruto de los Nuevos Locales Arrendados, como se revisó el 1 de enero de 2004, y el cual está sujeto a todo aumento establecido por Hydro-Québec (incluido en los Gastos de Operación).
- (d) **Participación Proporcional:** se refiere a la relación de la Superficie de Arriendo Bruto de los Nuevos Locales Arrendados con la Superficie de Arriendo Bruto del Edificio, que las Partes establecieron en un **0,6534%** con respecto a los Gastos de Operación y en un **0,6161%** con respecto a los Impuestos a la Propiedad. El porcentaje puede variar en el caso de un aumento o disminución de la Superficie de Arriendo Bruto de los Locales Arrendados.

5. **Mejoras en los locales**

Los nuevos locales arrendados están siendo entregados al Arrendador "tal cual", excepto que el Arrendador debe realizar, por cuenta propia, los siguientes trabajos:

- **Pinte de nuevo los Nuevos Locales Arrendados; el Arrendatario elige el(los) color(es) de las muestras del Arrendador (máximo de dos (2) colores), repare las paredes donde sea necesario;**
- **Limpie en profundidad al vapor las alfombras existentes;**
- **Baldosa de cerámica en la superficie de recepción;**
- **Una (1) puerta como se muestra [REDACTED], del mismo tipo o calidad como existe actualmente en los Nuevos Locales Arrendados;**
- **En el área de la recepción, un mesón laminado con plástico de 36 pulgadas con paredes de yeso separadoras por debajo y vidrio divisor con la parte de arriba con dos (2) aperturas (una arriba del mesón y otra a la altura normal del ojo; un (1) enchufe de electricidad doble y uno (1) de teléfono de red con un conducto que se ubicará debajo del mesón de recepción;**
- **Una estantería de melamina ajustable partiendo del suelo hasta el techo en dos (2) paredes en la oficina interior, [REDACTED]**
- **Un mesón laminado con plástico a lo largo de la pared como se muestra en el [REDACTED] con armarios por debajo y por arriba, completado con puertas y repisas, todo construido con ¾ pulgadas de melamina; para mayor aclaración, lo anterior es similar a los Locales Arrendados Existentes;**
- **Mayor iluminación fluorescente en el área de la recepción;**

INICIALES	
ARRENDADOR	ARRENDATARIO

- Verificar y reparar donde sea necesario, los sistemas mecánicos y eléctricos en los Nuevos Locales Arrendados; asegurarse que el sistema HVAC y todo las tomas de corriente y termostatos estén totalmente operacionales;
- Reparar o reemplazar los paneles acústicos del cielo raso donde sea necesarios para asegurar un techo uniforme.

6. Opción para Renovar

Las disposiciones de la Sección 40.6 del Contrato (Opción para Renovar) también se aplicarán a este Contrato de Modificación de Arriendo a excepción de que el Arrendatario tenga una (1) opción para renovar el Contrato para un periodo adicional de cinco (5) años, empezando el 1 de enero de 2015 y terminando el 31 de diciembre de 2019. El arrendador puede ejercer la Opción para Renovar mediante una notificación escrita al Arrendador de por lo menos nueve (9) meses y no más de doce (12) meses antes del fin de la Vigencia.

7. Ocupación anticipada

El Arrendador entregará los Nuevos Locales Arrendados totalmente terminados al Arrendador para ser ocupados a más tardar el 1 de octubre de 2004. Durante el periodo del 1 de Octubre de 2004 al 31 de diciembre de 2004, el Arrendatario pagará al Arrendador la misma renta anual bruta que el Arrendador está actualmente pagando para los Locales Arrendados Existentes, a saber, \$4.176,22 por mes incluyendo los impuestos GST y PST.

8. Mudanza

El Arrendador transportará por cuenta propia los bienes muebles desde los Locales Arrendados Existentes a los Nuevos Locales Arrendados. El Arrendatario se responsabilizará por el embalaje y desembalaje de las cajas relacionadas a la mudanza.

9. Uso de la Sala de Conferencias

Dado que se le ofrece este servicio para todos los arrendatarios del Edificio y está sujeto a la disponibilidad, el Arrendatario tendrá el derecho, sin costo, a utilizar la sala de conferencia del Edificio situada actualmente en el nivel de las tiendas, en tres (3) ocasiones por año durante la Vigencia del Contrato.

10. Comisión de Corretaje

El Arrendatario garantiza al Arrendador que ninguna comisión de corretaje deberá ser pagada al Arrendador con respecto a esta transacción excepto la comisión de corretaje que se tiene que pagar a **Royal LePage**.

11. Exclusión de Responsabilidad

El Arrendatario reconoce que el dueño registrado del Terreno es Canadian Property Holdings Inc. (de ahora en adelante denominado el "Propietario"). Si una sociedad de inversión inmobiliaria (de ahora en adelante denominada la "Sociedad") es o se convierte en la propietaria beneficiosa del Terreno, entonces las obligaciones de la Sociedad en conformidad con el Contrato no son obligatorias en lo personal, tampoco se buscará recursos o satisfacción de una propiedad privada de ningún fideicomisario de la Sociedad, Tenedores de una Sociedad, rentitas bajo un plan al cual un tenedor de una Sociedad actúa como un fideicomisario o funcionarios, empleados o agentes de una Sociedad, pero sólo la propiedad de la Sociedad puede legalmente ligada.

12. Ejecución por el Arrendador

El Arrendador reconoce que CREIT Management Limited (de ahora en adelante denominado "CREIT") ha ejecutado el Contrato como el agente en representación de dicho Propietario, y los acuerdos del Arrendador son obligaciones exclusivas del Propietario y nos son obligaciones personales de CREIT en cuanto a sus propios derechos, excepto de que los representantes de CREIT sean el agente debidamente autorizado del Propietario con poder absoluto para ejecutar el Contrato como agente en representación del Propietario.

13. **Términos y Condiciones**

Todos los otros términos y condiciones del Contrato permanecerán en vigencia y se aplicarán *mutatis mutandis* a excepción de lo que se modifique en el presente documento, y a excepción de las siguientes Artículos del Contrato, que no se aplicarán más:

- Artículo 40(1) (Arriendo Adicional),
- Artículo 40(2) (Ocupación),
- Artículo 40(3) (Arriendo Gratuito),
- Artículo 40(4) (Mejorías en el Arriendo),
- Artículo 45 (Espacio Adicional).

14. **Idioma**

Las partes presentes reconocen y confirman que solicitaron que este acuerdo y toda notificación y comunicaciones contempladas aquí sean redactados en idioma inglés.

EN FE DE LO CUAL el Arrendador y Arrendatario han ejecutado y firmado debidamente este documento en la fecha y lugar mencionado más arriba.

FIRMADO POR EL ARRENDATARIO
A los 25 días de junio de 2004

CONSULADO GENERAL DE CHILE

(firma ilegible)
TESTIGO

Por: _____
(firma ilegible)
Nombre: **Pablo Romero M.**
Título: Cónsul General

ACEPTADO POR EL ARRENDADOR
A los 5 días de julio de 2004

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS

debidamente representado por su mandatario,
CREIT MANAGEMENT LIMITED

(firma ilegible)
TESTIGO

Por: _____
(firma ilegible)
Nombre : René G. Arsenault
Título: Vice-President, Quebec

INICIALES	
ARRENDADOR	ARRENDATARIO

LEASE AMENDING AGREEMENT, entered into Montreal on June 8, 2004.

BETWEEN: CANADIAN PROPERTY HOLDINGS ([REDACTED]) INC., duly represented by its mandatary, CREIT MANAGEMENT LIMITED, a company duly incorporated under the laws of Canada, having its head office [REDACTED] Montreal, Quebec, [REDACTED] herein acting and represented by Mr. Rene G. Arsenault, Vice-President, Quebec, duly authorized for the purposes hereof, as he so declares

hereinafter collectively called the "LESSOR"

AND: THE CONSULATE GENERAL OF CHILE, having a place of business at [REDACTED] Montreal, Quebec, [REDACTED] herein acting and represented by Mr. Pablo Romero M., duly authorized for the purposes hereof, as he so declares

hereinafter called the "LESSEE"

WHEREAS the Lessor [or its predecessors in title] and the Lessee entered into an Agreement of Lease dated **September 15, 1989** and any other subsequent agreements (the "Lease") with respect to certain premises known as Suite 710 (the "Existing Leased Premises"), comprising an area of approximately **1,243** square feet (the "Gross Rentable Area"), in the building bearing civic number [REDACTED], in the City of Montreal, Province of Quebec (the "Building"), for the period commencing on **December 1, 1989** and terminating on **November 30, 1999** (the "Term");

WHEREAS the Lessor and the Lessee entered into an Amendment of Lease dated **April 11, 2000** in order to, among other things, (a) renew the Lease until **December 31, 2004**; (b) lease a **434** square foot additional leased premises, representing a Gross Rentable Area of **1,677** square feet; and (c) amend the Lease accordingly, the whole effective January 1, 2000;

WHEREAS the Lessee has represented to the Lessor that it desires to amend the Lease in order to (a) relocate to other premises (formerly known as [REDACTED] in the Building, comprising approximately **2,151** square feet of Gross Rentable Area, for a period of **ten (10)** years, from **January 1, 2005** to **December 31, 2014**, under the same terms and conditions contained in the Lease except as modified hereinafter;

NOW THEREFORE LESSOR AND LESSEE AGREE AS FOLLOWS:

1. New Leased Premises

The Lease is hereby amended so that the Lessor leases to the Lessee certain premises known as Suite 710 (the "New Leased Premises"), comprising an area of approximately **two thousand one hundred fifty-one** square feet (**2,151** sq. ft.) of Gross Rentable Area of the New Leased Premises, as shown [REDACTED]

2. Term

The Lease referred to in the preamble shall be renewed for a further period of **ten (10)** years, commencing on **January 1, 2005** and terminating on **December 31, 2014**.

3. Minimum Rent

The Lessee shall pay to the Lessor, without deduction, set-off, compensation, or abatement whatsoever, with respect to the New Leased Premises:

- (a) for the period commencing on **January 1, 2005** and terminating on **December 31, 2005**, the annual Minimum Rent will be **twenty thousand nine hundred seventy-two dollars and twenty-five cents (\$20,972.25)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **one thousand seven hundred forty-**

INITIALS	
LESSOR	LESSEE

- seven dollars and sixty-nine cents (\$1,747.69)** each, in advance on the first day of each month, representing **nine dollars and seventy-five cents (\$9.75)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;
- (b) for the period commencing on **January 1, 2006** and terminating on **December 31, 2006**, the annual Minimum Rent will be **twenty-four thousand one hundred ninety-eight dollars and seventy-five cents (\$24,198.75)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand sixteen dollars and fifty-six cents (\$2,016.56)** each, in advance on the first day of each month, representing **eleven dollars and twenty-five cents (\$11.25)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;
- (c) for the period commencing on **January 1, 2007** and terminating on **December 31, 2007**, the annual Minimum Rent will be **twenty-seven thousand four hundred twenty-five dollars and twenty-five cents (\$27,425.25)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand two hundred eighty-five dollars and forty-four cents (\$2,285.44)** each, in advance on the first day of each month, representing **twelve dollars and seventy-five cents (\$12.75)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;
- (d) for the period commencing **January 1, 2008** and terminating on **December 31, 2008**, the annual Minimum Rent will be **twenty-nine thousand five hundred seventy-six dollars and twenty-five cents (\$29,576.25)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand four hundred sixty-four dollars and sixty-nine cents (\$2,464.69)** each, in advance on the first day of each month, representing **thirteen dollars and seventy-five cents (\$13.75)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;
- (e) for the period commencing **January 1, 2009** and terminating on **December 31, 2009**, the annual Minimum Rent will be **thirty thousand one hundred fourteen dollars (\$30,114.00)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand five hundred nine dollars and fifty cents (\$2,509.50)** each, in advance on the first day of each month, representing **fourteen dollars (\$14.00)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;
- (f) for the period commencing **January 1, 2010** and terminating on **December 31, 2011**, the annual Minimum Rent will be **thirty thousand six hundred fifty-one dollars and seventy-five cents (\$30,651.75)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand five hundred fifty-four dollars and thirty-one cents (\$2,554.31)** each, in advance on the first day of each month, representing **fourteen dollars and twenty-five cents (\$14.25)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;
- (g) for the period commencing **January 1, 2012** and terminating on **December 31, 2013**, the annual Minimum Rent will be **thirty-one thousand one hundred eighty-nine dollars and fifty cents (\$31,189.50)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand five hundred ninety-nine dollars and thirteen cents (\$2,599.13)** each, in advance on the first day of each month, representing **fourteen dollars and fifty cents (\$14.50)** per square foot of Gross Rentable Area per annum; and
- (h) for the period commencing **January 1, 2014** and terminating on **December 31, 2014**, the annual Minimum Rent will be **thirty-four thousand four hundred sixteen dollars (\$34,416.00)** payable in equal, monthly and consecutive installments of **two thousand eight hundred sixty-eight dollars (\$2,868.00)** each, in advance on the first day of each month, representing **sixteen dollars (\$16.00)** per square foot of Gross Rentable Area per annum;

4. **Additional Rent**

The Lessee shall pay, in addition to the Minimum Rent, the following Additional Rent:

- (a) **Operating Expenses:** Until further adjustment by the Lessor, the 2004 estimated Operating Expenses shall be of **\$9.06** per square foot of Gross Rentable Area of the New Leased Premises, including an administration fee of 15%.

- (b) **Real Estate Taxes:** Until further adjustment by the Lessor, the 2004 estimated Real Estate Taxes shall be of \$4.15 per square foot of Gross Rentable Area of the New Leased Premises including the tax or surtax on non-residential immovables.
- (c) **Electricity:** The estimated annual cost of the electricity for 2004 shall be of \$1.00 per square foot of Gross Rentable Area of the New Leased Premises, as revised on January 1, 2004, and subject to all increases set by Hydro-Québec (included in the Operating Expenses).
- (d) **Proportionate Share:** means the ratio of the Gross Rentable Area of the New Leased Premises to the Gross Rentable Area of the Building, which the parties have set as being 0.6534% with respect to the Operating Expenses and 0.6161% with respect to the Real Estate Taxes. The percentage may vary in the event of an increase or a decrease in the Gross Rentable Area of the Leased Premises.

5. **Leasehold Improvements**

The New Leased Premises are being delivered to the Lessee on an "AS IS" basis, except that the Lessor shall, at its expenses, complete the following work:

- re-paint the New Leased Premises; Lessee's choice of colour(s) from Lessor's samples (maximum two (2) colours); repair walls where necessary;
- thoroughly steam clean existing carpets;
- ceramic tiles in reception area;
- one (1) door as shown on [REDACTED] [REDACTED], of same type/quality as currently exists in the New Leased Premises;
- in reception area, a plastic laminate counter at 36" with separating gyproc wall below, and glass partitioning above with two (2) openings (one above counter, and one at normal eye level); one (1) duplex power outlet and one (1) telephone/data outlet with conduit to be located under reception counter;
- floor to ceiling adjustable melamine shelving on two (2) walls of indoor office, as shown [REDACTED]
- one plastic laminate counter along outside wall of indoor office, as shown on [REDACTED] with cabinets below and above, complete with doors and shelves, all constructed of 3/4" melamine; for further clarification, above to resemble that currently located in the Existing Leased Premises;
- increased fluorescent lighting in reception area;
- verify and repair where necessary, the mechanical and electrical systems in the New Leased Premises; ensure that the HVAC system and all power outlets and thermostats are fully operational;
- repair/replace acoustic ceiling tiles where necessary so as to ensure uniform ceiling.

6. **Option to Renew**

The provisions of Article 40.6 of the Lease (Option to Renew) shall also apply to this Lease Amending Agreement except that the Lessee shall have one (1) option to renew the Lease for a further period of five (5) years, commencing on January 1, 2015 and ending on December 31, 2019. The Lessee may exercise the Option to Renew by giving the Lessor written notice thereof at least nine (9) months and no more than twelve (12) months prior to the end of the Term.

INITIALS	
LESSOR	LESSEE

Early Occupancy

The Lessor shall deliver the New Leased Premises substantially completed to the Lessee for occupancy no later than October 1, 2004. During the period from **October 1, 2004 to December 31, 2004**, the Lessee shall pay to the Lessor the same gross monthly rent as the Lessee is currently paying for the Existing Leased Premises, namely, **\$4,176.22** per month including GST and PST.

8. Moving

The Lessor shall, at its expense, move the Lessee's moveables from the Existing Leased Premises to the New Leased Premises. The Lessee shall be responsible for the packing and unpacking of boxes relating to such move.

9. Use of Conference Room

Provided that such service is offered to all other lessees of the Building and subject to availability, the Lessee shall have the right, free of charge, to use the Building's conference room currently located on the boutique level, on **three (3)** occasions per year during the Term of the Lease.

10. Brokerage Commission

The Lessee represents and warrants to the Lessor that no brokerage commission shall be payable by the Lessor with respect to this transaction save and except the brokerage commission to be paid to **Royal LePage**.

11. Liability Exclusion

The Lessee acknowledges that the registered owner of the Lands is Canadian Property Holdings Inc. (hereinafter referred to as the "**Owner**"). If a real estate investment trust (hereinafter referred to as the "**Trust**") is or shall become the beneficial owner of the Lands, then the obligations of the Trust pursuant to the Lease shall not be personally binding upon, nor shall recourse or satisfaction be sought from the private property of any of the trustees of the Trust, Trust unitholders, annuitants under a plan of which a Trust unitholder acts as a trustee or carrier, or officers, employees or agents of the Trust, but the property of the Trust only may be bound.

12. Execution by Lessor

The Lessee acknowledges that CREIT Management Limited (hereinafter referred to as "**CREIT**") has executed the Lease as the agent for and in the name of and with authority of the said Owner, and that the covenants and agreements of the Lessor are the obligations of the Owner only and are not obligations personal to or enforceable against CREIT in its own right, save and except that CREIT covenants for itself that it is the duly authorized agent of the Owner with complete power to execute the Lease as agent for and on behalf of, in the name and with the authority of, the Owner.

13. Terms and Conditions

All other terms and conditions of the Lease shall remain in full force and effect and they shall apply *mutatis mutandis* except as modified herein, and **save and except for the following articles of the Lease, which shall no longer apply:**

- Article 40(1) (Additional Rentals),
- Article 40(2) (Occupancy),
- Article 40(3) (Free Rental),
- Article 40(4) (Leasehold Improvements)
- Article 45 (Additional Space).

14. Language

The parties hereto acknowledge and confirm having requested that this agreement and all notices and communications contemplated hereby be drafted in the English Language.

Les parties aux présentes reconnaissent et confirment qu'elles ont exigé que la présente convention ainsi que tous avis et communications y afférents soient rédigées en anglais.

INITIALS	
LESSOR	LESSEE

IN WITNESS WHEREOF Lessor and Lessee have duly executed and signed these presents on the date and at the place hereinabove mentioned.

SIGNED BY LESSEE
this 25 day of JUNE, 2004

THE CONSULATE GENERAL OF CHILE

[Signature]
WITNESS

Per: *[Signature]*

Name: **Pablo Romero-M.**
Title: General Consul

ACCEPTED BY LESSOR
this 5 day of July, 2004

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS
[REDACTED] NC.,
duly represented by its mandatary,
CREIT MANAGEMENT LIMITED

R. Jerpaw
WITNESS

Per: *R. Arsenault*

Name: René G. Arsenault
Title: Vice-President, Quebec

INITIALS	
LESSOR	LESSEE