



TRADUCCIÓN

I-225/17

Form.: 07L

Versión 4.4

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nueva Gales del Sur

Ley de Bienes Raíces 19[...]

[REDACTED]

NOTA SOBRE PRIVACIDAD: El Artículo 31B de la Ley de Bienes Raíces 1900 autoriza [...] en este formulario a fin de crear y mantener el [...] [...] el Registro está disposición de cualquier persona para su revisión previo pago de un derecho, si se hubiera fijado alguno.

A) Propiedad arrendada:

Terreno: Folio de identificación [REDACTED]

Inmueble: Folio de arrendamiento [REDACTED] lo que corresponde a Suite 1803, Piso 18 del Edificio ubicado en 44 Market Street, Sydney, con una superficie de aproximadamente 178,60 metros cuadrados.

B) Presentado por: Casilla de entrega: 390G.

Nombre, dirección o DX, teléfono y número de cuenta del cliente, si tiene: [REDACTED]

Referencia: [REDACTED]

- // -

C) Arrendadora: PERPETUAL TRUSTEE COMPANY LIMITED.

ABN (Número de registro comercial) [REDACTED]

La Arrendadora entrega en arrendamiento a la Arrendataria el citado Inmueble.

D) Gravámenes (si corresponde): (En blanco).

E) Arrendataria: REPÚBLICA DE CHILE.

F) Arrendamiento: [REDACTED]

G) 1. Período de vigencia: Cinco (5) años.

2. Fecha de inicio: 1 de abril de 2016.

3. Fecha de terminación: 31 de marzo de 2021.

4. Con opción de renovación por un período de: No aplicable.

5. Con opción de compra indicada en la cláusula: No aplicable.

6. En conjunto y con la reserva de los DERECHOS que se indican en la cláusula: No aplicable.

7. Se incorporan las disposiciones o el material adicional que se indican en los Anexos "A" y "B".

8. Se incorporan las disposiciones contenidas en: No aplicable.

9. La renta DE ARRENDAMIENTO es el fijado en el punto 1 del Anexo "A".

Fecha: 30 de marzo de 2017.

H) Certifico que soy un testigo elegible y que la Arrendadora suscribió este instrumento en mi presencia.

Firma del testigo: _____

Nombre del testigo: _____

La Arrendadora certifica la corrección para efectos de la Ley de Bienes Raíces 1900.

Firma de la Arrendadora: _____

- // -

- // -

PARA FORMALIZACIÓN, VÉANSE PÁGINAS 45 Y 46 DEL ANEXO "A".

Certifico que soy un testigo elegible y que la Arrendataria suscribió este instrumento en mi presencia.

Firma del testigo: _____

Nombre del testigo: _____

La Arrendataria certifica la corrección para efectos de la Ley de Bienes Raíces 1900.

Firma de la Arrendataria: _____

PARA FORMALIZACIÓN, VÉANSE PÁGINAS 45 Y 46 DEL ANEXO "A".

I) DECLARACIÓN JURADA

Yo declaro sincera y solemnemente lo siguiente:

1. Ha expirado el plazo para ejercer la opción de [_____] del contrato vencido No. [____].
2. La Arrendataria conforme a dicho contrato no ha ejercido la opción.

Formulo esta declaración solemne con el convencimiento de que la misma es verdadera y en conformidad con las disposiciones de la Ley de Declaraciones Juradas 1900.

Declaración formulada y suscrita en [____], estado de Nueva Gales del Sur, con fecha [____], en presencia de [____] [] Juez de Paz. [] Abogado. [] Otro testigo calificado, quien certifica las siguientes materias relativas a la formulación de esta declaración y de la persona que la emite:

1. Vi el rostro de la persona o no vi su rostro debido a que lo tenía cubierto, pero estoy convencido de que tenía una justificación especial para no descubrir su rostro.
2. Conozco a esa persona desde hace al menos 12 meses o confirmé su identidad mediante un documento de identificación

- // -

- // -

y el documento en el que me basé era un [...].

Firma del testigo: [_____]

Firma del solicitante: [_____]

ANEXO A DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARTES: Perpetual Trustee Company Limited ([REDACTED]

[REDACTED], (Arrendadora).

DEXUS Funds Management Limited ([REDACTED]),

(Entidad Responsable).

República de Chile (Arrendataria)

FECHA: 30 de marzo de 2017.

LISTA DE REFERENCIAS

Punto 1. Renta de arrendamiento

(Definición de Renta de Arrendamiento en cláusulas 2.1 y 3).

\$600,00 al año por metro cuadrado de superficie arrendable del Inmueble (excluido impuesto sobre las ventas y servicios).

Punto 2. Día del mes en que debe pagarse la renta de arrendamiento

(Definición de Día de Pago de Renta de Arrendamiento en cláusulas 2.1 y 3)

Primer día.

Punto 3. No se utiliza.

Punto 4. Año de gastos

(Definición de Año de Gastos en cláusulas 2.1 y 5).

30 de junio.

Punto 5. Porcentaje de gastos de cargo de la Arrendataria

(Cláusula 5).

A la Fecha de Inicio, el porcentaje de gastos de cargo de la

- // -

- // -

Arrendataria es 0,59%. Este porcentaje está sujeto a cambio.
Véase cláusula 5.8.

Punto 6. Cuota de aseo

(Definición de Cuota de Aseo en la cláusula 2.1 y en las cláusulas 5.9 y 5.10).

a) Cuota de aseo del Inmueble

\$ 1,40 mensual por metro cuadrado. Este monto está sujeto a cambio. Véase cláusula 5.10.

b) Cuota de aseo del Edificio

\$ 0,68 mensual por metro cuadrado. Este monto está sujeto a cambio. Véase cláusula 5.11.

Punto 7. Tasa de Interés

(Cláusulas 6.6, 18.3, 18.7 y 23.4).

3% sobre la Tasa de Referencia de Sobregiro de *Commonwealth Bank*.

Punto 8. Seguro de responsabilidad civil

(Cláusula 7)

\$20 millones.

Punto 9. Uso Permitido

(Definición de Uso Permitido en cláusulas 2.1 y 9),

Oficinas comerciales generales.

Punto 10. Horario de operación

(Cláusulas 5.9 y 14.2).

Desde las 8:00 a.m. hasta las 6:00 p.m. de cada día hábil.

Punto 11. No se utiliza

Punto 12. Domicilio para notificaciones

(Cláusula 20).

Domicilio de la Arrendadora para efectos de notificaciones

Domicilio: [REDACTED]

- // -

- // -

[REDACTED]

Fax No.:

[REDACTED]

Domicilio de la Arrendataria para efectos de notificaciones

Domicilio: Suite 1803, Level 18, 44 Market Street, Sydney, NSW
2000.

Fax No.: (02) 9299 2868

Domicilio del Garante para efectos de notificaciones

Domicilio: No aplicable en tanto la República de Chile sea la
Arrendataria en conformidad con este contrato.

Fax: No aplicable en tanto la República de Chile sea la
Arrendataria en conformidad con este contrato.

Punto 13. Garantía Bancaria

(Definición de Garantía Bancaria en cláusulas 2.1 y 22).

De manera supeditada a la cláusula 22.6, un monto de \$ 107.085.

Punto 14. Garante

(Definición de Garante en la cláusulas 2.1 y 23).

No aplicable en tanto la República de Chile sea la Arrendataria
en conformidad con este contrato.

Punto 15. No se utiliza.

**Punto 16. Fechas y montos o porcentajes de los aumentos de la
renta de arrendamiento fijada.**

(Cláusula 3.3).

En cada fecha en que se cumpla un nuevo año de la fecha de
inicio: 4%.

Punto 17. Estacionamientos (Cláusula 26). Dos.

2. Definiciones e interpretación

2.1 Definiciones

- // -

- // -

Son aplicables las siguientes definiciones, junto con las contenidas en la Lista de Referencias, a menos que sea evidente algo distinto. Los números de los puntos a los que se hace referencia son los contenidos en la Lista de Referencias. En la página de portada de este contrato figuran otras definiciones.

Autoridad significa cualquier organismo de gobierno, consejo local, autoridad legal o gubernamental, entidad de servicios básicos pública o privada, u otra institución pública o privada que tenga competencia, facultad, obligación o derecho a imponer una exigencia (lo que incluye la exigencia de obtener su aprobación) o que aplique algún cargo en relación con el Inmueble, el Edificio, los servicios o el Terreno.

Garantía Bancaria significa un compromiso irrevocable e incondicional con una fecha de vencimiento no anterior a 12 meses de la Fecha de Vencimiento y que en otros términos sea aceptable para la Arrendadora (de manera razonable) de un banco (o, al arbitrio de la Arrendadora, de otra institución financiera) que opere en Sydney, conforme a la cual se exija al banco (u otra institución financiera) pagar a requerimiento, ya sea conforme a una o más solicitudes, el monto indicado en el punto 13 (o cualquier monto sustitutivo o complementario conforme a la cláusula 22).

Configuración base del Edificio significa la naturaleza, ubicación y red de servicios del Inmueble y del Edificio que se requiera para lograr:

a) una distribución pareja de los servicios en todo el Inmueble y el Edificio;

b) un acceso acorde con el diseño de los servicios en el

- // -

- // -

Inmueble y en el Edificio, y

c) el cumplimiento de los reglamentos y códigos legales aplicables al Inmueble y al Edificio.

Edificio significa el Edificio de oficinas comerciales ubicado en 44 Market Street, Sydney.

Cuota de aseo del Edificio significa el monto mensual (si se indicara) especificado en el punto 6 b), con la variación contemplada en este Contrato de Arrendamiento, correspondiente a los costos en que incurra la Arrendadora para proporcionar servicios de aseo al Edificio y al Terreno (incluidas las Áreas Comunes pero excluidas las partes del Edificio que estén arrendadas).

Día hábil significa cualquier día que no sea sábado, domingo o feriado público en Nueva Gales del Sur.

Fecha de inicio significa la fecha de inicio especificada en la página de portada de este Contrato de Arrendamiento.

Áreas comunes significa las partes del Terreno o del Edificio que la Arrendadora destine a uso común.

Fecha de vencimiento significa la fecha de terminación especificada en la página de portada de este Contrato de Arrendamiento o el término de cualquier período de retención de la posesión conforme a la cláusula 16, según corresponda.

Monto de impuesto a los bienes y servicios significa, en relación con un suministro tributable, el monto de impuesto a los bienes y servicios pagadero con respecto a ese suministro tributable.

Ley de impuesto a los bienes y servicios tiene el significado especificado en la Nueva Ley de Impuestos (Bienes y Servicios) de

- // -

- // -

1999 o, si dicha Ley no existiera, significa cualquier ley que imponga o se relacione con la aplicación o administración del impuesto a los bienes y servicios en Australia y cualquier reglamento dictado al amparo de esa Ley.

Garante significa cada persona nombrada en el punto 14.

Materiales peligrosos significa cualquier sustancia, gas, líquido, producto químico, mineral, u otro elemento físico o biológico que sea o pueda convertirse en una sustancia tóxica o inflamable, o que pueda provocar algún otro daño al medio ambiente o a alguna forma de vida, o que pueda provocar polución, contaminación o algún riesgo o aumento de toxicidad en el medio ambiente, o que pueda filtrarse, derramarse, o causar daños a alguna persona, a algún bien o al medio ambiente.

Incentivo significa todo cuanto la Arrendadora otorgue o esté destinado a la Arrendataria a fin de inducirla a firmar este Contrato de Arrendamiento, lo que contempla cualquier aliciente, incentivo o concesión de toda naturaleza, independientemente de su nombre o de la forma en que se estructure, incluida alguna prima o pago de capital, algún período de descuento o reducción de la renta de arrendamiento o de otros pagos, el pago o aporte para cubrir el costo de equipamiento del Inmueble, o la entrega de equipamiento de una calidad o estándar distinto o superior al del equipamiento de inmuebles comparables.

Crédito tributario tiene el significado establecido en la Ley de Impuesto a los Bienes y Servicios, y una referencia a un derecho a crédito tributario de una parte incluye un crédito tributario por una adquisición efectuada por esa parte pero al

- // -

- // -

que otro miembro del mismo grupo de impuesto a los bienes y servicios tiene derecho en conformidad con la Ley de Impuesto a los Bienes y Servicios.

Caso de Insolvencia significa la ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos:

a) Si se presenta ante un tribunal una solicitud (que no sea infundada o sin importancia) a fin de que se dicte una resolución de liquidación de una entidad jurídica o si se dicta dicha resolución;

b) si se presenta ante un tribunal una solicitud (que no sea infundada o sin importancia) a fin de que se dicte una resolución conforme a la cual se nombre un liquidador o liquidador provisional de una entidad jurídica, o si dicha persona es designada por resolución judicial o en otros términos;

c) si se anula la inscripción de una entidad jurídica o si alguna persona o la Comisión de Valores e Inversiones de Australia comunica que se propone solicitar o solicita la anulación de la inscripción de la entidad jurídica;

d) salvo en caso de reorganización o fusión mientras exista solvencia en términos aprobados por la Arrendadora (de manera razonable), si una entidad jurídica celebra o conviene en celebrar un acuerdo o convenio con la totalidad o alguna clase de sus acreedores, o efectúa una cesión en beneficio de los mismos, o propone una reorganización, moratoria u otra gestión que involucre a cualquiera de sus acreedores;

e) si una entidad jurídica acuerda su liquidación u otra clase de disolución, o da aviso de su intención de hacerlo, salvo con el objeto de reorganizarse o fusionarse, mientras sea solvente, en términos aprobados por la Arrendadora (de manera razonable), o si

- // -

- // -

fuera liquidada o disuelta en otra forma;

f) si una entidad jurídica es o se declara insolvente;

g) si, como resultado de la aplicación del Artículo 459F 1) de la Ley de Sociedades 2001, se considera que una entidad jurídica no ha cumplido con una exigencia legal;

h) si una entidad jurídica es o formula una declaración de la que la Arrendadora pueda razonablemente deducir que dicha entidad es objeto de un hecho descrito en el Artículo 459C 2) b) o en el Artículo 585 de la Ley de Sociedades 2001;

i) si una entidad jurídica adopta alguna medida para obtener protección o recibe la protección de sus acreedores conforme a alguna ley aplicable o si se designa un administrador judicial de una entidad jurídica;

j) si una persona llegara a estar en quiebra o a ser insolvente conforme a lo establecido en el Artículo 9 de la Ley de Sociedades 2001, o si adopta alguna medida que pueda dar lugar a este hecho; o

k) si se produce algún hecho similar o que tenga un efecto similar al de alguno de los hechos especificados anteriormente en conformidad con la ley de alguna jurisdicción aplicable, lo que incluye la anulación del registro o la disolución.

Instituto significa *Australian Property Institute Inc.* (División Nueva Gales del Sur).

Terreno significa el Terreno donde está construido el Edificio y cualquier otro Terreno que la Arrendadora utilice en relación con la operación del Edificio, lo que incluye, entre otros, las zonas de estacionamiento u otras áreas relacionadas.

Aporte de la Arrendadora significa un monto de \$ 20.000 más

- // -

- // -

impuesto a los bienes y servicios.

Bienes de la Arrendadora significa todas las plantas, equipos, accesorios fijos, artefactos, muebles, mobiliario y otros bienes que la Arrendadora proporcione en el Inmueble.

Superficie arrendable significa la superficie arrendable neta calculada por el tasador de la Arrendadora sobre la base de la edición de 1997 del método de medición de *Property Council of Australia Limited* u otro método de medición de esta institución para edificios de oficinas que la Arrendadora comunique a la Arrendataria.

Reparación limitada significa:

a) retirar del Inmueble, del Edificio y del Terreno todos los accesorios, artefactos, mobiliario, cables y conductos instalados en el Inmueble en o después de la Fecha de Inicio por la Arrendataria o los empleados y agentes de la Arrendataria o en su representación;

b) limpiar completamente el Inmueble, limpiar las alfombras u otros recubrimientos del piso mediante sistemas a vapor profesionales, limpiar todas las instalaciones de luz con la asistencia de profesionales, reemplazar todas las ampolletas y retirar todos los desperdicios, desechos y materiales ingresados o dejados en o en los alrededores del Inmueble, del Edificio o del Terreno por la Arrendataria o sus empleados y agentes;

a) (sic) retirar del Inmueble, del Edificio y del Terreno todos los bienes de la Arrendataria;

b) (sic) reparar correctamente cualquier daño provocado en el Inmueble, el Edificio o el Terreno al retirar las cosas citadas en los párrafos a) y c) de esta definición;

c) (sic) en la medida en que los daños excedan del desgaste

- // -

- // -

normal por el uso:

i) reemplazar la alfombra, o
ii) si la Arrendadora no exigiera el retiro o reemplazo de la alfombra, repararla y dejarla en buenas condiciones, incluido el reemplazo de las zonas dañadas, con alfombra nueva aprobada por la Arrendadora y de un estándar no inferior al de la alfombra que la Arrendadora proporcione a la fecha a los inmuebles del Edificio; y

d) (sic) pintar, empapelar o tratar en otra forma todas las superficies interiores del Inmueble en la misma forma en que esas superficies hubieran sido pintadas, empapeladas o tratadas por última vez con la aprobación de la Arrendadora pero conforme al color y diseño base del Edificio (según lo especificado por la Arrendadora (en términos razonables)), o si el Inmueble no hubiera sido pintado con la aprobación de la Arrendadora, en la forma en que esas superficies hayan estado en la fecha en que la Arrendataria ocupó por primera vez el Inmueble o conforme al color y diseño base del Edificio (según lo especificado por la Arrendadora (en términos razonables)).

Indemnización por lucro cesante significa el monto correspondiente a la diferencia entre:

a) todo el dinero que la Arrendadora habría percibido de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento durante el período de vigencia restante tras la terminación del presente si la Arrendataria le hubiera dado absoluto cumplimiento; y

b) el dinero que, con un esfuerzo razonable, la Arrendadora podría percibir por el Inmueble de un arrendatario sustitutivo durante el período de vigencia restante tras la terminación de

- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento luego de permitir su desocupación efectiva o prevista durante el período de arrendamiento, y cualquier descuento, concesión, incentivo o aliciente que la Arrendadora hubiera otorgado o pudiera otorgar para obtener ese monto de dinero;

en cada caso, ese dinero se rebaja hasta un valor actual neto calculado a la fecha de terminación de este Contrato de Arrendamiento; para ello se aplicará una tasa de descuento equivalente a la tasa (expresada como porcentaje anual) *Commonwealth Bond 10 year Indicator Rate* publicada en *Australian Financial Review* u otra publicación a la fecha de terminación o, si esa tasa no se publicara en esa fecha, se aplicará la tasa publicada que sea la más equivalente en opinión del tasador citado en la cláusula 18.5 (quien deberá actuar en calidad de perito y no como árbitro).

Reparación significa:

a) sacar del Inmueble, del Edificio y del Terreno todos los accesorios, artefactos, mobiliario, cables, conductos, e instalaciones existentes en el Inmueble a la Fecha de Inicio y/o instalados por la Arrendataria o los empleados y agentes de la Arrendataria o por la Arrendadora (o algún predecesor) en nombre de la Arrendataria, y los bienes de la Arrendataria que la Arrendadora exija retirar;

b) reparar correctamente cualquier daño provocado al sacar del Inmueble, del Edificio y del Terreno las cosas citadas en el párrafo a) de esta definición;

c) restaurar la estructura de cualquier parte del Inmueble que haya sido perforada por la Arrendataria o los empleados o

- // -

- // -

agentes de la Arrendataria;

d) restituir el Inmueble y los servicios brindados al Inmueble a la configuración base del Edificio (lo que incluye retirar los bienes de la Arrendadora que deban ser retirados a petición de la Arrendadora) y dejarlo en buenas condiciones, considerando las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento; limpiar y retirar toda la basura y dejar el Inmueble en condiciones que no presenten riesgos;

e) dejar los soportes y las placas del cielo raso en buenas condiciones, y

f) salvo el desgaste normal por el uso,

i) reemplazar la alfombra y otros recubrimientos del piso, o

ii) si la Arrendadora no exigiera su retiro o reemplazo, reparar la alfombra y demás recubrimientos del piso, lo que incluye reemplazar las áreas dañadas,

por una alfombra nueva u otro recubrimiento de pisos aprobado por la Arrendadora, que sea de un estándar no inferior al de la alfombra u otro recubrimiento que la Arrendadora haya suministrado a los inmuebles del Edificio;

g) limpiar completamente el Inmueble, limpiar las alfombras u otros recubrimientos del piso mediante sistemas a vapor profesionales, limpiar todas las instalaciones de luz con la asistencia de profesionales, reemplazar todas las ampolletas y retirar todos los desperdicios, desechos y materiales ingresados o dejados en o en los alrededores del Inmueble, del Edificio o del Terreno por la Arrendataria, sus empleados y agentes;

h) limpiar todas las superficies del Inmueble;

- // -

- // -

i) pintar, empapelar o tratar en otra forma todas las superficies interiores del Inmueble en la misma forma en que esas superficies hayan sido pintadas, empapeladas o tratadas por última vez con la aprobación de la Arrendadora, o si el Inmueble no hubiera sido pintado con la aprobación de la Arrendadora, en la forma en que esas superficies hayan estado a la fecha en que la Arrendataria ocupó por primera vez el Inmueble;

j) reemplazar, cortinas, persianas y demás mobiliario y decoración en que haya deterioro o daño conforme a la opinión razonable de la Arrendadora.

Gastos significa todos los montos que la Arrendadora pague o deba pagar durante un Año de Gastos en relación con el Terreno o el Edificio (salvo el costo de trabajos exteriores y estructurales), lo que incluye:

a) derechos, impuestos territoriales y otros gravámenes aplicados por alguna Autoridad, y contribuciones y cargos aplicados conforme a las leyes de copropiedad y condominios o leyes similares;

b) impuestos (salvo los impuestos a la renta o a las ganancias de capital), contribuciones, tributos, deducciones, gravámenes, retenciones y derechos aplicados por alguna Autoridad;

c) el seguro que la Arrendadora justificadamente considere apropiado (incluida la pérdida de la Renta de Arrendamiento);

d) aseo del Terreno y del Edificio (salvo las partes arrendadas y las áreas comunes), eliminación de insectos y desechos, y suministro de los artículos que normalmente se suministran para los baños;

e) jardines interiores y exteriores, entorno del Edificio y

- // -

- // -

áreas circundantes;

f) personal del Edificio, servicios de atención, seguridad y regulación del tránsito;

g) manejo y administración;

h) suministro, mantenimiento, reparación, reemplazo de servicios y mejoramiento de los mismos a fin de cumplir con las exigencias impuestas por las Autoridades y con todas las leyes, o con las exigencias de la Arrendadora;

i) cargos por los servicios suministrados a un ocupante y que no se midan por separado, lo que incluye los cargos de uso;

j) reparaciones, restauración y mantenimiento que ningún ocupante esté obligado a realizar;

k) colocación y mantenimiento de letreros, directorios y sistemas de información;

l) otros servicios, entre los que se incluyen aquellos que la Arrendadora suministre ahora o en el futuro para uso o beneficio de los ocupantes del Edificio; y

m) el costo de auditoría del monto de los gastos correspondientes a un Año de Gastos.

Si el Edificio o el Terreno tuviera partes utilizadas para otros fines además de los inmuebles destinados a oficinas comerciales, la Arrendadora podrá establecer qué proporción de los gastos se asignará a la sección a la que pertenece el Inmueble y ese monto será el monto representado por la letra "A" en la definición del Aporte de la Arrendataria, y el porcentaje representado por "TP" en esa definición será la proporción (expresada como porcentaje) existente entre la superficie arrendable del Inmueble y la superficie arrendable de esa sección.

- // -

- // -

Año de Gastos significa el período de 12 meses que finaliza cada año en la fecha especificada en el punto 4 o en otra fecha especificada en algún aviso que la Arrendadora entregue a la Arrendataria.

Uso Permitido significa el uso especificado en el punto 9.

Inmueble significa (salvo cuando se mide la superficie arrendable) la parte del Edificio descrita como Inmueble en la página de portada de este Contrato de Arrendamiento, cuyos límites son los siguientes:

- a) la superficie interior de los muros (bajo cualquier pintura o recubrimiento de muros);
- b) la superficie inferior de sofito (sobre cualquier cielo falso o suspendido); y
- c) la superficie superior del piso (bajo cualquier recubrimiento de piso).

El Inmueble incluye los bienes de la Arrendadora.

Cuota de aseo del inmueble significa el monto mensual indicado en el punto 6 a), según se modifique conforme a este Contrato de Arrendamiento, y corresponde al costo solventado por la Arrendadora para proporcionar servicio de aseo al Inmueble y retirar la basura del Inmueble.

Lista de referencias significa la lista de referencias de este Contrato de Arrendamiento.

Renta de arrendamiento significa el monto anual indicado en el punto 1, con las modificaciones contempladas en este Contrato de Arrendamiento.

Fecha de pago de la renta de arrendamiento significa la Fecha de Inicio y, respecto de cada mes subsiguiente, la fecha indicada

- // -

- // -

en el punto 2.

Reglamento significa el reglamento del Edificio contenido en el Anexo B, conforme se modifique o complemente de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento.

Servicios significa los servicios (como agua, alcantarillado, desagües, gas, electricidad, comunicaciones, sistema contra incendio, aire acondicionado, ascensores y escalas mecánicas) que las autoridades, la Arrendadora o cualquier persona autorizada por la Arrendadora suministren al Edificio, a sus inmuebles o al Terreno, lo que incluye todas las plantas y equipos relacionados con esos servicios.

Suministro tributable tiene el significado que se especifica en la Ley de Impuestos a los Bienes y Servicios, excluida la referencia al artículo 84-5 del Nuevo Sistema Tributario (Ley de Bienes y Servicios) de 1999.

Actividad de la arrendataria significa la actividad desarrollada en el Inmueble.

Aporte de la arrendataria significa, respecto de un Año de Gastos:

$$\frac{TP \cdot N \cdot A}{Y}$$

Donde:

TP = Porcentaje indicado en el punto 5 con las modificaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento.

N = Número de días del período de vigencia en ese Año de Gastos.

A = Gastos correspondientes a ese Año de Gastos.

- // -

- // -

Y = El número de días en ese Año de Gastos.

Empleados y agentes de la arrendataria significa cada uno de los empleados, ejecutivos, agentes, contratistas e invitados de la Arrendataria.

Bienes de la arrendataria significa todos los bienes que se encuentren en el Inmueble y que no correspondan a bienes o servicios de la Arrendadora.

Período de vigencia significa el período comprendido entre la Fecha de Inicio y la Fecha de Vencimiento, ambas inclusive.

2.2 Interpretación

A menos que se desprenda lo contrario:

- a) El singular incluye el plural y viceversa.
- b) "Persona" incluye a una empresa, entidad jurídica, asociación sin personalidad jurídica, o alguna Autoridad.
- c) Un contrato, declaración o garantía
 - i) a favor de dos o más personas es en beneficio de las mismas en forma solidaria;
 - ii) de parte de dos o más personas, las obliga en forma solidaria.
- d) Una referencia a
 - i) **este Contrato de Arrendamiento** en la página de portada, en algún anexo o en un apéndice de este contrato es una referencia al contrato de arrendamiento conformado por la página de portada y en cada uno de esos anexos y apéndices; y
 - ii) una **persona** incluye a los albaceas, administradores, sucesores, reemplazantes (incluidas las personas que actúen por novación) y

- // -

- // -

- cesionarios de esa persona;
- iii) un **documento** incluye cualquier modificación o reemplazo del mismo;
 - iv) una ley incluye los reglamentos y demás instrumentos conforme a esa ley y sus modificaciones o reemplazos;
 - v) un **objeto** incluye la totalidad y cada parte del objeto en forma colectiva y cada una de ellas en forma individual;
 - vi) un **grupo de personas** incluye a todas esas personas en forma colectiva, a dos o más de ellas en forma colectiva, y a cada una en forma individual;
 - vii) el **presidente** de una entidad o Autoridad incluye a cualquier persona que actúe en esa calidad;
 - viii) **garante** es una referencia a todas las personas designadas "garantes" en forma colectiva y a cada una de ellas por separado. Un acuerdo, declaración, garantía o indemnización de parte del garante obliga a las personas designadas garantes en forma colectiva y a cada una de ellas en forma individual.

e) **Lo que incluye** (en cualquier forma) o **como** al introducir una lista de elementos no restringe el significado de las palabras de la lista a esos elementos o a elementos de similar naturaleza.

3. Renta de arrendamiento

3.1 Pago de la renta de arrendamiento

La Arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento por anticipado en cuotas mensuales iguales en cada Fecha de Pago de

- // -

- // -

la Renta de Arrendamiento.

3.2 Períodos incompletos

Si el pago de una cuota correspondiera a un período inferior a un mes, esa cuota será la proporción de un doceavo de la renta de arrendamiento existente entre el número de días del período y el número de días en el mes en que se inicie ese período.

3.3 Aumentos fijados de la renta de arrendamiento

Si en el punto 16 se indican las fechas y montos o porcentajes, los aumentos de la Renta de Arrendamiento desde cada una de esas fechas, inclusive, por el monto o porcentaje fijado para esa fecha.

3.4 Pago anticipado de la renta de arrendamiento

a) Las partes reconocen y convienen en que la Arrendataria ocupó el Inmueble con pleno conocimiento de la Arrendadora, comenzó a pagar la Renta de Arrendamiento el 1 de abril de 2016 y pagó la Renta de Arrendamiento hasta el 30 de noviembre de 2016 (Fecha de Pago Anticipado), por un total mensual de \$ 13.306,03, incluido el Impuesto a los Bienes y Servicios, durante las Fechas de Pago Anticipado.

b) Para evitar dudas, las partes reconocen y convienen en que ninguna de ellas puede formular alguna reclamación ante la otra por pago de Renta de Arrendamiento entre las Fechas de Pago Anticipado. La Arrendadora conviene en que el pago en las Fechas de Pago Anticipado se efectúo de manera íntegra.

c) Las partes convienen en que a partir del 1 de diciembre de 2016 la Arrendataria deberá pagar la Renta de Arrendamiento de acuerdo con la cláusula 3.

4. No se utiliza.

- // -

- // -

5. Gastos y otros pagos

5.1 Porcentaje de cargo de la arrendataria

El porcentaje de los Gastos de cargo de la Arrendataria que se especifica en el punto 5 se calculará en la siguiente forma:

a) Si el Inmueble no está en un piso en que haya otros inmuebles arrendados, el porcentaje en el punto 5 será la proporción (expresada como porcentaje) existente entre la superficie arrendable del Inmueble y la superficie arrendable del Edificio, o

b) si el Inmueble está en un piso en que haya otras áreas arrendadas, el porcentaje en el punto 5 será la proporción "P" (expresada como porcentaje) especificada en la siguiente fórmula:

$$P = \frac{A}{B} \cdot \frac{100}{1} \cdot \frac{C}{D}$$

Donde:

A = Superficie arrendable (suponiendo que es el único Inmueble arrendado) del piso en que se encuentra el Inmueble.

B = Superficie arrendable del Edificio (suponiendo que cada piso corresponde a un único arrendamiento).

C = Superficie arrendable del Inmueble en el piso correspondiente.

D = Superficie arrendable de todos los inmuebles arrendados (incluido el Inmueble) en el piso en que se encuentra el Inmueble (es decir, excluidas las áreas comunes).

5.2 Aporte de la arrendataria para gastos

La Arrendataria deberá pagar el Aporte de la Arrendataria

- // -

- // -

respecto de cada Año de Gastos dentro de un plazo de 14 días luego de la entrega del aviso conforme a la cláusula 4.6 (sic).

5.3 Pagos a cuenta del aporte de la arrendataria

La Arrendadora podrá dar a la Arrendataria un aviso respecto de cada Año de Gastos en que informe el monto de los gastos estimados por la Arrendadora y el Aporte de la Arrendataria correspondiente a ese Año de Gastos. La Arrendadora podrá modificar ese monto estimado en cualquier momento.

5.4 Pago en cuotas

Si la Arrendadora diera aviso conforme a la cláusula 4.3 (sic), la Arrendataria deberá pagar cuotas por anticipado en cada Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento a cuenta del Aporte de la Arrendataria. Cada cuota corresponderá al monto estimado por la Arrendadora del Aporte de la Arrendataria respecto del Año de Gastos, dividido por el número de Fechas de Pago de la Renta de Arrendamiento (excluida la Fecha de Inicio) en ese Año de Gastos.

5.5 Posteriores años de gastos

Cada Año de Gastos posterior al primero, hasta que la Arrendadora dé aviso a la Arrendataria del monto estimado por la Arrendadora para ese Año de Gastos, la Arrendataria deberá pagar en cada Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento, a cuenta del Aporte de la Arrendataria, una cuota igual a la pagadera en la anterior Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento.

5.6 Aviso de gastos reales

Tan pronto como sea posible luego del cierre de un Año de Gastos, la Arrendadora deberá dar a la Arrendataria un aviso con detalles razonables respecto de los Gastos reales.

5.7 Ajustes

- // -

- // -

En la siguiente Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento luego de que la Arrendadora dé a la Arrendataria un aviso de los Gastos estimados (incluida cualquier modificación) o reales, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora (o la Arrendadora deberá acreditar a la Arrendataria) la diferencia entre el pago efectuado por la Arrendataria a cuenta del Aporte de la Arrendataria respecto del Año de Gastos al que corresponda el aviso y el monto a pagar indicado en el aviso.

5.8 Modificación de la superficie arrendable

a) Si la Arrendadora, en términos razonables, llegara al convencimiento de que se modificó la superficie arrendable del Edificio, del Inmueble o del piso en que se encuentra el Inmueble, podrá modificar el porcentaje indicado en el punto 5 mediante aviso a la Arrendataria en que conste la modificación del porcentaje y a contar de qué fecha.

b) Si la superficie arrendable del Edificio se modifica y

i) si el Inmueble no está en un piso en que haya otros inmuebles arrendados, el porcentaje indicado en el punto 5 será la proporción (expresada como porcentaje) existente entre la superficie arrendable del Inmueble y la superficie arrendable modificada del Edificio; o

b) si el Inmueble está en un piso en que haya otros inmuebles arrendados, el porcentaje indicado en el punto 5 será la proporción "P" (expresada como porcentaje) conforme a la siguiente fórmula:

$$P = \frac{A}{B} \cdot \frac{100}{1} \cdot \frac{C}{D}$$

Donde:

- // -

- // -

- A = Superficie arrendable (suponiendo que es el único inmueble arrendado) del piso en que se encuentra el Inmueble.
- B = Superficie arrendable modificada del Edificio (suponiendo que cada piso corresponde a un único arrendamiento).
- C = Superficie arrendable del Inmueble en el piso correspondiente.
- D = Superficie arrendable de todos los inmuebles arrendados (incluido el Inmueble) en el piso en que se encuentra el Inmueble (es decir, excluidas las áreas comunes).

5.9 Servicios fuera del horario hábil

Si a solicitud de la Arrendataria la Arrendadora habilitara servicios en el Terreno, el Edificio o el Inmueble fuera del horario hábil fijado en el punto 10, la Arrendataria deberá pagar los costos, cargos y gastos en que incurra la Arrendadora para suministrar esos Servicios, dentro de un plazo de 14 días a contar de la fecha en que Arrendadora solicite el pago a la Arrendataria.

5.10 Cuota de aseo del inmueble

a) La Arrendataria deberá pagar por anticipado a la Arrendadora la Cuota de Aseo del Inmueble en cada Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento. Si algún período entre las Fechas de Pago de la Renta de Arrendamiento (o entre la última Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento y la Fecha de Vencimiento) fuera inferior a un mes, la Arrendataria deberá pagar la proporción de la Cuota de Aseo del Inmueble existente entre el

- // -

- // -

número de días de ese período y el número de días del mes en que se inicia ese período.

b) Si se incrementaran los costos en que incurra la Arrendadora por el servicio de aseo y el retiro de la basura del Inmueble, la Arrendadora podrá dar aviso a la Arrendataria respecto del aumento del Costo de Aseo del Inmueble y la Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento a partir de la cual será pagadero. La Arrendataria deberá pagar el mayor Costo de Aseo del Inmueble a partir de esa Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento.

c) Si la Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento a partir de la cual rija el incremento de la Cuota de Aseo del Inmueble fuera anterior a la fecha en que la Arrendataria reciba el aviso de la Arrendadora, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora en la siguiente Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento posterior al recibo del aviso la diferencia entre lo que la Arrendataria haya pagado como Cuota de Aseo del Inmueble desde la Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento, inclusive, a contar de la cual rija el incremento de la Cuota de Aseo de Inmueble hasta, pero excluida, la siguiente Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento posterior al recibo del aviso por parte de la Arrendataria, y lo que debería haber pagado.

5.11 Cuota de aseo del edificio

a) La Arrendataria reconoce que la Arrendadora podrá optar por cobrar la Cuota de Aseo del Edificio como parte de los Gastos o en forma separada. La Arrendadora podrá modificar esta elección durante el período de vigencia mediante aviso a la Arrendataria.

b) Si la Arrendadora optara, conforme a la cláusula 5.11 a),

- // -

- // -

por cobrar la Cuota de Aseo del Edificio en forma separada de los Gastos, regirán las cláusulas 5.1 a 5.8 con respecto a la Cuota de Aseo del Edificio con los ajustes que sean necesarios para que dichas cláusulas sean aplicables a la Cuota de Aseo del Edificio.

6. Exigencias de pago

6.1 Forma de pago

La Arrendataria deberá efectuar los pagos conforme a este Contrato de Arrendamiento a la Arrendadora (o la persona que la Arrendadora nomine y comunique a la Arrendataria) en la forma en que la Arrendadora razonablemente lo exija (lo que incluye mediante débito directo u otra transferencia electrónica de fondos), sin deducción, contrarreclamación, retención ni descuento.

6.2 Exigencia no necesaria

No será necesario que la Arrendadora exija algún pago que deba efectuar la Arrendataria, a menos que en este instrumento se establezca que debe exigirse el pago.

6.3 Fecha de pago de renta de arrendamiento

Si la Arrendataria tuviera que pagar un monto en la siguiente Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento y no hubiera una próxima Fecha de Pago de la Renta de Arrendamiento, deberá pagar ese monto en un plazo de siete días a contar de la fecha en que la Arrendadora lo exija.

6.4 Vencimiento o terminación

El vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento no influirá en las obligaciones de la Arrendataria de efectuar los pagos conforme a este instrumento correspondientes a los períodos anteriores a su vencimiento o

- // -

- // -

terminación.

6.5 Indemnización por impuesto a los bienes y servicios

a) Las expresiones con mayúscula inicial no definidas en este Contrato de Arrendamiento pero que estén definidas en la Ley de Impuestos a los Bienes y Servicios tendrán el mismo significado en esta cláusula.

b) Si fuera pagadero algún Impuesto a los Bienes y Servicios por algún Suministro Tributable conforme, por referencia o con respecto a este Contrato de Arrendamiento, la parte que efectúe el pago de ese Suministro Tributable deberá pagar también adicionalmente el Monto del Impuesto a los Bienes y Servicios. Esta cláusula no rige en la medida en que se establezca expresamente que el precio del Suministro Tributable incluye el Impuesto a los Bienes y Servicios.

c) Toda referencia a un costo, gasto u otra obligación de una parte que se haga en el cálculo de alguna indemnización, reembolso o monto similar deberá excluir el monto de cualquier derecho a Crédito Tributario de esa parte en relación con el costo, gasto u otra obligación pertinente. Se supondrá que una parte tiene derecho a un Crédito Tributario total, a menos que demuestre lo contrario antes de la fecha en que deba efectuarse el pago.

d) El pago del Impuesto a los Bienes y Servicios debe efectuarse en el momento que sea anterior entre los siguientes:

i) la primera fecha en que se efectúe el pago total o parcial del Suministro Tributable, y

ii) la fecha correspondiente a 7 días después de la fecha en que se emita una factura en relación con el Suministro

- // -

- // -

Tributable.

e) Esta cláusula continuará siendo aplicable luego del vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento.

6.6 Intereses por mora

Si la Arrendataria no pagara oportunamente algún monto que adeude conforme a este Contrato de Arrendamiento, deberá pagar intereses sobre ese monto, a requerimiento de la Arrendadora, desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago íntegro. La Arrendataria deberá pagar los intereses devengados al término de cada mes sin que se exijan. Los intereses se calcularán desde la fecha de vencimiento del pago, sobre los saldos diarios, a la tasa estipulada en el punto 7.

7. Seguros

7.1 Contratación de seguro por parte de la arrendataria

La Arrendataria deberá:

a) en relación con el Inmueble, contratar, a más tardar en la fecha de inicio y mantener durante todo el período de vigencia, con aseguradores independientes y de prestigio y conforme a las condiciones aprobadas por la Arrendadora (la que no podrá denegar injustificadamente su aprobación), a nombre de la Arrendataria y estableciendo la participación de la Arrendadora como parte con derecho a indemnización:

i) un seguro de responsabilidad civil por al menos el monto indicado en el punto 8 respecto de cada siniestro (con las modificaciones que la Arrendadora, en términos razonables, comunique cada cierto tiempo a la Arrendataria);

ii) un seguro por un monto igual al valor de los bienes de la Arrendataria;

- // -

- // -

iii) un seguro de accidentes del trabajo, y

iv) otros seguros exigidos por ley o que un arrendatario prudente del Inmueble contrataría conforme a la opinión justificada de la Arrendadora, lo que incluye aquellos relacionados con los trabajos de la Arrendataria en el Inmueble;

b) en cada fecha de renovación de los seguros que deban contratarse conforme a la cláusula 7.1 a) y cuando se solicite, entregar a la Arrendadora un comprobante de su cumplimiento de la cláusula 7.1 a) y, si la Arrendadora lo solicitara, realizar todas las gestiones que justificadamente se requieran a fin de asistir a la Arrendadora en cualquier revisión de los arreglos del seguro efectuados por o en nombre de la Arrendadora;

c) notificar a la Arrendadora:

i) si una póliza de seguro exigida conforme a esta cláusula 7.1 es anulada, o

ii) si se produjera algún hecho que pueda dar lugar a una reclamación o que pueda afectar los derechos conforme a una póliza de seguro relacionada con el Inmueble, el Edificio o alguno de sus bienes; o

iii) si la Arrendataria llegara a tener conocimiento de que el asegurador puede estar en situación de insolvencia; y

d) garantizar que todas las pólizas de seguro contratadas de acuerdo con esta cláusula 7 sean sobre la base de siniestros, no de reclamaciones formuladas.

7.2 Efecto en los seguros

La Arrendataria no podrá incurrir, sin la aprobación de la Arrendadora, en ninguna acción u omisión que pueda:

a) afectar los derechos conforme a algún seguro que deba

- // -

- // -

contratarse de acuerdo con la cláusula 7.1;

b) afectar el derecho a formular alguna reclamación de acuerdo con esos seguros;

c) incrementar la prima de seguro a pagar por parte de la Arrendadora en relación con el Inmueble, el Edificio o alguno de los bienes en éstos;

d) entrar en conflicto con alguna ley o las exigencias de alguna autoridad o con alguna exigencia del o de los aseguradores de la Arrendadora en relación con incendios o seguridad o protección contra incendios, o con alguna póliza de seguro relacionada con el Inmueble, el Edificio o alguno de los bienes en éstos.

La Arrendataria deberá pagar el costo real en que incurra la Arrendadora al otorgar su aprobación conforme a la cláusula 7.2 y, además, toda prima adicional o en exceso que deba pagarse.

8. Indemnizaciones y exclusión de responsabilidad

8.1 Exclusión de responsabilidad de la Arrendadora

La Arrendataria ocupará el Inmueble y utilizará el Edificio y el Terreno a su propio riesgo.

8.2 Indemnizaciones

La Arrendataria será responsable e indemnizará a la Arrendadora por toda obligación, pérdida o daños y perjuicios y por los costos en que se incurra en relación con cualquiera de los siguientes hechos:

a) daños y perjuicios, pérdidas, lesiones o fallecimiento provocados o a los que hubiera contribuido alguna acción, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria o de los empleados y agentes de la Arrendataria;

- // -

- // -

b) gestiones que realice la Arrendadora y que debiera realizar la Arrendataria conforme a este Contrato pero que no realice o que en opinión de la Arrendadora no haya realizado correctamente;

c) cualquier incumplimiento de la Arrendataria de las leyes del medio ambiente o de seguridad y salud ocupacional;

d) cualquier incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento en que incurra la Arrendataria, y

e) cualquier accidente en o cerca del Inmueble que no sea causado por la Arrendadora,

salvo en la medida en que sea provocado por algún acto deliberado o negligencia de la Arrendadora o sus empleados o agentes.

8.3 Liberación de obligaciones de la Arrendadora

La Arrendataria libera a la Arrendadora y conviene en que la Arrendadora no será responsable de obligaciones o pérdidas ni de costos en que incurra en relación con lo siguiente:

a) daños, pérdidas, lesiones o fallecimiento, a menos que sean provocados por un acto deliberado, negligencia o incumplimiento de la Arrendadora;

b) todo cuanto la Arrendadora pueda o deba realizar conforme a este Contrato de Arrendamiento;

c) falta de disponibilidad, interrupción u operación defectuosa de un Servicio, de manera supeditada al cumplimiento de la Arrendadora de sus obligaciones conforme a la cláusula 14.2;

d) funcionamiento defectuoso de la planta y equipos de la Arrendadora, de manera supeditada al cumplimiento de la Arrendadora de sus obligaciones conforme a la cláusula 14.2;

- // -

- // -

e) simulacro de incendio, amenaza de bomba u otra emergencia, o la evacuación del Edificio por parte de la Arrendataria debido a algún incendio, amenaza de bomba u otra emergencia;

f) la aplicación de alguna ley, reglamento o aviso de alguna Autoridad, y

g) alguna huelga, accidente, disturbio, medida de presión en un conflicto laboral, o conmoción civil.

8.4 Obligación independiente

Cada indemnización será independiente de las demás obligaciones de la Arrendataria y se mantendrá durante este Contrato de Arrendamiento y luego de su vencimiento o terminación. La Arrendadora podrá hacer valer una indemnización antes de incurrir en gastos.

9. Uso

9.1 Uso permitido

La Arrendataria deberá utilizar el Inmueble sólo para el Uso Permitido.

9.2 Aceptación de la Arrendataria

La Arrendataria declara ante la Arrendadora que está convencida de que el Inmueble, el Edificio y los Servicios son apropiados para el Uso Permitido.

9.3 Inexistencia de garantía con respecto al uso

La Arrendadora no da ninguna garantía (a la fecha ni a futuro) con respecto a si el Inmueble es apropiado ni con respecto al uso al que se destinará. La Arrendataria:

a) acepta este Contrato de Arrendamiento con pleno conocimiento y de manera supeditada a cualquier prohibición o

- // -

- // -

restricción en lo relativo al uso del Inmueble conforme a las leyes o exigencias de alguna Autoridad; y

b) debe obtener, mantener y cumplir a sus expensas cualquier consentimiento o aprobación de alguna Autoridad que se requiera o sea pertinente para el Uso Permitido conforme a algún requerimiento o ley, y

c) no debe disponer ni permitir, mediante ninguna acción u omisión, que venza o se revoque algún consentimiento o aprobación conforme al párrafo b).

9.4 Salud y seguridad ocupacional

La Arrendataria conviene en lo siguiente:

a) está a cargo del control del Inmueble y cumplirá a sus expensas con todas las obligaciones que le correspondan en materia de seguridad en conformidad con la Ley de Salud y Seguridad Ocupacional de 2000 y el Reglamento de Salud y Seguridad Ocupacional de 2001 como persona a cargo del control del inmueble y empleadora, lo que incluye la obligación de realizar una evaluación de riesgo de sus actividades en el Inmueble, y

b) notificará a la Arrendadora los riesgos para la salud y seguridad de las personas que utilicen:

i) el Inmueble o

ii) los bienes de la Arrendadora

inmediatamente después de llegar a tener conocimiento de esos riesgos.

10. Obligaciones adicionales de la Arrendataria

10.1 Cumplimiento de las exigencias

La Arrendataria deberá:

- // -

- // -

a) cumplir oportunamente con todas las leyes y exigencias de las Autoridades en relación con el Inmueble, las Actividades de la Arrendataria, los Bienes de la Arrendataria y el uso u ocupación del Inmueble (lo que incluye la obtención de todos los permisos o aprobaciones y su cumplimiento); sin embargo, la Arrendataria no deberá realizar trabajos estructurales a menos que ello se requiera en relación con el uso u ocupación en particular del Inmueble por parte de la Arrendataria o debido a algún acto, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria o de los empleados y agentes de la Arrendataria;

b) informar a la Arrendadora los daños del Edificio y del Inmueble o sobre un Servicio deficiente apenas tenga conocimiento de ello;

c) respetar los pesos de carga máxima recomendados en todo el Edificio y el Inmueble;

d) participar en todo simulacro de incendio, amenaza de bomba u otra emergencia con respecto a lo cual la Arrendadora dé aviso con una anticipación razonable;

e) evacuar el Edificio de inmediato y de acuerdo con las instrucciones de la Arrendadora si se informara de algún incendio, amenaza de bomba u otra emergencia real o potencial;

f) realizar de inmediato, a solicitud de la Arrendadora, todo lo que deba hacer la Arrendataria para hacer posible que la Arrendadora ejerza sus derechos conforme a este Contrato de Arrendamiento;

g) cumplir todo Reglamento del que tenga conocimiento. La Arrendataria reconoce que ha recibido aviso del Reglamento contenido en el apéndice B; y

- // -

- // -

h) en o antes de la fecha en que la Arrendataria formalice este Contrato de Arrendamiento, procurará que el Garante otorgue la garantía y el compromiso de indemnización que se estipulan en la cláusula 23 mediante la firma de este Contrato de Arrendamiento en calidad de Garante. Esta cláusula 10.1 h) es una condición esencial de este Contrato de Arrendamiento.

10.2 Otras actividades de la arrendataria

La Arrendataria no podrá:

a) modificar los Bienes de la Arrendadora ni retirarlos del Inmueble sin autorización de la Arrendadora;

b) almacenar, ingresar, utilizar o liberar Materiales Peligrosos en el Inmueble, en las Áreas Comunes, el Terreno ni el Edificio, salvo según sea necesario para el Uso Permitido;

c) fabricar, elaborar ni realizar ninguna actividad que cree o lleve a la creación de algún Material Peligroso, salvo según sea necesario para el Uso Permitido;

d) permitir que el Inmueble, el Edificio o el entorno sea contaminado o resulte afectado por algún Material Peligroso;

e) incurrir en alguna acción u omisión que pueda provocar que una Autoridad emita algún aviso, instrucción u orden en que se exija limpiar, descontaminar o adoptar medidas de reparación conforme a alguna ley;

f) incurrir en acciones u omisiones que puedan constituir una violación o contravención de alguna ley sobre medio ambiente o salud y seguridad ocupacional;

g) realizar alguna acción en el Edificio o en sus alrededores que conforme a la opinión justificada de la Arrendadora pueda constituir una molestia, peligro u ofensa;

- // -

- // -

h) incurrir en alguna acción que sobrecargue o interfiera en las instalaciones o Servicios, ni utilizar los mismos para fines distintos a los que están destinados; ni

i) permitir acciones que pongan en peligro o que sean una amenaza para el Edificio, el Inmueble o los ocupantes del Edificio.

10.3 Actividades resultantes

Si la Arrendataria no pudiera realizar alguna acción en relación con este Contrato de Arrendamiento, tampoco deberá realizar actividades que puedan dar origen a esa acción.

10.4 Empleados y agentes de la arrendataria

La Arrendataria deberá asegurarse de que sus empleados y agentes cumplan, si corresponde, con las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento.

10.5 Paneles de directorio

Si la Arrendadora, a solicitud de la Arrendataria proporcionara a la Arrendataria alguna identificación del establecimiento de la Arrendataria o algún letrero o directorio instalado por la Arrendadora a la entrada o cerca de la entrada del Edificio, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, los costos en que incurra esta última para tal efecto.

11. Aseo del Inmueble

11.1 Obligación de la arrendataria de mantener el aseo

La Arrendataria deberá:

a) mantener el Inmueble y todo cuanto en él se encuentre limpio, ordenado, sin desperdicios ni insectos, y cumplir con las instrucciones razonables de la Arrendadora en este sentido;

- // -

- // -

b) permitir que el personal de aseo de la Arrendadora ingrese al Inmueble en horarios razonables a fin de limpiarlo; no deberá utilizar ningún servicio de aseo que no sea el dispuesto por la Arrendadora; y

c) limpiar al menos una vez al año durante el Período de Vigencia, a sus expensas, las alfombras y demás recubrimientos del piso mediante equipos profesionales a vapor, y limpiar con ayuda de profesionales todas las instalaciones de luz del Inmueble.

11.2 Servicio de aseo de la arrendadora

La Arrendadora deberá proporcionar un servicio de aseo para el Inmueble y hacer los arreglos para que la basura sea retirada regularmente del Inmueble.

12. Reparación y trabajos de la arrendataria

12.1 Aprobación de la Arrendadora

La Arrendataria no deberá realizar trabajos (lo que incluye la instalación de accesorios fijos, artefactos o la realización de modificaciones) en el Inmueble sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora (la que no podrá denegarse injustificadamente). Si la Arrendadora otorgara su aprobación, podrá otorgarla bajo ciertas condiciones. La Arrendataria deberá cumplir con esas condiciones.

12.2 Trabajos de la arrendataria

La Arrendataria deberá asegurarse de que todo trabajo que realice, lo que incluye los trabajos conforme a la cláusula 12.4, sean ejecutados:

a) por contratistas y consultores designados o aprobados por la Arrendadora, quien no podrá denegar injustificadamente su

- // -

- // -

aprobación;

b) de manera correcta y profesional y sin causar molestias ni interrupciones a otros arrendatarios u ocupantes del Terreno y del Edificio;

c) de acuerdo con los planos, especificaciones y detalle de terminaciones exigidos y aprobados por la Arrendadora (quien no podrá denegar injustificadamente su aprobación), los que deberán estar acompañados de certificaciones a satisfacción de la Arrendadora extendidas por arquitectos, ingenieros u otros consultores que la Arrendadora designe;

d) de acuerdo con todas las leyes y exigencias de las Autoridades; además, la Arrendataria deberá obtener con prontitud y entregar a la Arrendadora un certificado de ocupación final emitido conforme al artículo 109H de la Ley de Planificación y Evaluación Ambiental de 1979 y, si ese certificado pudiera obtenerse para cualquier clase de trabajos ejecutados por la Arrendataria, un certificado de construcción en conformidad con el artículo 149A de la Ley de Planificación y Evaluación Ambiental de 1979 o un certificado equivalente por los trabajos ejecutados una vez finalizados; y

e) en conformidad con las instrucciones y exigencias razonables de la Arrendadora.

La Arrendataria deberá detener la ejecución de los trabajos a solicitud de la Arrendadora si en su opinión dichos trabajos violaran alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye la cláusula 10.2.

12.3 Reparaciones

La Arrendataria reconoce que el Inmueble se encontraba en

- // -

- // -

buenas condiciones a la Fecha de Inicio (o a la fecha anterior de ocupación si fuera aplicable).

12.4 Reparación y reemplazo

La Arrendataria deberá:

a) mantener el Inmueble y los Bienes de la Arrendataria en buen estado, salvo el desgaste normal por el uso y considerando su estado a la Fecha de Inicio (o a la fecha anterior de ocupación si fuera aplicable);

b) reemplazar de inmediato los elementos dañados o gastados del Inmueble (lo que incluye cualquier vidrio, los Bienes de la Arrendataria, los recubrimientos de pisos y el mobiliario que sea parte de los Bienes de la Arrendadora) por elementos de calidad similar a la de los existentes a la Fecha de Inicio (o a la fecha anterior de ocupación si fuera aplicable), de manera supeditada al desgaste normal por el uso; y

c) reparar de inmediato todo daño provocado al Inmueble o al Edificio por la Arrendataria o los empleados o agentes de la Arrendataria.

13. Transferencia y otras operaciones

13.1 Operaciones prohibidas

La Arrendataria sólo podrá transferir este Contrato de Arrendamiento, subarrendar, permitir su ocupación o desprenderse en otra forma de la posesión del Inmueble de acuerdo con la cláusula 13.2.

13.2 Condiciones de transferencia

La Arrendataria sólo podrá transferir este Contrato de Arrendamiento, subarrendar, permitir su ocupación o desprenderse en otra forma de la posesión del Inmueble si antes de hacerlo:

- // -

- // -

a) al menos un mes antes de la transferencia, subarrendamiento, permiso de ocupación u otra operación da aviso por escrito a la Arrendadora de la operación propuesta;

b) demuestra convincentemente a la Arrendadora (la que actuará de manera razonable) que el cesionario, subarrendatario, persona autorizada u otra persona propuesta para ocupar el Inmueble (cada una de estas personas se denomina "nuevo arrendatario" en esta cláusula) es solvente y capaz de cumplir con las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento y que ocupará el Inmueble para el Uso Permitido;

c) el nuevo arrendatario propuesto suscribe un documento en relación con la transferencia u otra operación en la forma en que la Arrendadora justificadamente lo exija;

d) entrega una garantía o una garantía y compromiso de indemnización u otra caución que la Arrendadora justificadamente exija;

e) la Arrendadora hubiera obtenido las aprobaciones que haya acordado obtener;

f) la Arrendataria no estuviera en una situación de incumplimiento o si la Arrendadora se hubiera desistido por escrito de adoptar alguna acción frente a algún incumplimiento;

g) la Arrendataria y el nuevo arrendatario propuesto cumplen con todas las exigencias razonables de la Arrendadora; y

h) en el caso de un subarrendatario propuesto, si la renta de arrendamiento que deba pagar el nuevo arrendatario conforme al contrato de subarrendamiento es a una tarifa por metro cuadrado inferior a la tarifa que deba pagar a la fecha la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá

- // -

- // -

proporcionar a la Arrendadora un certificado por escrito, en una forma satisfactoria para la Arrendadora, en que conste ese hecho y que la renta de arrendamiento que pagará el nuevo arrendatario conforme al contrato de subarrendamiento no podrá utilizarse como prueba al determinar la renta de Arrendamiento pagadero conforme a este Contrato.

13.3 Cambio en el control de la arrendataria: sociedad

Si:

a) la Arrendataria fuera una sociedad que no cotiza en la Bolsa de Valores de Australia, o de propiedad íntegra de una sociedad que no cotiza en dicha Bolsa, y

b) hubiera un cambio propuesto en la participación accionaria de la Arrendataria o de su sociedad controladora que signifique que una persona o grupo distinto de personas al existente a la fecha en que la Arrendataria haya formalizado su participación en este Contrato de Arrendamiento controlará la conformación del directorio o más del 50% de las acciones con derecho a voto en las juntas generales,

se considerará que el cambio de control propuesto es una propuesta de transferencia de este Contrato de Arrendamiento, que la persona o grupo de personas que adquiera el control es el nuevo arrendatario propuesto, y regirá la cláusula 13.2 (salvo la cláusula 13.2 c)).

13.4 Cambio en el control de la arrendataria: fondo de participación

Si:

a) la Arrendataria fuera fiduciaria de un fondo de participación que no cotiza en la Bolsa de Valores de Australia, y

- // -

- // -

b) hubiera un cambio propuesto en la propiedad de las participaciones del fondo que signifique que una persona o grupo distinto de personas al existente a la fecha en que la Arrendataria haya formalizado su participación en este Contrato de Arrendamiento tendrá el control efectivo del fondo de participación,

se considerará que el cambio de control propuesto es una propuesta de transferencia de este Contrato de Arrendamiento, que la persona o grupo de personas que adquiriera el control es el nuevo arrendatario propuesto, y regirá la cláusula 13.2 (salvo la cláusula 13.2 c)).

13.5 Garantías

La Arrendataria solamente constituirá o permitirá que se constituya:

a) una garantía sobre la participación de la Arrendataria en este Contrato de Arrendamiento, o

b) un Contrato de Arrendamiento o garantía sobre los Bienes de la Arrendataria

con la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, la que no podrá denegarse injustificadamente cuando la Arrendataria sea una sociedad y desee formalizar de buena fe un gravamen fijo o flotante sobre sus activos como medio para obtener una línea de crédito bancaria o financiar los bienes de la Arrendataria (según corresponda). Si la Arrendadora otorgara su aprobación, la Arrendataria deberá formalizar una renuncia en la forma exigida justificadamente por la Arrendadora.

14. Obligaciones y derechos adicionales de la Arrendadora

14.1 Goce pacífico

- // -

- // -

De manera supeditada a los derechos de la Arrendadora, la Arrendataria, en tanto cumpla con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, podrá ocupar el Inmueble durante el período de vigencia sin ninguna interferencia indebida de la Arrendadora ni de ninguna persona que presente legítimamente alguna reclamación en nombre de la Arrendadora.

14.2 Aire acondicionado y ascensores

La Arrendadora deberá adoptar las medidas razonables para mantener:

a) los servicios de aire acondicionado y de ascensores para el Inmueble durante las horas de operación estipuladas en el punto 10 y, si así lo hubiera acordado la Arrendadora a solicitud y a expensas de la Arrendataria, fuera de las horas especificadas en el punto 10;

b) el buen estado de funcionamiento de los equipos y plantas de aire acondicionado de la Arrendadora y de los ascensores del Edificio;

c) el buen estado estructural del Edificio y del Terreno.

La Arrendataria no podrá reclamar compensación, indemnización por daños y perjuicios, terminar este Contrato de Arrendamiento ni interrumpir ni reducir los pagos estipulados en este instrumento debido a la falta de disponibilidad, a la interrupción o falla de algún Servicio o debido a la avería de alguna parte de los Bienes de la Arrendadora, o la falta de limpieza o seguridad de las Áreas Comunes.

14.3 Derechos de la Arrendadora

La Arrendadora podrá:

a) realizar cualquier trabajo en el Terreno o en el Edificio

- // -

- // -

(lo que incluye modificaciones y reurbanización), o cerrar o utilizar en otra forma las Áreas Comunes si adoptara medidas razonables (salvo en emergencias) para minimizar la interferencia en el uso y ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria;

b) no admitir o sacar a cualquier persona del Terreno o del Edificio;

c) restringir el acceso a las áreas de carga, zonas de entrega y despacho y de estacionamiento si la Arrendadora adoptara medidas razonables (salvo en emergencias) para minimizar la interferencia en el uso y ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria;

d) permitir reuniones sociales, exhibiciones y otras actividades en el Edificio o Terreno;

e) instalar y utilizar sistemas de emergencia o de altoparlantes en todo el Edificio (incluido el Inmueble);

f) cambiar la dirección o sentido del flujo de peatones o vehículos para ingresar, circular o salir del Edificio;

g) cambiar el nombre, logotipo o letrero del Edificio;

h) cerrar el Edificio en caso de emergencia;

i) instalar, utilizar, mantener, reemplazar, reparar, modificar y complementar los Servicios (o parte de ellos) suministrados al Inmueble si la Arrendadora adoptara medidas razonables (salvo en caso de emergencia) para minimizar la interferencia en el uso y ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria; y

j) ingresar al Inmueble a fin de realizar trabajos de mejoramiento del sistema de aspersores contra incendio;

asimismo, la Arrendataria no podrá formular reclamaciones,

- // -

- // -

reducir algún pago ni terminar este Contrato de Arrendamiento si la Arrendadora ejerciera alguno de sus derechos conforme a esta cláusula 14.3.

14.4 Ingreso de la Arrendadora al Inmueble

a) La Arrendadora podrá ingresar al Inmueble con sus arquitectos, consultores, trabajadores y otras personas autorizadas por la Arrendadora, en horarios razonables y previo aviso, a fin de verificar si la Arrendataria cumple con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento o a fin de ejecutar alguna acción que cualquiera de las partes deba o pueda ejecutar en conformidad con este Contrato de Arrendamiento o que sea necesaria para dar cumplimiento a alguna ley o exigencia de una Autoridad. Al proceder en esta forma, la Arrendadora adoptará las medidas razonables para minimizar la interferencia en el uso y ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria.

b) Si la Arrendadora determinara que existe una emergencia, podrá ingresar en cualquier momento sin previo aviso.

14.5 Arrendatarios o compradores potenciales

Previo aviso con una anticipación razonable, la Arrendadora podrá:

a) ingresar al Inmueble durante el Período de Vigencia a fin de que sea visto por potenciales compradores y colocar en el Inmueble en forma visible un letrero que indique que el Edificio está en venta; y

b) durante los últimos seis meses del Período de Vigencia, mostrar el Inmueble a los potenciales arrendatarios y colocar en el Inmueble en forma visible un letrero que indique que el Edificio o el Inmueble está disponible para arrendamiento.

- // -

- // -

14.6 Ejercicio de derechos

La Arrendataria reconoce que la Arrendadora podrá ejercer sus derechos frente a la Arrendataria independientemente de que ejerza o no sus derechos frente a otros arrendatarios u ocupantes del Edificio.

14.7 Operaciones respecto del terreno

a) La Arrendadora podrá:

i) subdividir (lo que incluye por pisos o subdivisión de pisos) el Terreno o el Edificio u otorgar servidumbres u otros derechos sobre los mismos o el Inmueble, a menos que esto provoque un efecto adverso considerable en el uso o ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria. La Arrendataria deberá suscribir de inmediato todos los planos y demás documentos que la Arrendadora justificadamente requiera para poder realizar estas operaciones, y no formulará ninguna objeción, solicitud de indemnización ni de reducción de la Renta de Arrendamiento en relación con ello; y

ii) para:

- A) proporcionar acceso público o privado al Inmueble,
- B) rectificar alguna usurpación,
- C) dar soporte a alguna estructura que se construya en el futuro sobre o en el terreno adyacente, o
- D) algún Servicio,

destinar terreno o transferir, otorgar, crear o aprovechar alguna servidumbre u otro derecho, o celebrar algún acuerdo o contrato con algún propietario, arrendatario, ocupante u otras personas que tengan participación en algún terreno (incluido el Terreno) cerca del Inmueble, o con alguna Autoridad (conforme a

- // -

- // -

una exigencia válida y ejecutable de esa Autoridad), según la Arrendadora lo estime conveniente. Este Contrato de Arrendamiento se considerará supeditado a esa servidumbre u otro derecho contemplado en esta cláusula 14.7, y la Arrendataria, a solicitud de la Arrendadora, confirmará con prontitud su consentimiento respecto de esa servidumbre u otro derecho a la Oficina de Información sobre Bienes Raíces o alguna otra Autoridad competente.

b) Si la Arrendadora subdividiera el Terreno:

i) toda referencia al Edificio en este Contrato de Arrendamiento se considerará una referencia a los edificios comprendidos en el o los planos registrados de los que forme parte el Inmueble;

ii) cualquier cuota u otros dineros pagaderos a la corporación de propietarios se considerará Gasto para los efectos de este Contrato de Arrendamiento;

iii) se considerará que el Reglamento incluye cualquier estatuto de la corporación de propietarios, y

iv) este Contrato de Arrendamiento se considerará modificado en todo aspecto que sea necesario para garantizar que el mismo refleje el hecho de que tuvo lugar dicha subdivisión.

14.8 Cambio de arrendador

Si la Arrendadora negociara su participación en el Terreno (lo que incluye mediante transferencia o el otorgamiento de un contrato principal o paralelo) de modo que otra persona pase a ser arrendadora, la Arrendadora quedará liberada de toda obligación que se origine conforme a este Contrato de Arrendamiento tras dejar de ser arrendadora. Si la Arrendadora lo

- // -

- // -

solicitará, la Arrendataria deberá, a expensas de la Arrendadora, firmar los documentos que esa otra persona razonablemente requiera para hacer efectiva su relación contractual directa con la Arrendataria.

14.9 Rectificaciones de la arrendadora

La Arrendadora podrá realizar toda acción que la Arrendataria debería haber realizado conforme a este Contrato de Arrendamiento pero que no haya ejecutado o que en opinión de la Arrendadora no haya ejecutado correctamente. La Arrendataria deberá pagar de inmediato todos los gastos y costos razonables en que incurra la Arrendadora conforme a esta cláusula 14.9.

14.10 Agentes

La Arrendadora podrá designar agentes o a otras personas a fin de que ejerzan cualquiera de sus derechos o cumplan cualquiera de sus deberes conforme a este Contrato de Arrendamiento. Las comunicaciones de la Arrendadora prevalecerán sobre las de los agentes u otras personas si las de estos últimos no fueran concordantes.

14.11 Áreas comunes

De manera supeditada a este Contrato de Arrendamiento y al Reglamento, la Arrendataria y los Empleados y Agentes de la Arrendataria podrán utilizar las Áreas Comunes para los propósitos para los cuales están destinadas.

14.12 Reglamento

La Arrendadora podrá modificar el Reglamento o elaborar un Reglamento que no revoque sustancialmente los derechos explícitos de la Arrendataria en conformidad con este Contrato de Arrendamiento en relación con la operación, uso y ocupación del

- // -

- // -

Edificio. La Arrendadora deberá dar a la Arrendataria aviso sobre el Reglamento elaborado o modificado por la Arrendadora.

14.13 Atribuciones

Una persona autorizada por la Arrendadora podrá ejercer cualquier derecho de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento.

15. Vencimiento o terminación

15.1 Obligación de la arrendataria de desocupar el inmueble

La Arrendataria deberá desocupar el Inmueble en la Fecha de Vencimiento o en la fecha de terminación de este contrato; de ambas, la que ocurra primero; antes de desocupar el Inmueble, a menos que la Arrendadora requiera algo distinto, la Arrendataria deberá efectuar las Reparaciones del Inmueble antes de la Fecha de Vencimiento o de la fecha en que desocupe el Inmueble; de ambas, la que ocurra primero.

15.2 Retiro de los bienes de la arrendataria

Si la Arrendataria no efectuara las Reparaciones requeridas conforme a la cláusula 15.1, la Arrendadora, sin que se vean afectados sus demás derechos, podrá retirar y almacenar cualquier accesorio, artefacto, mobiliario, cable, ducto, instalación eléctrica y otros Bienes de la Arrendataria, y podrá efectuar Reparaciones. La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, todos los costos y gastos en que esta última incurra para ello y una comisión equivalente al total de la renta de Arrendamiento, del Aporte de la Arrendataria, de la Cuota de Aseo del Inmueble y de la Cuota de Aseo del Edificio, dividido por 365 por cada día en que no haya efectuado las Reparaciones (calculado a la tarifa contemplada en la cláusula 16.1 b)).

- // -

- // -

15.3 Confiscación de bienes de la arrendataria

La Arrendadora podrá optar por no efectuar ninguna de las acciones mencionadas en la cláusula 15.2, en cuyo caso, a menos que la Arrendataria efectúe esas acciones a más tardar en la Fecha de Vencimiento o en la fecha en que desocupe el Inmueble, de ambas, la que ocurra primero, los objetos no retirados del Inmueble por la Arrendataria serán confiscados por la Arrendadora.

15.4 Bienes de la arrendadora

Si la Arrendataria no cumpliera con las obligaciones citadas en la cláusula 15.3, los bienes mencionados en dicha cláusula pasarán a ser de inmediato propiedad de la Arrendadora.

15.5 Entrega de llaves

En la fecha en que la Arrendataria deba desocupar el Inmueble, deberá entregar a la Arrendadora las llaves, las tarjetas de acceso y los dispositivos similares utilizados en el Edificio y en el Inmueble que estén en poder de la Arrendataria, de los Empleados y Agentes de la Arrendataria y de cualquier otra persona.

15.6 Obligaciones de la Arrendadora

a) Como mínimo tres meses y como máximo seis meses antes de la Fecha de Vencimiento, la Arrendadora deberá dar a la Arrendataria aviso según lo especificado en la cláusula 15.6 c).

b) El aviso al que se alude en la cláusula 15.6 a) i) deberá:

i) ofrecer a la Arrendataria una renovación de este Contrato de Arrendamiento, o bien

ii) informar a la Arrendataria que la Arrendadora no ofrecerá renovación.

- // -

- // -

c) Si la Arrendadora ofreciera una renovación conforme a la cláusula 15.6 b) i), la Arrendataria deberá aceptar o rechazar la oferta dentro del plazo de un mes luego de que la Arrendadora la haya formulado. Si la Arrendataria no la aceptara ni la rechazara dentro de ese plazo, la oferta se considerará revocada.

d) La Arrendataria libera a la Arrendadora del pago a la Arrendataria de compensación o indemnización por daños y perjuicios y conviene en que la Arrendadora no será responsable de ese pago si la Arrendadora no cumpliera con lo dispuesto en esta cláusula 15.6.

16. Retención del Inmueble

16.1 Arrendamiento mensual

Si la Arrendataria continuara ocupando el Inmueble tras la Fecha de Vencimiento con la aprobación previa por escrito de la Arrendadora, lo hará sobre la base de un arrendamiento mensual:

a) que cualquiera de las partes podrá terminar en cualquier fecha previo aviso con un mes de anticipación; y

b) con una Renta de Arrendamiento que determine la Arrendadora (si no la determinará, corresponderá al 110% de un doceavo del total de la Renta de Arrendamiento, Costo de Aseo del Inmueble, Costo de Aseo del Edificio y Aporte de la Arrendataria que haya tenido que pagar la Arrendataria por el período anterior de 12 meses).

El monto y la tasa de esa renta de arrendamiento mensual podrán ser revisados en las fechas en la forma que la Arrendadora estime convenientes a su absoluto arbitrio, y no será aplicable a esta cláusula 16.1 ninguna disposición de este Contrato de Arrendamiento relativa al mecanismo de cálculo, ni ninguna

- // -

- // -

limitación o derecho de revisión de la Renta de Arrendamiento.

16.2 Condiciones de arrendamiento mensual

De manera supeditada a la cláusula 16.1, el arrendamiento mensual se hará en los mismos términos especificados en este Contrato de Arrendamiento, salvo los cambios:

a) que sean necesarios para convertir este Contrato de Arrendamiento en un arrendamiento mensual (pero no podrá reducirse ninguna fianza ni garantía bancaria exigida conforme a este instrumento); o

b) que la Arrendadora exija como condición para otorgar su aprobación para la permanencia en el Inmueble, lo que incluye un aumento de la renta de arrendamiento.

17. Daños al Edificio o al Inmueble

17.1 Daños al Edificio

Las cláusulas 17.2 a 17.8 regirán:

a) si el Edificio se dañara de modo que el Inmueble quede en esencia inhabilitado para ser utilizado por la Arrendataria o si fuera prácticamente imposible ingresar a él; y

b) si el daño no hubiera sido provocado (en su totalidad o en parte) debido a alguna acción, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria.

17.2 Descuento de la renta de arrendamiento y aporte de la arrendataria

La Arrendataria no será responsable de pagar la Renta de Arrendamiento ni el Aporte de la Arrendataria por el período en que no pueda utilizarse el Inmueble ni ingresar a él. Si el Inmueble aún pudiera utilizarse pero no por completo debido al daño, la obligación de la Arrendataria de pagar la Renta de

- // -

- // -

Arrendamiento se reducirá en proporción a la reducción de la capacidad de uso del Inmueble.

17.3 Conflictos

Todo conflicto conforme a esta cláusula 17 con respecto al monto en que deba reducirse la Renta de Arrendamiento y el Aporte de la Arrendataria será resuelto por un tasador, quien actuará como experto y no como árbitro.

Cada una de las partes pagará la mitad de los costos del tasador.

17.4 Aviso de reparación

Si:

a) la Arrendataria quisiera que la Arrendadora reparara algún daño y diera aviso al respecto a la Arrendadora en un plazo de 21 días luego de haberse producido el daño en el Inmueble, y

b) dentro de los tres meses posteriores al recibo del aviso del daño, la Arrendadora no diera a la Arrendataria un aviso en cuanto a que reparará el daño,

la Arrendataria podrá terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso a la Arrendadora con un mes de anticipación.

17.5 Opción de terminación por parte de la arrendataria

Si la Arrendadora no reparara el daño dentro de un plazo razonable luego de la entrega del aviso de reparación, la Arrendataria podrá dar a la Arrendadora un aviso de su intención de rescindir este Contrato de Arrendamiento si la Arrendadora no repara los daños dentro de un plazo razonable tras recibir el aviso de terminación. A menos que luego de recibir el aviso de potencial terminación la Arrendadora procediera con rapidez y diligencia razonable a iniciar o ejecutar los trabajos

- // -

- // -

necesarios, la Arrendataria podrá terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso a la Arrendadora con al menos un mes de anticipación. Al término del plazo del segundo aviso, terminará este Contrato de Arrendamiento.

17.6 Opción de terminación por parte de la arrendadora

Si en opinión de la Arrendadora fuera poco práctico o no fuera conveniente reparar los daños, la Arrendadora podrá terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso a la Arrendataria con un mes de anticipación.

17.7 Terminación por destrucción

Si el Inmueble resultara totalmente destruido, cualquiera de las partes podrá terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso a la otra parte con un mes de anticipación.

17.8 Liberación de responsabilidad

Cada parte libera a la otra de obligaciones o pérdidas y de los costos que se originen con respecto a la terminación de este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con esta cláusula 17, pero no en caso de algún incumplimiento de este Contrato que exista a la fecha de terminación.

18. Incumplimiento

18.1 Términos esenciales

Cada obligación de la Arrendataria de pagar algún dinero y de proporcionar alguna garantía a la Arrendadora, y sus obligaciones conforme a las cláusulas 7, 9, 12 y 13 son condiciones esenciales de este Contrato de Arrendamiento. Otras obligaciones conforme a este instrumento también podrán ser condiciones esenciales.

18.2 Derecho de la arrendadora a terminar el contrato

La Arrendadora podrá terminar este Contrato de Arrendamiento

- // -

- // -

mediante aviso a la Arrendataria o mediante la recuperación del Inmueble:

a) si la Arrendataria se negara a cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento;

b) si la Arrendataria no pagara algún dinero adeudado a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento durante los 7 días posteriores a la fecha de vencimiento (independientemente de que se exija o no);

c) si la Arrendataria no cumpliera con alguna condición esencial de este Contrato de Arrendamiento;

d) si la Arrendataria no cumpliera con alguna obligación conforme a este Contrato de Arrendamiento (que no sea una condición esencial) y, conforme a la opinión razonable de la Arrendadora:

i) el incumplimiento pudiera remediarse pero la Arrendataria no lo subsanara a satisfacción razonable de la Arrendadora dentro de un plazo prudente luego de que la Arrendadora le haya entregado un aviso en que le solicite subsanarlo;

ii) el incumplimiento no pudiera remediarse o indemnizarse;

iii) el incumplimiento no pudiera remediarse pero la Arrendadora pudiera ser indemnizada y la Arrendataria no pagara a la Arrendadora una indemnización satisfactoria respecto del incumplimiento en un plazo de 14 días luego de que la Arrendadora haya dado a la Arrendataria un aviso en que exija el pago de la indemnización; o bien

d) si la Arrendataria o un garante del cumplimiento de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento llegara a ser insolvente.

- // -

- // -

18.3 Recuperación de dinero

Si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado conforme a la cláusula 18.2 ó 18.9, sin limitar los demás derechos de la Arrendadora conforme al presente instrumento, ésta podrá, a su arbitrio:

a) considerar en cualquier momento que el hecho que da lugar a la terminación constituye una repudiación de este Contrato de Arrendamiento por parte de la Arrendataria; y

b) cobrar a la Arrendataria:

i) todos los dineros en mora que la Arrendataria adeude y los intereses sobre esos dineros calculados a la tasa especificada en el punto 7, en cada caso, hasta esa fecha de terminación;

ii) todos los costos (incluidos los costos de administración de la Arrendadora) en que incurra la Arrendadora para subsanar algún incumplimiento de este Contrato por parte de la Arrendataria;

iii) todos los costos en que incurra la Arrendadora para recuperar algún dinero o hacer efectiva alguna garantía y, cuando corresponda, para que se adopte una determinación conforme a la cláusula 18.3 b) iv);

iv) una Indemnización por Lucro Cesante calculada de acuerdo con la cláusula 18.5, más los intereses calculados conforme a la cláusula 18.7;

v) el reembolso de cualquier Incentivo calculado de acuerdo con la cláusula 18.6 y los intereses calculados conforme a la cláusula 18.7; y

vi) todos los costos en que incurra la Arrendadora por concepto de honorarios y gastos legales, marketing, derechos de

- // -

- // -

representación y gastos de Reparación.

18.4 Reconocimientos de la arrendataria

La Arrendataria conviene en lo siguiente:

a) Una premisa esencial en el cálculo del incentivo fue que este Contrato de Arrendamiento se mantendría hasta la fecha de vencimiento;

b) al celebrar este Contrato de Arrendamiento la Arrendataria declaró y garantizó ante la Arrendadora que si no se producía ningún incumplimiento de la Arrendadora que diera a la Arrendataria derecho de terminación antes de la fecha de vencimiento, este Contrato de Arrendamiento se mantendría hasta la Fecha de Vencimiento;

c) la Arrendadora sufrirá pérdidas si este Contrato es terminado antes de la Fecha de Vencimiento por razones distintas a un incumplimiento de la Arrendadora, considerando que el Incentivo se calculó sobre la base de la premisa señalada en la cláusula 18.4 a), y que la Arrendadora se basó en la declaración y garantía conforme a la cláusula 18.4 b); y

d) la Indemnización por Lucro Cesante (junto con el reembolso de parte de algún Incentivo de acuerdo con la cláusula 18.6) representa un cálculo preliminar genuino de la pérdida que sufrirá la Arrendadora, incluso en relación con algún Incentivo y la terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento si éste no se mantiene hasta la fecha de vencimiento por alguna razón distinta al incumplimiento de la Arrendadora, sin limitar ninguna otra pérdida o indemnización por daños y perjuicios que la Arrendadora pudiera cobrar en relación con la terminación anticipada de este Contrato y, en particular, las demás

- // -

- // -

disposiciones de esta cláusula 18.

18.5 Indemnización por lucro cesante

La Arrendadora podrá notificar a la Arrendataria el cálculo efectuado por la Arrendadora respecto de la Indemnización por Lucro Cesante. Si la Arrendataria impugnara el aviso de la Arrendadora con el cálculo de la Indemnización por Lucro Cesante mediante la entrega de un aviso de impugnación dentro de un plazo de 14 días luego de haber recibido el aviso de la Arrendadora o si la Arrendadora lo exigiera, la Indemnización por Lucro Cesante deberá ser calculada por un tasador designado por la Arrendadora; dicho tasador deberá efectuar el cálculo de la Indemnización por Lucro Cesante en calidad de experto y no como árbitro, y deberá considerar al hacer el cálculo aquellos montos por concepto de cambios en las condiciones del mercado que en su opinión sean correctos. Su cálculo deberá efectuarse por escrito y será definitivo y vinculante para las partes.

18.6 Reembolso de incentivo

La Arrendadora deberá notificar a la Arrendataria cuál es según su cálculo la proporción de cualquier incentivo que la Arrendataria deba reembolsar a la Arrendadora, lo que se calculará conforme a lo siguiente:

$$R = I \cdot \frac{TR}{T}$$

Donde:

R = El monto que debe reembolsarse.

I = El monto del incentivo.

TR = El número de meses (hasta el mes completo más cercano)
de la parte no vencida del Período de Vigencia a la

- // -

- // -

fecha de terminación de este Contrato de Arrendamiento.

T = Número de meses del período de vigencia.

18.7 Intereses

La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora la Indemnización por Lucro Cesante y cualquier parte de algún Incentivo que deba reembolsarse, junto con los intereses sobre esos montos, a la tasa indicada en el punto 7, desde la fecha de terminación hasta la fecha de pago, inclusive. El pago deberá efectuarse en un plazo de siete días luego de que la Arrendadora exija el pago de esos montos mediante aviso a la Arrendataria o, si la Indemnización por Lucro Cesante fuera determinada por un experto conforme a lo dispuesto en la cláusula 18.5, en un plazo de siete días a contar de la fecha en que la Arrendataria sea informada de la determinación.

18.8 Derechos no limitados de la arrendadora

Los derechos de la Arrendadora en conformidad con esta cláusula 18 o el ejercicio de los mismos:

a) no impedirán ni restringirán su derecho a recuperar las pérdidas o a recibir indemnización por daños y perjuicios de parte de la Arrendataria o conforme a alguna garantía otorgada por la Arrendataria o en nombre de ésta, ni a ejercer algún otro recurso o derecho que le corresponda o que pueda adquirir;

b) no se verán afectados adversamente por:

i) alguna concesión, indulgencia, tolerancia o ampliación de plazo de pago a favor de la Arrendataria;

ii) algún acuerdo o transacción que se haya logrado o que se intente lograr con la Arrendataria;

- // -

- // -

iii) alguna aceptación de dinero por parte de la Arrendadora, independientemente de que sea pagado por la Arrendataria o por alguna otra persona;

iv) algún aplazamiento, o el hecho de no ejercer o modificar algún derecho o recurso del que disponga la Arrendadora;

v) alguna modificación de este Contrato de Arrendamiento en que la Arrendadora convenga por escrito;

vi) la conversión de la vigencia de este Contrato de Arrendamiento en una vigencia mensual, de acuerdo con la cláusula 18.9; o

vii) la recuperación parcial o total del Inmueble por parte de la Arrendadora, cualquiera sea el medio.

18.9 Conversión a arrendamiento mensual

Si ocurriera alguno de los hechos especificados en la cláusula 18.2, la Arrendadora podrá, mediante aviso a la Arrendataria, transformar este Contrato de Arrendamiento en un contrato de arrendamiento mensual que la Arrendadora podrá terminar en cualquier fecha mediante aviso a la Arrendataria con un mes de anticipación. El arrendamiento mensual se regirá por los mismos términos y condiciones de este contrato de arrendamiento y, en particular, las cláusulas 18.3 a 18.8, inclusive, regirán en los mismos términos que si este Contrato de Arrendamiento hubiera sido rescindido sin haberlo transformado primero en un Contrato de Arrendamiento mensual.

18.10 Información confidencial

Toda la información que la Arrendadora entregue a la Arrendataria en relación con el incentivo será información confidencial de la Arrendadora, y la Arrendataria no podrá

- // -

- // -

suministrarla a ninguna persona sin el previo consentimiento de la Arrendadora.

18.11 Mantenimiento de derechos de la arrendadora

Esta cláusula 18:

a) se mantendrá vigente luego de la terminación de este Contrato de Arrendamiento;

b) no limitará ningún otro derecho que la Arrendadora pueda tener conforme a este Contrato de Arrendamiento luego de su terminación; y

c) no permitirá que la Arrendadora recupere nuevamente algún monto que ya hubiera recuperado de la Arrendataria, ya sea por concepto de Indemnización por Lucro Cesante o en otros términos.

18.12 Derecho de la arrendataria a terminar el contrato

En tanto la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento y la ocupante del Inmueble sea la República de Chile, la Arrendataria podrá terminar el presente mediante aviso a la Arrendadora con al menos dos meses de anticipación si la Arrendadora:

a) se negara a cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento;

b) no cumpliera con sus obligaciones de acuerdo con alguna condición esencial de este Contrato de Arrendamiento, o

c) no cumpliera con alguna obligación conforme a este Contrato de Arrendamiento (que no sea una condición esencial) y, según la opinión razonable de la Arrendataria:

i) el incumplimiento pudiera remediarse pero la Arrendadora no lo subsanara dentro de un plazo prudente luego de que la

- // -

- // -

Arrendataria le haya entregado un aviso en que le solicite subsanarlo;

ii) el incumplimiento no pudiera remediarse o indemnizarse, o

iii) el incumplimiento no pudiera remediarse pero la Arrendataria pudiera ser indemnizada y la Arrendadora no pagara a la Arrendataria indemnización por incumplimiento dentro de un plazo razonable luego de que la Arrendataria haya dado a la Arrendadora un aviso en que exija el pago de indemnización.

18.13 Buena fe de las partes al resolver una controversia

a) Si alguna de las partes incurriera en incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento, deberá otorgar a la otra parte un aviso de controversia (**Aviso de Controversia**).

b) Si se emitiera un Aviso de Controversia, las partes harán esfuerzos razonables y actuarán de buena fe a fin de resolver amigablemente la controversia dentro de un plazo de catorce días a partir del Aviso de Controversia.

c) Si las partes no pudieran resolver la controversia dentro del plazo de catorce días, el Aviso de Controversia será remitido al Jefe de Cartera de DEXUS y al Embajador de Chile en Australia para su resolución dentro de los siete días posteriores a la fecha en que se les haya remitido el Aviso de Controversia.

d) Si el Jefe de Cartera de DEXUS y el Embajador de Chile en Australia no pudieran resolver el conflicto, las leyes por las que se regirán el Aviso de Controversia y este Contrato de Arrendamiento serán las leyes del Estado o Territorio de Australia en que se encuentra el Inmueble y las partes convienen en someterse a la jurisdicción no exclusiva de los tribunales de ese estado o territorio.

- // -

- // -

19. Costos, cargos y gastos

19.1 Cada parte solventará sus propios costos

La Arrendadora y la Arrendataria deberán pagar sus propios costos con respecto a la negociación, preparación y formalización de este Contrato de Arrendamiento y cualquier Licencia Relacionada.

19.2 Costos de cargo de la arrendataria

Con respecto a este Contrato de Arrendamiento, a cualquier Licencia Relacionada y a cualquier documento o asunto asociado, la Arrendataria deberá pagar de inmediato:

a) todo lo que deba hacer;

b) todos los impuestos y derechos de registro;

c) a requerimiento, los costos, cargos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora (incluidos los costos legales), entre los que se contemplan aquellos relacionados con:

i) la negociación, preparación, formalización, sellado e inscripción de cualquier operación efectiva o propuesta de transferencia, subarrendamiento, renuncia o terminación de este Contrato de Arrendamiento y de cualquier Licencia Relacionada;

ii) la obtención de las autorizaciones que deba obtener la Arrendadora antes de otorgar alguna aprobación, analizar solicitudes de aprobación y considerar cualquier información suministrada con respecto a una operación propuesta permitida conforme a este Contrato de Arrendamiento y alguna Licencia Relacionada (aun cuando la operación propuesta para la cual se solicite aprobación no prospere);

d) todos los costos, cargos y gastos en relación con trabajos que desarrolle la Arrendataria, lo que incluye aquellos costos en

- // -

- // -

que incurran la Arrendadora y los consultores de la Arrendadora al considerar, aprobar y supervisar los trabajos, y los relacionados con las modificaciones o cambios en el Edificio debido a las obras (incluido lo dispuesto en la cláusula 12); y

e) a requerimiento, los costos de la Arrendadora en relación con la ocurrencia de algún hecho especificado en la cláusula 18.2, la aplicación efectiva o prevista, el ejercicio efectivo o previsto, o el mantenimiento o consideración de algún derecho, facultad o recurso conforme a este Contrato de Arrendamiento.

20. Avisos

20.1 Domicilio para notificaciones

Un aviso, solicitud, exigencia, consentimiento, aprobación u otra comunicación de o a una parte o entre las partes de este Contrato de Arrendamiento deberá:

- a) extenderse por escrito y
- b) dejarse en el domicilio o enviarse al número de fax del destinatario que se indica en el punto 12, o al nuevo número informado mediante aviso.

20.2 Forma de aviso

Un aviso o aprobación se considerará entregado si se envía por fax, un día después de haber sido transmitido, a menos que el remitente sepa que hubo alguna falla de transmisión.

21. Disposiciones varias

21.1 Renuncia y modificación

No podrá modificarse ni renunciarse a ninguna disposición de este Contrato de Arrendamiento ni derecho conforme al mismo, salvo por escrito y con la firma de la parte que resulte

- // -

- // -

obligada.

21.2 Inexistencia de renuncia

Si la Arrendadora:

a) aceptara la renta de Arrendamiento u otro dinero por cualquier concepto (antes o después de la terminación); o

b) no ejerciera o tardara en ejercer algún derecho conforme a este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye la cláusula 18, o

c) otorgara alguna concesión a la Arrendataria o actuara con indulgencia ante la misma, o

d) intentara mitigar su pérdida,

no significará que se desiste de ejercer su derecho en caso de incumplimiento o de ejercer sus derechos conforme a este Contrato de Arrendamiento. Un intento de la Arrendadora de mitigar su pérdida no será una renuncia a este contrato.

21.3 Aprobaciones

La Arrendadora, a su absoluto arbitrio, podrá denegar u otorgar condicional o incondicionalmente su aprobación, a menos que en este Contrato de Arrendamiento se estipule expresamente algo distinto.

21.4 Exclusión de disposiciones legales

a) No regirán en el caso de este Contrato de Arrendamiento las cláusulas, facultades y disposiciones implícitas en los contratos de arrendamiento conforme a los artículos 84, 84A, 85 y 86 de la Ley de Transferencia de Bienes Raíces 1919.

b) En este Contrato de Arrendamiento, las palabras utilizadas en cualquiera de sus formas en la primera columna de la Parte 2 del Anexo 4 de la Ley de Transferencia de Bienes Raíces 1919 no implica un acuerdo conforme al artículo 86 de esa Ley.

- // -

- // -

21.5 Incumplimientos anteriores

El vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento no afectará ninguno de los derechos existentes en relación con algún incumplimiento de este Contrato anterior a la fecha de terminación.

21.6 Solicitud de medidas cautelares

La Arrendataria no podrá:

a) solicitar la adopción de una medida cautelar respecto del título de propiedad del Terreno, salvo una anotación de la participación de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento (si este Contrato no se registrara pero tuviera que garantizarse su aplicabilidad ante los sucesores de la Arrendadora); ni

b) permitir que alguna persona en representación de la Arrendataria solicite la adopción de una medida cautelar relativa al citado título.

Si la Arrendataria solicitara la adopción de una medida cautelar permitida conforme a esta cláusula 21.6, deberá hacer todo cuanto sea necesario para permitir el registro de toda operación si no se ven reducidos sus derechos conforme a este Contrato de Arrendamiento. La Arrendataria deberá retirar esa medida cautelar a la fecha de registro o a la fecha de vencimiento o terminación de este contrato; de ambas, la que se presente primero.

21.7 Garantías y compromisos

a) La Arrendataria garantiza lo siguiente:

i) se ha basado sólo en sus propias averiguaciones en relación con este Contrato de Arrendamiento y no en declaraciones

- // -

- // -

ni garantías de la Arrendadora ni de ninguna persona que actúe o supuestamente actúe en nombre de la Arrendadora; y

ii) fue informada del Reglamento vigente a la fecha de suscripción de este Contrato de Arrendamiento.

b) La Arrendataria deberá cumplir oportunamente los compromisos que haya asumido o que se hayan asumido en su nombre en relación con este Contrato de Arrendamiento.

21.8 Ejemplares

Este contrato podrá extenderse en varios ejemplares, y todos en su conjunto constituirán uno y el mismo instrumento.

21.9 Cláusulas independientes

Si la totalidad o parte de una disposición de este contrato careciera de validez, no fuera aplicable o fuera ilícita en una jurisdicción, no se aplicará respecto de esa jurisdicción. El resto de este contrato se mantendrá con pleno vigor y efecto, y no se verá afectada la validez o aplicabilidad de esa disposición en ninguna otra jurisdicción. Esta cláusula 21.09 no tendrá efecto si la no aplicación alterara la naturaleza esencial de este Contrato de Arrendamiento o fuera contraria al orden público.

22. Garantía bancaria

22.1 Obligación de la arrendataria de dar garantía

En o antes de la fecha en que la Arrendataria formalice este Contrato de Arrendamiento, deberá entregar una Garantía Bancaria a la Arrendadora. La Garantía Bancaria caucionará el cumplimiento de ese contrato por parte de la Arrendataria. La Arrendataria deberá asegurarse de que la Garantía Bancaria se mantenga vigente y sea ejecutable en todo momento.

- // -

- // -

22.2 Ejecución de garantía bancaria por parte de la arrendadora

Si la Arrendataria no cumpliera con alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, independientemente de que este Contrato esté o no registrado, la Arrendadora podrá hacer efectiva la Garantía Bancaria sin dar aviso a la Arrendataria.

22.3 Reemplazo de garantía bancaria

Si la Arrendadora hiciera efectiva la Garantía Bancaria o se aumentara la Renta de Arrendamiento o el Aporte de la Arrendataria, a más tardar siete días después de la solicitud formulada por la Arrendadora, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora una Garantía Bancaria adicional o de reemplazo, de modo que el monto de la garantía corresponda al monto indicado en el punto 13.

22.4 Devolución de garantía bancaria

De manera supeditada a la cláusula 22.2, la Arrendadora devolverá la Garantía Bancaria a la Arrendataria a la brevedad luego de que tenga lugar alguno de los siguientes hechos, de ellos, el que sea posterior:

a) la fecha correspondiente a 6 meses después de la Fecha de Vencimiento;

b) la fecha en que la Arrendataria haya cumplido con todas sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, incluido lo contemplado en la cláusula 15;

c) el recibo por parte de la Arrendadora de una Garantía Bancaria de reemplazo, de acuerdo con la cláusula 22.3;

d) el recibo por parte de la Arrendadora de una Garantía

- // -

- // -

Bancaria de reemplazo cuando la Arrendadora haya otorgado un nuevo contrato de arrendamiento en conformidad con la cláusula 23.

22.5 Condición esencial

Las obligaciones de la Arrendataria conforme a esta cláusula 22 son condiciones esenciales de este Contrato de Arrendamiento.

22.6 En tanto la República de Chile sea la arrendataria

En tanto la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento sea la República de Chile, la Arrendataria no estará obligada a entregar ni a mantener una Garantía Bancaria conforme a esta cláusula 22 a fin de caucionar el cumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria conforme a este instrumento.

23. Garantía e indemnización

23.1 Fundamento

El Garante otorga esta garantía y compromiso de indemnización por cuanto la Arrendadora ha convenido en celebrar este Contrato de Arrendamiento a solicitud del Garante. El Garante reconoce que ha recibido de la Arrendadora una contraprestación a fin de incurrir en obligaciones y otorgar derechos conforme a esta cláusula de garantía e indemnización.

23.2 Garantía

El Garante garantiza incondicional e irrevocablemente ante la Arrendadora que la Arrendataria dará debido y puntual cumplimiento a sus obligaciones

a) conforme a este Contrato de Arrendamiento, aunque no se registre, aunque se determine que no corresponde a un Contrato de Arrendamiento, o se concluya que es un Contrato de Arrendamiento por un período de vigencia inferior al Período de Vigencia especificado; y

- // -

- // -

- b) en relación con su ocupación del Inmueble,
lo que incluye la obligación de efectuar pagos en dinero.

23.3 Indemnización

En forma separada, el Garante se compromete a indemnizar de manera incondicional e irrevocable a la Arrendadora por todas las obligaciones o pérdidas que se originen y por los costos, cargos o gastos en que incurra en relación con lo siguiente:

- a) incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento por parte de la Arrendataria;
- b) ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria, lo que incluye el incumplimiento de la obligación de efectuar pagos de dinero;
- c) alguna declaración o garantía de la Arrendataria contenida en este instrumento y que haya sido incorrecta o inducido a error en la fecha en que se formuló o en que se consideró formulada;
- d) rechazo de este contrato por parte de un liquidador.

No será necesario que la Arrendadora incurra en gastos o efectúe pagos antes de ejercer el derecho a indemnización.

23.4 Intereses

El Garante conviene en pagar intereses sobre todo monto pagadero conforme a esta garantía y sobre la indemnización a contar de la fecha de vencimiento del pago hasta la fecha de pago íntegro. El Garante deberá efectuar el pago de los intereses acumulados al término de cada mes sin que deba exigirse. Los intereses se calcularán sobre los saldos diarios a la tasa fijada en el punto 7.

23.5 Ejercicio de derechos

- // -

- // -

El Garante renuncia a todo derecho que le corresponda a exigir primero a la Arrendadora que entable algún proceso o ejerza algún otro derecho en contra de la Arrendataria o de cualquier otra persona antes de hacer valer esta garantía e indemnización.

23.6 Garantía permanente

Esta garantía e indemnización es una garantía permanente y no quedará saldada en razón de un pago.

23.7 Garantía no afectada

Ni las obligaciones del Garante conforme a esta cláusula de garantía e indemnización en calidad de Garante, responsable del pago de la indemnización o deudor principal, ni los derechos de la Arrendadora conforme a esta cláusula de garantía e indemnización se verán afectados por alguna acción que pueda en otros términos afectarlos en derecho o en equidad, lo que incluye, entre otros, lo siguiente:

a) otorgamiento, por parte de la Arrendadora, de algún plazo u otra indulgencia a la Arrendataria o a algún otro Garante, alguna transacción o acuerdo con los mismos, o su exoneración;

b) consentimiento, postergación, acto, omisión o error de la Arrendadora;

c) cesión de algún derecho de la Arrendadora;

d) terminación, renuncia o vencimiento de este Contrato de Arrendamiento, modificación, cesión, subarrendamiento, ampliación o renovación, reducción o cambio de su período de vigencia;

e) invalidez o inaplicabilidad de alguna obligación o responsabilidad de una persona que no sea el Garante;

- // -

- // -

f) cualquier cambio en la ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria;

g) el hecho de que no se registre este Contrato de Arrendamiento;

h) el hecho de que este Contrato de Arrendamiento no tenga validez como contrato de arrendamiento;

i) el hecho de que este Contrato de Arrendamiento no rija como contrato de arrendamiento durante el Período de Vigencia;

j) el hecho de que alguna persona designada Garante no cumpla o no cumpla efectivamente con esta cláusula de garantía e indemnización, o

k) el rechazo de este Contrato de Arrendamiento por parte un liquidador.

23.8 Suspensión de los derechos del garante

El Garante no podrá:

a) hacer valer frente a la Arrendadora alguna compensación o contrarreclamación de la que disponga él o la Arrendataria, que reduzca su obligación conforme a esta cláusula de garantía e indemnización;

b) reclamar algún derecho por concepto de contribución, indemnización, subrogación, establecimiento de preferencias u otros en beneficio de alguna garantía o caución en poder de la Arrendadora en relación con este Contrato de Arrendamiento;

c) formular alguna reclamación o hacer valer algún derecho en contra de la Arrendataria o de sus bienes; o

d) competir con la Arrendadora si se nombra un liquidador, liquidador provisional, síndico o administrador judicial de quiebras con respecto a la Arrendataria o si la Arrendataria no

- // -

- // -

podiera pagar sus deudas al vencimiento,

hasta que se efectúe el pago de todos los dineros adeudados a la Arrendadora en relación con este Contrato de Arrendamiento o con la ocupación del Inmueble por parte de la Arrendataria.

23.9 Restitución de garantía

Si se confirmara, reconociera o se llegara a acuerdo con respecto a una reclamación en cuanto a que un pago efectuado a la Arrendadora en relación con este Contrato de Arrendamiento o esta cláusula de garantía e indemnización es nulo u objeto de anulación (lo que incluye, entre otros, una reclamación conforme a las leyes de liquidación, administración, insolvencia o protección de los acreedores), la Arrendadora tendrá de inmediato frente al Garante los derechos que le habrían correspondido conforme a esta cláusula de indemnización y garantía si el pago no se hubiera efectuado.

23.10 Costos

El Garante conviene en pagar o reembolsar a la Arrendadora, a requerimiento:

a) los costos, cargos y gastos en que incurra la Arrendadora en las acciones que adopte en relación con esta cláusula de indemnización y garantía, lo que incluye, entre otros, los gastos y costas legales sobre una base de indemnización total; y

b) todos los impuestos de timbres y estampillas, derechos, tributos y cargos pagaderos en relación con esta cláusula de indemnización y garantía, o con algún pago, recibo, u otra operación contemplada en la misma.

El dinero que el Garante pague a la Arrendadora deberá

- // -

- // -

destinarse en primer lugar al pago de los costos, cargos y gastos conforme a la cláusula 23.10, y luego al pago de otras obligaciones conforme a esta cláusula de garantía e indemnización.

23.11 Posibilidad de cesión por parte de la arrendadora

La Arrendadora podrá ceder sus derechos conforme a esta cláusula de garantía e indemnización.

24. Privacidad

24.1 Definiciones e interpretación

En esta cláusula:

NPP significa Principio Nacional de Privacidad.

Información personal tiene el significado asignado a este término en la Ley de Privacidad, y

Ley de Privacidad significa la Ley de Privacidad de 1988 (Cht) y cualquier directriz emitida por el Director Federal de Privacidad en conformidad con la Ley de Privacidad.

24.2 Privacidad

a) La Arrendataria conviene en que la Arrendadora podrá utilizar la Información Personal que la Arrendataria haya proporcionado a la Arrendadora.

b) La Arrendataria, a solicitud de la Arrendadora, deberá ayudar a la Arrendadora a cumplir con sus obligaciones en conformidad con NPP 1.5 mediante la inclusión de una nota que cumpla con los requisitos de NPP 1.3 a la fecha en que la Arrendataria entregue Información Personal a la Arrendadora acerca de otras personas, incluidos los empleados o contratistas de la Arrendataria.

25. Limitación de responsabilidad

- // -

- // -

25.1 Entidad responsable

DEXUS Funds Management Limited [REDACTED] (la Entidad Responsable) celebra este Contrato de Arrendamiento en su calidad de Entidad Responsable de DEXUS Diversified Trust (Fondo).

25.2 Perpetual en calidad de agente.

a) La Entidad Responsable ha designado agente a Perpetual Trustee Company Limited [REDACTED] ("Perpetual"), a fin de que mantenga los activos del Fondo en nombre de la Entidad Responsable, en conformidad con el contrato de custodia de fecha 1 de marzo de 2002 entre Perpetual y la Entidad Responsable (Contrato de Custodia).

b) Las partes convienen en lo siguiente:

i) Toda referencia a Perpetual en este Contrato de Arrendamiento significa Perpetual en su calidad de depositaria de los activos del Fondo y en calidad de agente de la Entidad Responsable.

ii) Todo acto u omisión de Perpetual en relación con este Contrato de Arrendamiento en su calidad de agente de la Entidad Responsable se considerará un acto (u omisión) de la Entidad Responsable.

c) Las partes reconocen y acuerdan que Perpetual está obligada a cumplir con las obligaciones de la Arrendadora (explícitas o implícitas) conforme a este Contrato de Arrendamiento (**Obligaciones de la Arrendadora**) sólo en la medida en que haya recibido instrucciones correctas de la Entidad Responsable o si se exigiera algo distinto conforme a los términos del Contrato de Custodia.

- // -

- // -

25.3 Entidad Responsable en calidad de mandante

a) La Entidad Responsable:

1) Conviene en que está obligada a cumplir con todas las Obligaciones de la Arrendadora, en los mismos términos que si toda referencia a la Arrendadora en este Contrato de Arrendamiento fuera una referencia a la Entidad Responsable.

2) Instruirá correctamente a Perpetual a fin de que cumpla con toda Obligación de la Arrendadora en la medida en que sólo Perpetual pueda cumplir la correspondiente Obligación de la Arrendadora.

b) Toda Obligación de la Arrendadora se cumplirá si la cumple la Entidad Responsable o Perpetual.

c) Todo deber u obligación de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento se cumplirá si se cumple a favor de la Entidad Responsable o de Perpetual.

25.4 Límite de responsabilidad de Perpetual

a) Perpetual celebra este Contrato de Arrendamiento sólo en calidad de agente de la Entidad Responsable. Perpetual sólo podrá actuar de acuerdo con los términos del Contrato de Custodia conforme al cual es nombrada agente de la Entidad Responsable y no tendrá ninguna responsabilidad bajo ninguna circunstancia ante ninguna parte de este Contrato de Arrendamiento, salvo lo dispuesto expresamente en la cláusula 25.4 c). Este límite de responsabilidad de Perpetual regirá a pesar de cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento que no corresponda a la cláusula 25.4 c) y se hará extensivo a todas las responsabilidades y obligaciones de Perpetual asociadas en alguna forma a alguna declaración, garantía, conducta, omisión, contrato

- // -

- // -

u operación en relación con este Contrato de Arrendamiento.

b) Perpetual no estará obligada a realizar ni a abstenerse de realizar alguna gestión conforme a este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye, entre otros, incurrir en alguna obligación), a menos que la responsabilidad de Perpetual esté limitada en la misma forma especificada en la cláusula 25.4 a).

c) Ninguna disposición de esta cláusula 25.4 restringirá la responsabilidad de Perpetual en relación con alguna pérdida, costo, daño o gasto en que incurra la Arrendataria, en la medida en que se origine debido a:

i) algún incumplimiento de Perpetual de sus obligaciones conforme a la cláusula 25.2 c);

ii) fraude, incumplimiento o negligencia de Perpetual o acto u omisión de Perpetual en contravención al Contrato de Custodia; o bien

iii) cualquier incumplimiento de alguna garantía o declaración contenida en el Contrato de Custodia que Perpetual haya entregado o que se considere que entregó personalmente con respecto a sí misma.

25.5 Límite de responsabilidad de la entidad responsable

Las partes reconocen y convienen en lo siguiente:

a) La Entidad Responsable celebra este Contrato de Arrendamiento en la calidad que se indica en la cláusula 25.1 y en ninguna otra calidad.

b) Salvo en el caso de alguna obligación de la Entidad Responsable en conformidad o en relación con este Contrato de Arrendamiento como resultado de algún fraude, negligencia o incumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Entidad

- // -

- // -

Responsable, los recursos de cualquier persona frente a la Entidad Responsable con respecto a las obligaciones y responsabilidades de la Entidad Responsable derivadas de este Contrato de Arrendamiento se limitarán a la capacidad de la Entidad Responsable de ser indemnizada con cargo a los activos del Fondo.

c) Si al ejercer los derechos especificados en la cláusula 25.5 b) alguna parte (excepto la Entidad Responsable) no recuperara el monto total de algún dinero que se le adeude debido a que la Entidad Responsable no cumplió con alguna de sus obligaciones o no efectuó el pago de alguna de sus deudas en conformidad o en relación con este Contrato de Arrendamiento, esa parte no podrá (salvo en caso de fraude, negligencia o incumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Entidad Responsable) tratar de recuperar el déficit mediante:

- 1) el inicio de algún proceso en contra de la Entidad Responsable en su calidad personal, o
- 2) una solicitud de liquidación de la Entidad Responsable.

25.6 Prevalencia

Esta cláusula 25 regirá a pesar de cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento o de cualquier principio contrario en derecho o en equidad.

26. Estacionamiento

26.1 Autorización

La Arrendadora, como derecho aparte en relación con los derechos conferidos en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, conviene en otorgar a la Arrendataria, durante el Período de Vigencia y cualquier período en que tenga la posesión

- // -

- // -

del Inmueble, derecho a utilizar el número de estacionamientos en el Terreno que se describe en el punto 17 y ubicados en la parte del Edificio que pueda asignar la Arrendadora para el estacionamiento de automóviles, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La Arrendataria y los empleados y agentes de la Arrendataria sólo deberán estacionar en los estacionamientos asignados por la Arrendadora, y la Arrendataria reconoce que la Arrendadora, mediante aviso por escrito a la Arrendataria, podrá reasignar los lugares de estacionamiento que tenga derecho a utilizar la Arrendataria.

b) La Arrendataria conviene con la Arrendadora en que la Arrendadora no será responsable en ningún momento ni en forma alguna por pérdidas, daños y perjuicios, lesiones o fallecimientos que puedan afectar a la Arrendataria o a los empleados o agentes de la Arrendataria al ejercer el derecho a utilizar, ingresar o salir de los estacionamientos, y la Arrendataria libera de responsabilidad e indemnizará a la Arrendadora al respecto.

c) La Arrendataria y los empleados y agentes de la Arrendataria tendrán derecho a ingresar y salir del estacionamiento a través de las vías de entrada y salida que la Arrendadora disponga, y la Arrendataria reconoce:

i) que los derechos de ingreso y salida serán ejercidos en conjunto con otros ocupantes del Edificio y con todas las demás personas autorizadas por la Arrendadora; y

ii) que la Arrendadora tendrá derecho en cualquier momento a modificar o reasignar las vías de ingreso y salida.

- // -

- // -

d) Todos los acuerdos de la Arrendataria contenidos en este Contrato de Arrendamiento en beneficio de la Arrendadora se harán extensivos y regirán para el uso de los estacionamientos por parte de la Arrendataria, y todo incumplimiento de la Arrendataria de los términos de la licencia conferida conforme a esta cláusula constituirá un incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.

e) La Arrendataria deberá garantizar que los estacionamientos se utilicen exclusivamente para estacionar vehículos motorizados y no deberá permitir que sus empleados y agentes limpien, laven, engrasen, lubriquen o reparen vehículos motorizados en el estacionamiento ni en ningún momento en el Edificio, ni que utilicen los estacionamientos para un propósito que no sea estacionar vehículos motorizados.

f) Las partes reconocen que los derechos conferidos a la Arrendataria conforme a esta cláusula son únicamente contractuales, y ninguna disposición de esta cláusula crea ni confiere a la Arrendataria alguna participación ni dominio exclusivo respecto de los estacionamientos o alguna parte en particular del Terreno.

g) La Arrendadora podrá revocar de inmediato la autorización conferida conforme a esta cláusula si la Arrendataria no cumpliera con alguno de los términos aquí estipulados u otras obligaciones de la Arrendataria de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento.

h) Los derechos de la Arrendadora a dictar o modificar algún Reglamento en conformidad con este Contrato se harán

- // -

- // -

extensivos al uso por parte de la Arrendataria de las áreas de estacionamiento asociadas al Edificio y de todos los medios para ingresar o salir de esas áreas.

i) Si en cualquier momento por disposición de alguna Autoridad o en conformidad con alguna ley se impusiera algún gravamen o impuesto al otorgamiento o al uso de alguna parte del área de estacionamientos, la Arrendataria deberá pagar o reembolsar a la Arrendadora, a requerimiento, el importe en que todo monto anual que exceda de \$2.040 por estacionamiento y que en opinión de la Arrendadora sea imputable a los estacionamientos asignados al uso de la Arrendataria.

26.2 Estacionamiento en áreas prohibidas

Si la Arrendataria o alguno de sus empleados o agentes se estacionaran o dejaran un vehículo motorizado en un lugar en que la Arrendadora prohíba estacionarse, la Arrendadora podrá disponer en cualquier momento que ese vehículo sea retirado por cuenta y riesgo de la Arrendataria (en cuanto a cualquier pérdida o daño que ello pueda causar).

27. Renuncia anticipada de la arrendataria

27.1 Derecho limitado a renuncia al contrato de arrendamiento

A pesar de cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento pero de manera supeditada a esta cláusula 27, la Arrendataria, mediante aviso por escrito a la Arrendadora, podrá renunciar a la totalidad de su participación en este Contrato de Arrendamiento antes de la fecha indicada en al Punto G 3) de la página de portada del presente.

27.2 Condiciones suspensivas para la renuncia anticipada

- // -

- // -

La Arrendataria solo podrá ejercer su derecho a renunciar a este Contrato de Arrendamiento conforme a la cláusula 27.1 si cumple con lo siguiente:

a) la Arrendataria deberá informar a la Arrendadora su intención de renunciar a este Contrato de Arrendamiento mediante un aviso por escrito (**Aviso de Renuncia**) en el que deberá especificar la fecha en que se propone renunciar al Contrato (**Fecha de Renuncia**);

b) la Fecha de Renuncia informada en el Aviso de Renuncia deberá ser una fecha al menos 150 días posterior a la fecha del Aviso de Renuncia;

c) el Aviso de Renuncia deberá estar acompañado de una copia de la prueba por escrito de la intención de buena fe de la República de Chile de cerrar la oficina del Consulado General de Chile en Sídney, y

d) en la fecha del Aviso de Renuncia, la Arrendataria no deberá estar en situación de incumplimiento conforme a las disposiciones explícitas o implícitas de este Contrato de Arrendamiento.

27.3 Obligaciones de la Arrendadora

Tan pronto como sea posible luego de que la Arrendadora reciba el Aviso de Renuncia, la Arrendadora deberá entregar a la Arrendataria:

a) una escritura de renuncia a este Contrato de Arrendamiento (en triplicado) en la forma que la Arrendadora determine en términos razonables, y

b) un formulario de renuncia a contrato de arrendamiento emitido por la Oficina de Información sobre Terrenos y Bienes

- // -

- // -

Raíces.

27.4 Obligaciones de la arrendataria

En o antes de la Fecha de Renuncia, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora:

a) la escritura de renuncia a este Contrato de Arrendamiento (en triplicado), y

b) el formulario de renuncia a contrato de arrendamiento emitido por la Oficina de Información sobre Terrenos y Bienes Raíces

con la firma y el sello (si es aplicable) de la Arrendataria. La Arrendataria también deberá pagar los costos legales y gastos razonables en que incurra la Arrendadora en relación con la preparación, negociación y finalización de los documentos relativos a la renuncia.

27.5 Consecuencias de la renuncia anticipada

Si la Arrendataria hubiera entregado un Aviso de Renuncia a la Arrendadora y cumplido con la cláusula 27.2:

a) a partir de la fecha del Aviso de Renuncia, la Fecha de Renuncia pasará a ser el último día del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, y

b) la Arrendataria deberá continuar cumpliendo hasta la Fecha de Renuncia, inclusive, con todas sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, incluidas sus obligaciones de acuerdo con la cláusula 15; y

c) la Arrendataria deberá pagar solo la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del Inmueble sin que la Arrendadora tenga derecho a indemnización por terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, o a

- // -

- // -

interponer acciones judiciales fundadas en esta circunstancia.

28. Terminación anticipada por parte de la Arrendadora

28.1 Derecho limitado a terminar el contrato de arrendamiento

A pesar de cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento pero de manera supeditada a esta cláusula 28, la Arrendadora, mediante aviso por escrito a la Arrendataria, podrá terminar este Contrato de Arrendamiento antes de la fecha indicada en al Punto G 3) de la página de portada del presente.

28.2 Condiciones suspensivas para la terminación anticipada

La Arrendadora solo podrá ejercer su derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento conforme a la cláusula 28.1 si cumple con lo siguiente:

a) la Arrendadora deberá informar a la Arrendataria su intención de terminar este Contrato de Arrendamiento mediante un aviso por escrito (**Aviso de Terminación**) en el que deberá especificar la fecha en que se propone terminar este Contrato (**Fecha de Terminación**);

b) la Fecha de Terminación informada en el Aviso de Terminación deberá ser una fecha al menos cinco meses posterior a la fecha del Aviso de Terminación;

c) el Aviso de Terminación deberá estar acompañado de una copia de la prueba por escrito de la intención de buena fe de Australia de poner término a todas las relaciones diplomáticas o consulares con la República de Chile en Sídney, y

d) en la fecha del Aviso de Terminación, la Arrendadora no deberá estar en situación de incumplimiento conforme a las disposiciones explícitas o implícitas de este Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento.

28.3 Obligaciones de la arrendadora

Tan pronto como sea posible luego de que la Arrendadora dé Aviso de Terminación, la Arrendadora deberá entregar a la Arrendataria:

a) una escritura de renuncia a este Contrato de Arrendamiento (en triplicado) en la forma que la Arrendadora determine en términos razonables, y

b) un formulario de renuncia al contrato de arrendamiento emitido por la Autoridad de Administración de Terrenos y Bienes Raíces.

28.4 Obligaciones de la arrendataria

En o antes de la Fecha de Terminación, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora:

a) la escritura de renuncia a este Contrato de Arrendamiento (en triplicado), y

b) el formulario de renuncia al contrato de arrendamiento emitido por la Autoridad de Administración de Terrenos y Bienes Raíces,

con la firma y el sello (si es aplicable) de la Arrendataria. La Arrendataria también deberá pagar los costos legales y gastos razonables en que incurra la Arrendadora en relación con la preparación, negociación y finalización de los documentos relativos a la terminación.

28.5 Consecuencias de la terminación anticipada

Si la Arrendadora hubiera entregado un Aviso de Terminación a la Arrendataria y cumplido con la cláusula 27.2:

a) a partir de la fecha del Aviso de Terminación, la Fecha de

- // -

- // -

Terminación pasará a ser el último día del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, y

b) la Arrendataria deberá continuar cumpliendo hasta la Fecha de Terminación, inclusive, con todas sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, incluidas sus obligaciones de acuerdo con la cláusula 15; y

c) la Arrendataria deberá pagar solo la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del Inmueble sin que la Arrendadora tenga derecho a indemnización por terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, o a interponer acciones judiciales fundadas en esta circunstancia.

29. Aporte de la arrendadora

a) La Arrendadora deberá pagar el Aporte de la Arrendadora a la Arrendataria dentro de los 28 días siguientes a la fecha que sea posterior entre:

i) la fecha en que el Arrendataria dé a la Arrendadora la documentación de respaldo, y

ii) la factura tributaria válida por el Aporte de la Arrendadora.

30. Pago de reparaciones por parte de la República de Chile

30.1 Si la arrendataria es la República de Chile

Esta cláusula regirá si a la Fecha de Vencimiento la Arrendataria es la República de Chile y no está en situación de incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento.

30.2 Definiciones

Reparación limitada significa:

a) retirar las pertenencias personales de los empleados y agentes de la Arrendataria que se encuentren en el Inmueble;

- // -

- // -

b) reparar correctamente cualquier daño en el Inmueble, el Edificio o en Terreno provocado por la remoción de esas pertenencias personales;

c) en el caso de que el daño sea mayor al desgaste normal por el uso, reemplazar la alfombra del Inmueble y limpiar a vapor en forma profesional la alfombra y dejarla en buenas condiciones;

d) reemplazar todas las ampolletas y retirar toda la basura, desperdicios y materiales ingresados o dejados en el Inmueble, el Edificio o el Terreno o en sus alrededores por la Arrendataria o los empleados y agentes de la Arrendataria, y

e) dejar el Inmueble limpio, ordenado y en buen estado.

Aviso de pago de reparaciones significa el aviso entregado a la Arrendadora en conformidad con la cláusula 30.3.

Monto de las reparaciones significa \$53.580 más impuesto a los bienes y servicios.

30.3 Aviso de pago de reparaciones

a) La Arrendataria, mediante aviso a la Arrendadora en o antes del 31 de enero de 2021, podrá optar por cumplir con sus obligaciones de Reparación mediante el pago del Monto de las Reparaciones de acuerdo con esta cláusula 30.3 y la realización de las Reparaciones Limitadas conforme a la cláusula 30.5.

b) El plazo es de la esencia para dar aviso de Pago de Reparaciones, el que no podrá entregarse después del 31 de enero de 2021.

c) Si el Aviso de Pago de Reparaciones no se entregara antes del 31 de enero de 2021, se exigirá a la República de Chile realizar las reparaciones.

30.4 Pago a la arrendadora

- // -

- // -

La Arrendataria deberá pagar el Monto de las Reparaciones a la cuenta bancaria indicada de la Arrendadora como fondos disponibles en o antes de la Fecha de Vencimiento. El plazo es de la esencia para efectuar el pago del Monto de las Reparaciones.

30.5 Reparaciones limitadas

a) Si la Arrendataria diera Aviso de Pago de Reparaciones a la Arrendadora de acuerdo con la cláusula 30.3, solo se exigirá a la Arrendataria realizar las Reparaciones Limitadas en o antes de la Fecha de Vencimiento.

b) Si la Arrendataria realizara y completara las Reparaciones Limitadas en o antes de la Fecha de Vencimiento, en ese caso, a pesar de lo dispuesto en la cláusula 15.1, la Arrendataria será liberada de su obligación de Reparar el Inmueble y de proporcionar un Certificado de Reparaciones.

c) La Arrendataria garantiza ante la Arrendadora que, a la Fecha de Vencimiento, ningún tercero tendrá alguna participación, Garantía o reclamación con respecto a algún Bien de la Arrendataria que ésta haya dejado en el Inmueble.

Formalizado como Contrato de Arrendamiento en Sídney.

FORMALIZACIÓN DE LA ARRENDADORA

(Firma ilegible) - Mandataria.

Nombre: Eleesha Louise McKay.

(Firma ilegible) - Mandatario.

Nombre: Jason David Hurren.

Firmado, sellado y otorgado en nombre y representación de Perpetual Trustee Company Limited ([REDACTED]), en calidad de depositaria de DEXUS Diversified Trust, por sus mandatarios debidamente autorizados conforme a un mandato de fecha 1 de

- // -

- // -

septiembre de 2015, [REDACTED] en presencia de:

(Firma ilegible) - Testigo.

Nombre: Leong Tsiew Han.

Domicilio: [REDACTED]

[REDACTED]

Certifico que soy un testigo elegible y que los signatarios firmaron este contrato en mi presencia.

FORMALIZACIÓN DE LA ARRENDATARIA

(Firma ilegible) - Delegado.

Nombre: Daniel Carvallo.

Formalizado en nombre y representación de la República de Chile en presencia de:

(Firma ilegible) - Testigo.

Nombre: Humberto Molina.

Domicilio: [REDACTED]

FORMALIZACIÓN DE LA ENTIDAD RESPONSABLE

(Firma ilegible) - Mandataria.

Nombre: Eleesha Louise McKay.

(Firma ilegible) - Mandatario.

Nombre: Jason David Hurren.

Firmado, sellado y otorgado en nombre y representación de DEXUS Funds Management Limited [REDACTED] por sus mandatarios debidamente autorizados conforme a un mandato de fecha 1 de septiembre de 2015, [REDACTED] en presencia de:

(Firma ilegible) - Testigo.

Nombre: Leong Tsiew Han.

Domicilio: [REDACTED]

[REDACTED]

- // -

- // -

Certifico que soy un testigo elegible y que los signatarios firmaron este contrato en mi presencia.

ANEXO B DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARTES: Perpetual Trustee Company Limited ([REDACTED]

(Arrendadora);

DEXUS Funds Management Limited ([REDACTED]

(Entidad Responsable);

República de Chile (Arrendataria).

Reglamento

Las disposiciones del Contrato de Arrendamiento rigen para este Reglamento.

1. La Arrendataria no podrá:
 - a) fumar en el Edificio ni dentro de una distancia de 20 metros desde la salida o entrada del Edificio;
 - b) colocar letreros, avisos, publicidad, persianas ni toldos, antenas, ni instalar máquinas expendedoras ni máquinas de juegos sin la aprobación de la Arrendadora;
 - c) realizar subastas, ventas por quiebra o incendio en el Inmueble;
 - d) mantener animales o aves en el Inmueble;
 - e) utilizar, sin la aprobación de la Arrendadora, un nombre comercial que incluya palabras que asocien el nombre comercial al Edificio;
 - f) quitar, sin la aprobación de la Arrendadora, el recubrimiento del piso del lugar en que fue instalado originalmente en el Inmueble;
 - g) hacer en el recubrimiento del piso del Edificio algo que

- // -

- // -

afecte alguna garantía en relación con dicho recubrimiento si la Arrendadora hubiera entregado a la Arrendataria un aviso en que se establezcan los términos pertinentes de la garantía;

- h) utilizar un sistema de calefacción, aire acondicionado o iluminación del Inmueble distinto al suministrado o aprobado por la Arrendadora;
- i) utilizar para el transporte de bienes o equipos las escaleras mecánicas o ascensores destinados a personas;
- j) tocar un instrumento musical o escuchar radio, televisión u otro equipo a un volumen que pueda escucharse en el exterior del Inmueble;
- k) lanzar objetos desde alguna parte del Edificio o por las cajas de los ascensores;
- l) mover objetos pesados o voluminosos a través del Edificio sin la aprobación de la Arrendadora;
- m) obstruir o bloquear:
 - i) las ventanas del Inmueble, salvo colocar persianas o cortinas interiores aprobadas por la Arrendadora;
 - ii) algún ducto de ventilación, ductos de aire acondicionado o claraboyas del Inmueble; o
 - iii) las áreas comunes;
- n) intervenir en los paneles de directorio suministrados por la Arrendadora;
- o) ingresar con alguna bicicleta al vestíbulo o a los ascensores del Edificio.

2. La Arrendataria:

- a) deberá colocar letreros en el Inmueble que indiquen que

- // -

- // -

- se prohíbe fumar si así lo exigiera la Arrendadora;
- b) si la Arrendadora otorgara su autorización al Arrendatario para utilizar un nombre comercial que tenga relación con el Edificio, deberá poner término a todo derecho a utilizar ese nombre comercial en la fecha en que deba desocupar el Inmueble;
- c) deberá asegurar el Inmueble cuando esté desocupado y cumplir con las instrucciones de la Arrendadora relativas a la seguridad del Edificio;
- d) si hubiera paneles de directorio, deberá comunicar a la Arrendadora, para su aprobación, la forma en que requiere que aparezca su nombre y descripción, hacer los cambios que la Arrendadora justificadamente solicite y pagar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de colocación de esa información en los paneles de directorio; y
- e) deberá cumplir con las instrucciones que imparta la Arrendadora en relación con la eliminación o reciclado de basura.

ÍNDICE

2.	Definiciones e interpretación	6
2.1	Definiciones	6
2.2	Interpretación	20
3.	Renta de arrendamiento	21
3.1	Pago de la renta de arrendamiento	21
3.2	Períodos incompletos	22
3.3	Aumentos fijados de la renta de arrendamiento	22
3.4	Pago anticipado de la renta de arrendamiento	22

- // -

- // -

4.	No se utiliza.	22
5.	Gastos y otros pagos	23
5.1	Porcentaje de cargo de la arrendataria	23
5.2	Aporte de la arrendataria para gastos	23
5.3	Pagos a cuenta del aporte de la arrendataria	24
5.4	Pago en cuotas	24
5.5	Posteriores años de gastos	24
5.6	Aviso de gastos reales	24
5.7	Ajustes	24
5.8	Modificación de la superficie arrendable	25
5.9	Servicios fuera del horario hábil	26
5.10	Cuota de aseo del inmueble	26
5.11	Cuota de aseo del edificio	27
6.	Exigencias de pago	28
6.1	Forma de pago	28
6.2	Exigencia no necesaria	28
6.3	Fecha de pago de renta de arrendamiento	28
6.4	Vencimiento o terminación	28
6.5	Indemnización por impuesto a los bienes y servicios...	29
6.6	Intereses por mora	30
7.	Seguros	30
7.1	Contratación de seguro por parte de la arrendataria ...	30
7.2	Efecto en los seguros	31
8.	Indemnizaciones y exclusión de responsabilidad	32
8.1	Exclusión de responsabilidad de la Arrendadora	32
8.2	Indemnizaciones	32
8.3	Liberación de obligaciones de la Arrendadora	33
8.4	Obligación independiente	34

- // -

- // -

9.	Uso	34
9.1	Uso permitido	34
9.2	Aceptación de la Arrendataria	34
9.3	Inexistencia de garantía con respecto al uso	34
9.4	Salud y seguridad ocupacional	35
10.	Obligaciones adicionales de la Arrendataria	35
10.1	Cumplimiento de las exigencias	35
10.2	Otras actividades de la arrendataria	37
10.3	Actividades resultantes	38
10.4	Empleados y agentes de la arrendataria	38
10.5	Paneles de directorio	38
11.	Aseo del Inmueble	38
11.1	Obligación de la arrendataria de mantener el aseo.....	38
11.2	Servicio de aseo de la arrendadora	39
12.	Reparación y trabajos de la arrendataria	39
12.1	Aprobación de la Arrendadora	39
12.2	Trabajos de la arrendataria	39
12.3	Reparaciones	40
12.4	Reparación y reemplazo	41
13.	Transferencia y otras operaciones	41
13.1	Operaciones prohibidas	41
13.2	Condiciones de transferencia	41
13.3	Cambio en el control de la arrendataria: sociedad.....	43
13.4	Cambio en el control de la arrendataria: fondo de participación	43
13.5	Garantías	44
14.	Obligaciones y derechos adicionales de la Arrendadora.....	44
14.1	Goce pacífico	44

- // -

- // -

14.2	Aire acondicionado y ascensores	45
14.3	Derechos de la Arrendadora	45
14.4	Ingreso de la Arrendadora al Inmueble	47
14.5	Arrendatarios o compradores potenciales	47
14.6	Ejercicio de derechos	48
14.7	Operaciones respecto del terreno	48
14.8	Cambio de arrendador	49
14.9	Rectificaciones de la arrendadora	50
14.10	Agentes	50
14.11	Áreas comunes	50
14.12	Reglamento	50
14.13	Atribuciones	51
15.	Vencimiento o terminación	51
15.1	Obligación de la arrendataria de desocupar el inmueble..	51
15.2	Retiro de los bienes de la arrendataria	51
15.3	Confiscación de bienes de la arrendataria	52
15.4	Bienes de la arrendadora	52
15.5	Entrega de llaves	52
15.6	Obligaciones de la Arrendadora	52
16.	Retención del Inmueble	53
16.1	Arrendamiento mensual	53
16.2	Condiciones de arrendamiento mensual	54
17.	Daños al Edificio o al Inmueble	54
17.1	Daños al Edificio	54
17.2	Descuento de la renta de arrendamiento y aporte de la arrendataria	54
17.3	Conflictos	55
17.4	Aviso de reparación	55

- // -

- // -

17.5	Opción de terminación por parte de la arrendataria	55
17.6	Opción de terminación por parte de la arrendadora	56
17.7	Terminación por destrucción	56
17.8	Liberación de responsabilidad	56
18.	Incumplimiento	56
18.1	Términos esenciales	56
18.2	Derecho de la arrendadora a terminar el contrato	56
18.3	Recuperación de dinero	58
18.4	Reconocimientos de la arrendataria	59
18.5	Indemnización por lucro cesante	60
18.6	Reembolso de incentivo	60
18.7	Intereses	61
18.8	Derechos no limitados de la arrendadora	61
18.9	Conversión a arrendamiento mensual	62
18.10	Información confidencial	62
18.11	Mantenimiento de derechos de la arrendadora	63
18.12	Derecho de la arrendataria a terminar el contrato	63
18.13	Buena fe de las partes al resolver una controversia	64
19.	Costos, cargos y gastos	65
19.1	Cada parte solventará sus propios costos	65
19.2	Costos de cargo de la arrendataria	65
20.	Avisos	66
20.1	Domicilio para notificaciones	66
20.2	Forma de aviso	66
21.	Disposiciones varias	66
21.1	Renuncia y modificación	66
21.2	Inexistencia de renuncia	67
21.3	Aprobaciones	67

- // -

- // -

21.4	Exclusión de disposiciones legales	67
21.5	Incumplimientos anteriores	68
21.6	Solicitud de medidas cautelares	68
21.7	Garantías y compromisos	68
21.8	Ejemplares	69
21.9	Cláusulas independientes	69
22.	Garantía bancaria	69
22.1	Obligación de la arrendataria de dar garantía	69
22.2	Ejecución de garantía bancaria por parte de la arrendadora	70
22.3	Reemplazo de garantía bancaria	70
22.4	Devolución de garantía bancaria	70
22.5	Condición esencial	71
22.6	En tanto la República de Chile sea la arrendataria	71
23.	Garantía e indemnización	71
23.1	Fundamento	71
23.2	Garantía	71
23.3	Indemnización	72
23.4	Intereses	72
23.5	Ejercicio de derechos	72
23.6	Garantía permanente	73
23.7	Garantía no afectada	73
23.8	Suspensión de los derechos del garante	74
23.9	Restitución de garantía	75
23.10	Costos	75
23.11	Posibilidad de cesión por parte de la arrendadora	76
24.	Privacidad	76
24.1	Definiciones e interpretación	76

- // -

- // -

24.2	Privacidad	76
25.	Limitación de responsabilidad	76
25.1	Entidad responsable	77
25.2	Perpetual en calidad de agente.	77
25.3	Entidad Responsable en calidad de mandante	78
25.4	Límite de responsabilidad de Perpetual	78
25.5	Límite de responsabilidad de la entidad responsable...	79
25.6	Prevalencia	80
26.	Estacionamiento	80
26.1	Autorización	80
26.2	Estacionamiento en áreas prohibidas	83
27.	Renuncia anticipada de la arrendataria	83
27.1	Derecho limitado a renuncia al contrato de arrendamiento	83
27.2	Condiciones suspensivas para la renuncia anticipada ..	83
27.3	Obligaciones de la Arrendadora	84
27.4	Obligaciones de la arrendataria	85
27.5	Consecuencias de la renuncia anticipada	85
28.	Terminación anticipada por parte de la Arrendadora.....	86
28.1	Derecho limitado a terminar el contrato de arrendamiento	86
28.2	Condiciones suspensivas para la terminación anticipada .	86
28.3	Obligaciones de la arrendadora	87
28.4	Obligaciones de la arrendataria	87
28.5	Consecuencias de la terminación anticipada	87
29.	Aporte de la arrendadora	88
30.	Pago de reparaciones por parte de la República de Chile.....	88
30.1	Si la arrendataria es la República de Chile	88

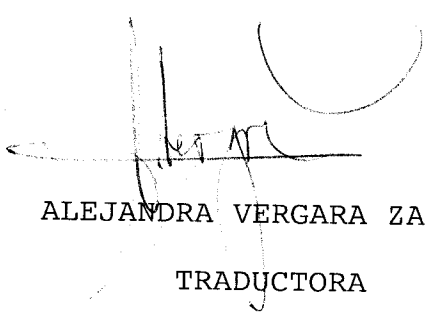
- // -

- // -

30.2	Definiciones	88
30.3	Aviso de pago de reparaciones	89
30.4	Pago a la arrendadora	89
30.5	Reparaciones limitadas	90

=====

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.
SANTIAGO, CHILE, a 2 de agosto de 2017.

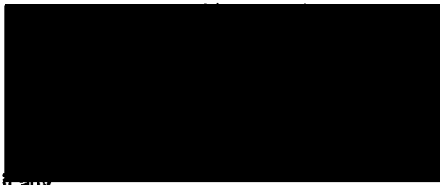


ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

LEASE

New South Wales
Real Property Act 19



61

PRIVACY NOTE: Section 31B of the Real Property Act 1900 (RP Act) authorises by this form for the establishment and maintenance of the Real Property Register is made available to any person for search upon payment of a fee, if any.

STAMP DUTY

Office of State Revenue use only

SD2

(A) TORRENS TITLE

Property leased

Land:

Premises: Lease folio 20/LF14 being Suite 1803, Level 18, 44 Market Street, Sydney, having an area of approximately 178.60 square metres

(B) LODGED BY

Document Collection Box

Name, Address or DX, Telephone, and Customer Account Number if any

CODE

SPECTRUM CLIENT SOLUTIONS

Reference:

L

(C) LESSOR

Perpetual Trustee Company Limited

(D)

The lessor leases to the lessee the property referred to above.

Encumbrances (if applicable):

(E) LESSEE

Republic of Chile

(F)

TENANCY:

(G)

1. TERM Five (5) years
2. COMMENCING DATE 1 April 2016
3. TERMINATING DATE 31 March 2021
4. With an **OPTION TO RENEW** for a period of N.A. set out in clause N.A. of N.A.
5. With an **OPTION TO PURCHASE** set out in clause N.A. of N.A.
6. Together with and reserving the **RIGHTS** set out in clause N.A. of N.A.
7. Incorporates the provisions or additional material set out in **ANNEXURE(S) A & B** hereto.
8. Incorporates the provisions set out in N.A. No. N.A.
9. The **RENT** is set out in item No. 1 of Annexure A

DATE 30th March 2017

(H) I certify I am an eligible witness and that the lessor signed this dealing in my presence. [See note* below].

Certified correct for the purposes of the Real Property Act 1900 by the lessor.

Signature of witness:

Signature of lessor:

Name of witness:

Address of witness: For execution see pages 45 and 46 of Annexure A

I certify I am an eligible witness and that the lessee signed this dealing in my presence. [See note* below].

Certified correct for the purposes of the Real Property Act 1900 by the lessee.

Signature of witness:

Signature of lessee:

Name of witness:

Address of witness: for execution see page 45 of Annexure A

(I) STATUTORY DECLARATION *

I

solemnly and sincerely declare that—

1. The time for the exercise of option to _____ in expired lease No. _____ has ended; and
2. The lessee under that lease has not exercised the option.

I make this solemn declaration conscientiously believing the same to be true and by virtue of the provisions of the Oaths Act 1900.

Made and subscribed at _____ in the State of New South Wales on _____ in the presence of _____ of _____

- Justice of the Peace (J.P. Number: _____) Practising Solicitor
- Other qualified witness [specify] _____

who certifies the following matters concerning the making of this statutory declaration by the person who made it:

1. I saw the face of the person OR I did not see the face of the person because the person was wearing a face covering, but I am satisfied that the person had a special justification for not removing the covering; and
2. I have known the person for at least 12 months OR I have confirmed the person's identity using an identification document and the document I relied on was a _____ [Omit ID No.]

Signature of witness:

Signature of applicant:

* As the services of a qualified witness cannot be provided at lodgment, the declaration should be signed and witnessed prior to lodgment. # If made outside NSW, cross out the witness certification. If made in NSW, cross out the text which does not apply.

** s117 RP Act requires that you must have known the signatory for more than 12 months or have sighted identifying documentation.

[Handwritten signatures]

ANNEXURE A TO LEASE

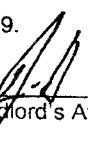
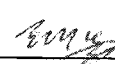
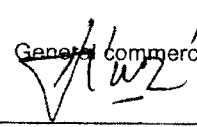
PARTIES: Perpetual Trustee Company Limited ([REDACTED])
 [REDACTED] (Landlord)

DEXUS Funds Management Limited [REDACTED]
 [REDACTED] (Responsible Entity)

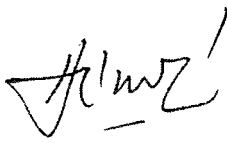
Republic of Chile (Tenant)

DATE: 30th March 2017

Reference Schedule

Item	Term		
1.	Rent (definition of Rent in clause 2.1 and clause 3)	\$600.00 per square metre of the Lettable Area of the Premises per annum (GST exclusive)	
2.	Day of month on which Rent instalments are due (definition of Rent Day in clause 2.1 and clause 3)	First	
3.	Not used		
4.	Outgoings Year (definition of Outgoings Year in clause 2.1 and clause 5)	30 June	
5.	Tenant's percentage of Outgoings (clause 5)	At the Commencing Date the Tenant's percentage of Outgoings is 0.59%. This percentage is subject to change – see clause 5.8.	
6.	Cleaning Charge (definition of Cleaning Charge in clause 2.1 and clauses 5.9 and 5.10)	(a) Premises Cleaning Charge \$1.40 per square metre per month. This amount is subject to change – see clause 5.10.	
		(b) Building Cleaning Charge \$0.68 per square metre per month. This amount is subject to change – see clause 5.11.	
7.	Interest rate (clauses 6.6, 18.3, 18.7 and 23.4)	3% above the Commonwealth Bank's Overdraft Reference Rate	
8.	Public Liability Insurance (clause 7)	\$20 million	
9.	Permitted Use	General commercial offices	
	 _____ Landlord's Attorney	 _____ Landlord's Attorney	 _____ Tenant/Director
			_____ Tenant/Director/ Secretary

Item	Term	
	(definition of Permitted Use in clause 2.1 and clause 9)	
10.	Operating hours (clauses 5.9 and 14.2)	From 8am to 6pm on each Business Day
11.	Not used	
12.	Addresses for service (clause 20)	<p>Landlord's address for service</p> <p>Address: [REDACTED]</p> <p>Facsimile No: [REDACTED]</p> <p>Tenant's address for service</p> <p>Address: Suite 1803, Level 18 44 Market Street Sydney NSW 2000</p> <p>Facsimile No: (02) 9299 2868</p> <p>Guarantor's address for service</p> <p>Address: Not applicable while the Republic of Chile is the Tenant under this Lease</p> <p>Facsimile No: Not applicable while the Republic of Chile is the Tenant under this Lease</p>
13.	Bank Guarantee (definition of Bank Guarantee in clause 2.1 and clause 22)	Subject to clause 22.6, an amount of \$107,085.
14.	Guarantor (definition of Guarantor in clause 2.1 and clause 23)	Not applicable while the Republic of Chile is the Tenant under this Lease
15.	Not used	
16.	Dates and Amounts or Percentages of Set Rent increases (clause 3.3)	Each anniversary of the Commencing Date – 4%
17.	Car Parking (clause 26)	Two



Landlord's Attorney
 Landlord's Attorney
 Tenant/Director
 Tenant/Director/Secretary

2. Definitions and interpretation

2.1 Definitions

The following definitions, together with those in the Reference Schedule, apply unless the contrary intention appears. Item numbers referred to are those in the Reference Schedule. Other definitions are on the cover sheet of this Lease.

Authority means any government department, local council, government or statutory authority, public or private utility or other public or private body, which has jurisdiction, powers, duties or a right to impose a requirement (including a requirement that its consent be obtained) or charge a fee in connection with the Premises, the Building, the Services or the Land.

Bank Guarantee means an irrevocable and unconditional undertaking with an expiry date no earlier than 12 months from the Expiry Date and which is otherwise on terms acceptable to the Landlord (acting reasonably) by a bank (or, at the Landlord's discretion, another financial institution) carrying on business in Sydney requiring the bank (or other financial institution) to pay on demand, whether by one or more requests, the amount in item 13 (or any replacement or addition to it under clause 22).

Base Building Configuration means the nature, location and reticulation of Services in the Premises and the Building required to achieve:

- (a) the even distribution of Services throughout the Premises and the Building;
- (b) a consistent approach to the design of Services in the Premises and the Building; and
- (c) compliance with the statutory regulations and codes applicable to the Premises and the Building.

Building means the commercial office building known as 44 Market Street, Sydney.

Building Cleaning Charge means the monthly amount (if any) set out in item 6(b) as varied under this Lease being the Landlord's costs of providing cleaning services to the Building and the Land (including the Common Areas but excluding those parts of the Building which are let).

Business Day means any day that is not a Saturday, Sunday or public holiday in New South Wales.

Commencing Date means the commencing date specified on the cover sheet of this Lease.

Common Areas means those parts of the Land or the Building which the Landlord intends for common use.

Expiry Date means the terminating date specified on the cover sheet of this Lease or the end of any period of holding over under clause 16, as appropriate.

GST Amount means, in relation to a Taxable Supply, the amount of GST payable in respect of that Taxable Supply.

GST Law has the meaning given by the *A New Tax System (Goods and Services Tax) Act 1999*, or, if that Act does not exist, means any Act imposing or relating to the imposition or administration of a goods and services tax in Australia and any regulation made under that Act.

Guarantor means each person named in item 14.

Hazardous Materials means any substance, gas, liquid, chemical, mineral or other physical or biological matter which is or may become toxic, flammable, inflammable or which is otherwise harmful to the environment or any life form or which may cause pollution, contamination or any hazard or increase in toxicity in the environment or may leak or discharge or otherwise cause damage to any person, property or the environment.

Incentive means anything the Landlord gives to or at the direction of the Tenant to induce it to sign this Lease, including any inducement, incentive or concession of any kind however named or structured, including any premium or capital payment, any period of abatement or reduction of rent or other payments, the payment of or contribution to the cost of fitout of the Premises or the provision of a fitout of a quality or standard different or superior to that of the fitout of comparable premises.

Input Tax Credit has the meaning given by the GST Law and a reference to an Input Tax Credit entitlement of a party includes an Input Tax Credit for an acquisition made by that party but to which another member of the same GST Group is entitled under the GST Law.

Insolvency Event means the happening of any of these events:

- (a) an application (not being a frivolous or vexatious application) is made to a court for an order or an order is made that a body corporate be wound up;
- (b) an application (not being a frivolous or vexatious application) is made to a court for an order appointing a liquidator or provisional liquidator in respect of a body corporate, or one of them is appointed, whether or not under an order;
- (c) a body corporate is deregistered or notice of intention to procure or an application for deregistration of the body corporate is made by any person or by the Australian Securities and Investments Commission;
- (d) except to reconstruct or amalgamate while solvent on terms approved by the Landlord (acting reasonably), a body corporate enters into, or resolves to enter into, a scheme of arrangement or composition with, or assignment for the benefit of, all or any class of its creditors, or it proposes a reorganisation, moratorium or other administration involving any of them;
- (e) a body corporate resolves to wind itself up, or otherwise dissolve itself, or gives notice of intention to do so, except to reconstruct or amalgamate while solvent on terms approved by the Landlord (acting reasonably) or is otherwise wound up or dissolved;
- (f) a body corporate is or states that it is insolvent;
- (g) as a result of the operation of section 459F(1) of the *Corporations Act 2001*, a body corporate is taken to have failed to comply with a statutory demand;
- (h) a body corporate is, or makes a statement from which it may be reasonably deduced by the Landlord that the body corporate is, the subject of an event described in section 459C(2)(b) or section 585 of the *Corporations Act 2001*;
- (i) a body corporate takes any step to obtain protection or is granted protection from its creditors, under any applicable legislation or an administrator is appointed to a body corporate;
- (j) a person becomes an insolvent under administration as defined in section 9 of the *Corporations Act 2001* or action is taken which could result in that event; or
- (k) anything analogous or having a substantially similar effect to any of the events specified above happens under the law of any applicable jurisdiction and including deregistration or dissolution.

Institute means the Australian Property Institute Inc. (New South Wales Division).

Land means the land on which the Building is constructed and any other land which the Landlord uses from time to time in connection with the operation of the Building including but not limited to parking areas or other related undertakings.

Landlord's Contribution means an amount of \$20,000 plus GST.

Landlord's Property means all plant, equipment, fixtures, fittings, furniture, furnishings and other property which the Landlord provides in the Premises.

Lettable Area means the net lettable area calculated by the Landlord's surveyor using the 1997 edition of the Property Council of Australia Limited's method of measurement or such other Property Council of Australia Limited's method of measurement for office buildings as the Landlord notifies the Tenant.

Limited Make Good means to:

- (a) remove from the Premises, the Building and the Land all fitout, fixtures, fittings, furnishings, cables, conduits and wires installed in the Premises on or after the Commencing Date by or on behalf of the Tenant or the Tenant's Employees and Agents; and
- (b) thoroughly clean the Premises, professionally steam clean any carpet or other floor coverings, professionally clean all light fittings, replace all light globes and remove all rubbish, waste and materials brought onto or left in or about the Premises, the Building or the Land by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents; and
- (a) remove all Tenant's Property from the Premises, the Building and the Land; and
- (b) properly repair any damage to the Premises, the Building and the Land caused by the removal of things referred to in paragraphs (a) and (c) of this definition; and
- (c) to the extent damaged beyond fair wear and tear:
 - (i) replace the carpet; or
 - (ii) if the Landlord does not require the carpet to be removed or replaced, put the carpet in good repair and condition, including by replacing any cut out areas,

with new carpet approved by the Landlord which is of a standard not less than the standard of the carpet then provided by the Landlord to premises in the Building; and
- (d) paint, stain, wallpaper or otherwise treat all surfaces inside the Premises in the same way that those surfaces were painted, stained, wallpapered or otherwise treated when last redecorated with the Landlord's approval but to base building colour and design (as specified by the Landlord (acting reasonably)) or, if the Premises have not been redecorated with the Landlord's approval, then as they were on the date the Tenant first entered into occupation of the Premises or otherwise base building colour and design (as specified by the Landlord (acting reasonably)).

Loss of Bargain Damage means the amount being the difference between:

- (a) all money which would have been received or recovered by the Landlord from the Tenant under this Lease for the period of the Term remaining after termination of this Lease had it been fully performed by the Tenant; and
- (b) the money which the Landlord, using its reasonable endeavours, is likely to receive from the Premises from a replacement tenant for the period of the Term of this Lease remaining after the termination of this Lease after allowing for any actual or anticipated vacancy during the letting up period and any abatement,

concession, incentive or inducement in any form which has been or may be paid, allowed or conceded by the Landlord to obtain that sum of those moneys,

where in each case that money is discounted back to a net present value calculated at the date of termination of this Lease by applying a discount rate equivalent to the rate (expressed as a percentage per annum) of the Commonwealth Bond 10 year Indicator Rate published in the Australian Financial Review or elsewhere on the date of that termination or, if that rate is not published at that date, by applying a published rate which in the opinion of the valuer referred to in clause 18.5 (acting as an expert and not as an arbitrator) equates most closely to it.

Make Good means to:

- (a) remove from the Premises, the Building and the Land all fixtures, fittings, furnishings, cables, conduits and wires existing in the Premises at the Commencing Date and/or installed by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents or by the Landlord (or a predecessor) on behalf of the Tenant and Tenant's Property required by the Landlord to be removed; and
- (b) properly repair any damage caused by the removal of things referred to in paragraph (a) of this definition from the Premises, the Building and the Land; and
- (c) reinstate the structure of any part of the Premises which has been penetrated by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents; and
- (d) reinstate the Premises and the Services benefiting the Premises to the Base Building Configuration (to include removing any Landlord's Property required by the Landlord to be removed) and leave them in good repair and condition, having regard to the Tenant's obligations under this Lease, clean and free from rubbish and in a safe condition; and
- (e) put the ceiling support grid, supports and ceiling tiles into good repair and condition; and
- (f) subject to fair wear and tear:
 - (i) replace the carpet and other floor coverings; or
 - (ii) if the Landlord does not require it to be removed or replaced, put the carpet and other floor coverings in good repair and condition, including by replacing any cut out areas,

with new carpet and other floor coverings approved by the Landlord which is of a standard not less than the standard of the carpet and other floor coverings then provided by the Landlord to premises in the Building; and
- (g) thoroughly clean the Premises, professionally steam clean the carpet or other floor coverings, professionally clean all light fittings, replace all light globes and remove all rubbish, waste and materials brought onto or left in or about the Premises, the Building or the Land by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents; and
- (h) wash down the inside surfaces of the Premises; and
- (i) paint, stain, wallpaper or otherwise treat all surfaces inside the Premises in the same way that those surfaces were painted, stained, wallpapered or otherwise treated when last redecorated with the Landlord's approval or, if the Premises have not been redecorated with the Landlord's approval, then as they were at the date the Tenant first occupied the Premises; and

- (j) replace curtains, blinds and other furnishings and decorations which are, in the Landlord's opinion, acting reasonably, worn or damaged.

Outgoings means all amounts paid or payable by the Landlord for an Outgoings Year in connection with the Land or the Building (other than the cost of capital works or structural works), including:

- (a) rates, land taxes and other charges imposed by any Authority and levies and charges imposed under strata, community title or similar legislation; and
- (b) taxes (except income or capital gains tax), levies, imposts, deductions, charges, withholdings and duties imposed by any Authority; and
- (c) insurance which the Landlord reasonably considers is appropriate (including for loss of rent); and
- (d) cleaning the Land and the Building (except for those parts which are let and the Common Areas) and keeping them free of vermin and refuse and supplying items usually supplied in washrooms and toilets; and
- (e) indoor and outdoor gardening and landscaping of the Building and areas near it; and
- (f) building staff, caretaking services, security and regulating traffic; and
- (g) management and administration; and
- (h) supplying, maintaining, repairing and replacing Services and upgrading them to comply with the requirements of Authorities and all laws or to satisfy the requirements of the Landlord; and
- (i) charges for the supply of Services which are not separately metered to an occupier, including usage charges; and
- (j) repairs, redecoration and maintenance which no occupier is obliged to do; and
- (k) the provision and upkeep of signs and directory boards and information systems; and
- (l) other things including services now or in the future provided by the Landlord for the use or benefit of occupants of the Building; and
- (m) the cost of auditing the amount of Outgoings for an Outgoings Year.

If the Building or the Land has sections which are used for purposes in addition to commercial office premises, then the Landlord may apportion which proportion of the Outgoings will be referable to the section to which the Premises belong and this amount is to be the amount represented by "A" in the definition of Tenant's Contribution and the percentage represented by "TP" in that definition is to be the proportion (expressed as a percentage) that the Lettable Area of the Premises bears to the Lettable Area of that section.

Outgoings Year means the 12 month period ending on the date specified in item 4 in each year or on another day specified in a notice which the Landlord gives to the Tenant.

Permitted Use means the use in item 9.

Premises means (except when measuring the Lettable Area) that part of the Building described as the premises on the cover sheet of this Lease, the boundaries of which are:

- (a) the inside surface of the walls (under any paint or wall covering); and

- (b) the lower surface of the soffit (above any false or suspended ceiling); and
- (c) the upper surface of the floor (under any floor covering).

The Premises include the Landlord's Property.

Premises Cleaning Charge means the monthly amount set out in Item 6(a) as varied under this Lease being the Landlord's cost of providing a cleaning service to the Premises and removing refuse from the Premises.

Reference Schedule means the reference schedule of this Lease.

Rent means the yearly amount in item 1 as varied under this Lease.

Rent Day means the Commencing Date and, for each subsequent month, the day in item 2.

Rules means the rules of the Building set out in annexure B as varied or added to under this Lease.

Services means services (such as water, sewerage, drainage, gas, electricity, communications, fire fighting, air conditioning, lifts and escalators) to or of the Building or any premises in it or the Land which is provided by Authorities, the Landlord or any person authorised by the Landlord and includes all plant and equipment in connection with them.

Taxable Supply has the meaning given by the GST Law, excluding the reference to section 84-5 of the *A New Tax System (Goods and Services Act) 1999*.

Tenant's Business means the business carried on from the Premises.

Tenant's Contribution means for an Outgoings Year:

$$\frac{TP \cdot N \cdot A}{Y}$$

where:

- TP = the percentage in item 5 as varied under this Lease
- N = the number of days of the Term in that Outgoings Year
- A = the Outgoings for that Outgoings Year
- Y = the number of days in that Outgoings Year

Tenant's Employees and Agents means each of the Tenant's employees, officers, agents, contractors and invitees.

Tenant's Property means all property on the Premises which is not Landlord's Property or Services.

Term means the period from and including the Commencing Date to and including the Expiry Date.

2.2 Interpretation

Unless the contrary intention appears:

- (a) the singular includes the plural and vice versa;

- (b) **person** includes a firm, a body corporate, an unincorporated association or an Authority;
- (c) an agreement, representation or warranty:
 - (i) in favour of two or more persons, is for the benefit of them jointly and severally; and
 - (ii) on the part of two or more persons, binds them jointly and severally; and
- (d) a reference to:
 - (i) **this Lease** in the cover sheet, any annexure or schedule to this Lease is a reference to the lease constituted by the cover sheet and each of those annexures and schedules; and
 - (ii) a **person** includes the person's executors, administrators, successors, substitutes (including persons taking by novation) and assigns; and
 - (iii) a **document** includes any variation or replacement of it; and
 - (iv) a **law** includes regulations and other instruments under it and amendments or replacements of any of them; and
 - (v) a **thing** includes the whole and each part of it collectively and each of them individually; and
 - (vi) a **group of persons** includes all of them collectively, any two or more of them collectively and each of them individually; and
 - (vii) the **president** of a body or Authority includes any person acting in that capacity; and
 - (viii) **Guarantor** is a reference to all of the persons named as Guarantor jointly and each of them severally. An agreement, representation, warranty or indemnity on the part of the Guarantor binds the persons named as Guarantor jointly and each of them severally; and
- (e) **including** (in any form) or **such as** when introducing a list of items does not limit the meaning of the words to which the list relates to those items or to items of a similar kind.

3. Rent

3.1 Payment of Rent

The Tenant must pay the Rent by equal monthly instalments in advance on each Rent Day.

3.2 Broken periods

If an instalment is for a period of less than one month, then that instalment is that proportion of one twelfth of the Rent which the number of days in the period bears to the number of days in the month in which that period begins.

3.3 Set Rent increases

If dates and amounts or percentages are set out in item 16, then the Rent increases from and including each of those dates by the amount or the percentage set out against the date.

3.4 Pre-payment of Rent

- (a) The parties acknowledge and agree that Tenant took occupation of the premises to the full knowledge of the Landlord and commenced paying Rent from 1 April 2016 and has paid Rent up until 30 November 2016 (**Pre-Payment Dates**) being a total amount of \$13,306.03 including GST per month during the Pre-Payment Dates.
- (b) For the avoidance of doubt, the parties acknowledge and agree that neither party may make a claim to the other for payment of Rent between the Pre-Payment Dates. The Landlord agrees that payment for the Pre-Payment Dates has been paid in full.
- (c) The parties agree that on and from 1 December 2016, the Tenant must pay Rent in accordance with clause 3.

4. Not used**5. Outgoings and other payments****5.1 Tenant's percentage**

The Tenant's percentage of Outgoings specified in item 5 is calculated as follows:

- (a) if the Premises are not on a floor containing other tenancies, the percentage in item 5 is the proportion (expressed as a percentage) that the Lettable Area of the Premises bears to the Lettable Area of the Building; or
- (b) if the Premises are on a floor containing other tenancy areas, the percentage in item 5 is the proportion "P" (expressed as a percentage) in the following formula:

$$P = \frac{A}{B} \cdot \frac{100}{1} \cdot \frac{C}{D}$$

where:

- A = the Lettable Area (assuming a single tenancy) of the floor on which the Premises are situated;
- B = the Lettable Area of the Building (assuming each floor is a single tenancy);
- C = the Lettable Area of the Premises, on the relevant floor; and
- D = the Lettable Area of all tenancies (including the Premises) on the floor on which the Premises are situated (ie excluding Common Areas).

5.2 Tenant's Contribution to Outgoings

The Tenant must pay the Tenant's Contribution for each Outgoings Year within 14 days after notice is given under clause 4.6.

5.3 Payments on account of Tenant's Contribution

The Landlord may give the Tenant a notice for each Outgoings Year stating the Landlord's estimate of the Outgoings and the Tenant's Contribution for that Outgoings Year. The Landlord may revise that estimate at any time.

5.4 Payment by instalments

If the Landlord gives a notice under clause 4.3, the Tenant must pay instalments in advance on each Rent Day on account of the Tenant's Contribution. Each instalment is the Landlord's estimate of the Tenant's Contribution for the Outgoings Year divided by the number of Rent Days (excluding the Commencing Date) in that Outgoings Year.

5.5 Subsequent Outgoings Years

In each Outgoings Year after the first, until the Landlord gives the Tenant a notice of the Landlord's estimate for that Outgoings Year, the Tenant must pay on each Rent Day, on account of the Tenant's Contribution, an instalment equal to that payable on the previous Rent Day.

5.6 Notice of actual Outgoings

As soon as possible after the end of an Outgoings Year, the Landlord must give to the Tenant a notice giving reasonable details of the actual Outgoings.

5.7 Adjustments

On the next Rent Day after the Landlord gives the Tenant a notice of either estimated (including any revision) or actual Outgoings, the Tenant must pay the Landlord (or the Landlord must credit the Tenant with) the difference between what the Tenant has paid on account of the Tenant's Contribution for the Outgoings Year to which the notice applies and what the notice says is payable.

5.8 Change of Lettable Area

- (a) If the Landlord, acting reasonably, is satisfied that the Lettable Area of the Building, the Premises or the floor on which the Premises are situated has changed, the Landlord may change the percentage in item 5 by giving the Tenant a notice that the percentage is changed and from what date.
- (b) If the Lettable Area of the Building changes, then:
- (i) if the Premises are not on a floor containing other tenancies, the percentage in item 5 is to be the proportion (expressed as a percentage) that the Lettable Area of the Premises bears to the changed Lettable Area of the Building; or
- (ii) if the Premises are on a floor containing other tenancy areas, the percentage in item 5 is to be the proportion "P" (expressed as a percentage) in the following formula:

$$P = \frac{A}{B} \times \frac{100}{1} \cdot \frac{C}{D}$$

where:

- A = the Lettable Area (assuming a single tenancy) of the floor on which the Premises are situated;
- B = the changed Lettable Area of the Building (assuming each floor is a single tenancy);
- C = the Lettable Area, on the relevant floor, of the Premises; and
- D = the Lettable Area of all tenancies (including the Premises) on the floor on which the Premises are situated (i.e. excluding Common Areas).

5.9 Services outside hours

If, at the Tenant's request, the Landlord makes Services available to the Land, the Building or the Premises outside the operating hours set out in item 10, then the Tenant must pay the Landlord's costs, charges and expenses of making the Services available within 14 days after the Landlord asks the Tenant for them.

5.10 Premises Cleaning Charge

- (a) The Tenant must pay the Premises Cleaning Charge in advance to the Landlord on each Rent Day. If any period between Rent Days (or between the last Rent Day and the Expiry Date) is less than a month, the Tenant must pay that proportion of the Premises Cleaning Charge which the number of days in that period bears to the number of days in the month in which that period begins.
- (b) If the Landlord's costs of making a cleaning service available to the Premises and removing refuse from them increases, then the Landlord may give a notice to the Tenant informing it of the increased Premises Cleaning Charge and the Rent Day from which it is payable. The Tenant must pay the increased Premises Cleaning Charge from that Rent Day.
- (c) If the Rent Day from which the increased Premises Cleaning Charge applies is before the date the Tenant receives the Landlord's notice, then on the next Rent Day after it receives the notice the Tenant must pay the Landlord the difference between what the Tenant has paid as Premises Cleaning Charge from and including the Rent Day from which the increased Premises Cleaning Charge applies to but excluding the next Rent Day after the Tenant receives the notice and what the Tenant should have paid.

5.11 Building Cleaning Charge

- (a) The Tenant acknowledges that the Landlord may elect to charge that Building Cleaning Charge as part of the Outgoings or separately from the Outgoings. The Landlord may change this election during the Term by notice to the Tenant.
- (b) If the Landlord makes an election under clause 5.11(a) to charge the Building Cleaning Charge separately from the Outgoings, 5.1 to 5.8 apply in respect of the Building Cleaning Charge with such adjustments as are necessary to make these clauses applicable to the Building Cleaning Charge.

6. Payment Requirements

6.1 Method of payment

The Tenant must make payments under this Lease to the Landlord (or to a person nominated by the Landlord in a notice to the Tenant) by the method which the Landlord reasonably requires (including by direct debit or other electronic funds transfer) without set-off, counterclaim, withholding or deduction.

6.2 No demand

The Landlord need not make demand for any amount payable by the Tenant unless this Lease says that demand must be made.

6.3 Rent Day

If the Tenant must pay an amount on the next Rent Day and there is no next Rent Day, then the Tenant must pay that amount within 7 days after the Landlord demands it.

6.4 Expiry or termination

Expiry or termination of this Lease does not affect the Tenant's obligations to make payments under this Lease for periods before then.

6.5 GST indemnity

- (a) Capitalised expressions which are not defined in this Lease but which have a defined meaning in the GST Law have the same meaning in this clause.
- (b) If GST is payable on a Taxable Supply made under, by reference to or in connection with this Lease, the party providing the Consideration for that Taxable Supply must also pay the GST Amount as additional Consideration. This clause does not apply to the extent that the Consideration for the Taxable Supply is expressly stated to be GST inclusive.
- (c) Any reference in the calculation of any indemnity, reimbursement or similar amount to a cost, expense or other liability incurred by a party, must exclude the amount of any Input Tax Credit entitlement of that party in relation to the relevant cost, expense or other liability. A party will be assumed to have an entitlement to a full Input Tax Credit unless it demonstrates otherwise prior to the date on which the Consideration must be provided.
- (d) The GST Amount is payable on the earlier of:
 - (i) the first date on which all or any part of the Consideration for the Taxable Supply is provided; and
 - (ii) the date 7 days after the date on which an Invoice is issued in relation to the Taxable Supply.
- (e) This clause will continue to apply after expiration or termination of this Lease.

6.6 Interest on overdue money

If the Tenant does not pay any amount payable by it under this Lease on time, it must pay interest on that amount on demand by the Landlord from when it becomes due for payment until it is paid in full. The Tenant must pay accumulated interest at the end of each month without demand. Interest is calculated from the due date for payment on daily balances at the rate set out in item 7.

7. Insurances**7.1 Tenant to take out insurance**

The Tenant must:

- (a) in connection with the Premises, effect no later than the Commencing Date and maintain throughout the Term with independent and reputable insurers and on terms approved by the Landlord (who may not unreasonably withhold its approval) in the name of the Tenant and noting the interest of the Landlord as an indemnified party:
 - (i) public liability insurance for at least the amount in item 8 in respect of each occurrence (as varied by notice from time to time from the Landlord (acting reasonably) to the Tenant); and
 - (ii) insurance for an amount equal to the value of the Tenant's Property; and
 - (iii) workers compensation insurance; and
 - (iv) other insurances which are required by law or which, in the Landlord's reasonable opinion, a prudent tenant of the Premises would effect, including those in connection with Tenant's works on the Premises; and

- (b) on each renewal date of the insurances required to be effected under clause 7.1(a) and otherwise when asked to do so, give the Landlord evidence that it has complied with clause 7.1(a) and, if requested by the Landlord, do all things reasonably required to assist the Landlord in any review of insurance arrangements undertaken by or on behalf of the Landlord; and
- (c) notify the Landlord if:
 - (i) an insurance policy required by this clause 7.1 is cancelled; or
 - (ii) an event occurs which may give rise to a claim under or which may affect rights under an insurance policy in connection with the Premises, the Building or property in them; or
 - (iii) if the Tenant becomes aware that the insurer is or may be the subject of an Insolvency Event; and
- (d) ensure that all insurance policies taken out under this clause 7 are on an occurrence, not a claims made, basis.

7.2 Effect on insurances

The Tenant may not, without the Landlord's approval, do or fail to do anything which may:

- (a) affect rights under any insurance required to be effected under clause 7.1; or
- (b) affect the right to make any claim under any such insurances; or
- (c) increase an insurance premium payable by the Landlord in connection with the Premises, the Building or property in them; or
- (d) conflict with any laws or the requirements of any Authority or with any requirement of the Landlord's insurer(s) relating to fire or fire safety or prevention or with any insurance policy in respect of the Premises, the Building or property in them.

The Tenant must pay the actual cost to the Landlord of giving its approval under this clause 7.2 and also any additional or excess premiums payable.

8. Indemnities and Releases

8.1 Exclusion of Landlord's liability

The Tenant occupies the Premises and uses the Building and the Land at its own risk.

8.2 Indemnities

The Tenant is liable for and indemnifies the Landlord against liability, loss or damage arising from, and cost incurred in connection with, any of the following:

- (a) damage, loss, injury or death caused or contributed to by the act, negligence or default of the Tenant or of the Tenant's Employees and Agents; and
- (b) the Landlord doing anything which the Tenant must do under this Lease but has not done or which the Landlord considers the Tenant has not done properly; and
- (c) any breach of any environmental or occupational health and safety laws by the Tenant; and
- (d) any breach by the Tenant of this Lease; and

- (e) any accident on or about the Premises not caused by the Landlord, except to the extent caused by the wilful act or negligence of the Landlord or its employees or agents.

8.3 Release of Landlord

The Tenant releases the Landlord from, and agrees that the Landlord is not liable for, liability or loss arising from, and cost incurred in connection with, any of the following:

- (a) damage, loss, injury or death unless it is caused by the Landlord's wilful act, negligence or default; and
- (b) anything the Landlord is permitted or required to do under this Lease; and
- (c) subject to the Landlord having complied with its obligations in clause 14.2, a Service not being available, being interrupted or not working properly; and
- (d) subject to the Landlord having complied with its obligations in clause 14.2, the Landlord's plant and equipment not working properly; and
- (e) any fire, bomb threat or other emergency drill or the Tenant evacuating the Building because of any fire, bomb threat or other emergency; and
- (f) the operation of any statute, regulation or notice issued by an Authority; and
- (g) any strike, accident, riot, industrial action or civil disturbance.

8.4 Independent obligation

Each indemnity is independent from the Tenant's other obligations and continues during this Lease and after it expires or is terminated. The Landlord may enforce an indemnity before incurring expense.

9. Use

9.1 Permitted Use

The Tenant must use the Premises only for the Permitted Use.

9.2 Tenant to satisfy itself

The Tenant represents to the Landlord that it has satisfied itself that the Premises, the Building and the Services are suitable for the Permitted Use.

9.3 No warranty as to use

The Landlord gives no warranty (either present or future) as to the suitability of the Premises or the use to which the Premises may be put. The Tenant:

- (a) accepts this Lease with full knowledge of and subject to any prohibitions or restrictions on the use of the Premises from time to time under any laws or the requirements of any Authority; and
- (b) must obtain, maintain and comply at its cost with any consent or approval from any Authority necessary or appropriate for the Permitted Use under any requirement or law; and
- (c) must not by any act or omission cause or permit any consent or approval referred to in paragraph (b) to lapse or be revoked.

9.4 Occupational Health & Safety

The Tenant agrees:

- (a) that it is the controller of the Premises and that it will comply at its own expense with all safety obligations which the Tenant has under the *Occupational Health and Safety Act 2000* and the *Occupational Health and Safety Regulation 2001* as a controller of premises and employer, including its obligation to conduct a risk assessment of its activities within the Premises; and
- (b) to notify the Landlord of any risks to the health and safety of persons using:
 - (i) the Premises; or
 - (ii) the Landlord's Property;immediately after becoming aware of such risks.

10. Tenant's Additional Obligations**10.1 Compliance with requirements**

The Tenant must:

- (a) comply on time with all laws and the requirements of Authorities in connection with the Premises, the Tenant's Business, the Tenant's Property and the use or occupation of the Premises (including obtaining and complying with all permits or approvals), but the Tenant need not carry out structural work unless it is required in connection with the Tenant's particular use or occupation of the Premises or the act, negligence or default of the Tenant or of the Tenant's Employees and Agents; and
- (b) inform the Landlord of damage to the Building or the Premises or of a faulty Service immediately it becomes aware of it; and
- (c) observe the recommended maximum load weights throughout the Building and the Premises; and
- (d) participate in any fire, bomb threat or other emergency drill of which the Landlord gives reasonable notice; and
- (e) evacuate the Building immediately and in accordance with the Landlord's directions when informed of any actual or suspected fire, bomb threat or other emergency; and
- (f) promptly, when asked by the Landlord, do everything necessary for the Tenant to do to enable the Landlord to exercise its rights under this Lease; and
- (g) comply with all Rules of which it has notice. The Tenant acknowledges that it has notice of the Rules in annexure B; and
- (h) on or before the date on which the Tenant executes this Lease, procure the Guarantor to give the guarantee and indemnity set out in clause 23 by signing this Lease as guarantor. This clause 10.1(h) is an essential term of this Lease.

10.2 Other activities by the Tenant

The Tenant may not:

- (a) alter the Landlord's Property or remove it from the Premises without the Landlord's approval; or

- (b) store, bring onto, use or release Hazardous Materials on the Premises or in the Common Areas, the Land or the Building except as necessary for the Permitted Use; or
- (c) manufacture, produce or carry on any activity which creates or leads to the creation of any Hazardous Materials except as necessary for the Permitted Use; or
- (d) permit the Premises, the Building or the environment to be contaminated, polluted or affected by any Hazardous Materials; or
- (e) do or not do anything which would result in any Authority issuing any notice, direction or order requiring any clean up, decontamination, remedial action or making good under any law; or
- (f) do or not do anything which would constitute a violation or contravention of any law relating to the environment or occupational health and safety; or
- (g) do anything in or around the Building which in the Landlord's reasonable opinion may be annoying, dangerous or offensive; or
- (h) do anything to overload or interfere with the Building's facilities or Services nor use them for anything other than their intended purpose; or
- (i) allow anything to endanger or threaten the Building, the Premises or occupants of the Building.

10.3 Consequential activities

If the Tenant may not do something in connection with this Lease, then it may not do anything which may result in it happening.

10.4 Tenant's Employees and Agents

The Tenant must ensure that the Tenant's Employees and Agents comply, if appropriate, with the Tenant's obligations under this Lease.

10.5 Directory boards

If the Landlord at the Tenant's request provides the Tenant with identification of the Tenant's Business on any sign or directory board installed by the Landlord in or near any entrances to the Building, the Tenant must pay to the Landlord on demand the Landlord's costs of doing so.

11. Cleaning the Premises

11.1 Tenant to keep clean

The Tenant must:

- (a) keep the Premises and everything in them clean, tidy and free of refuse and vermin and comply with the Landlord's reasonable directions in that regard; and
- (b) give the Landlord's cleaners access to clean the Premises at reasonable times and may not use any cleaning service other than that made available by the Landlord; and
- (c) at least once in each year of the Term, at its cost professionally steam clean the carpets and other floor coverings and professionally clean all light fittings in the Premises.

11.2 Landlord's cleaning service

The Landlord must provide a cleaning service for the Premises and arrange for refuse to be removed from the Premises regularly.

12. Repair and Tenant's Works**12.1 Landlord's approval**

The Tenant may not carry out any works (including installing fixtures or fittings or making alterations) to or in the Premises without the Landlord's prior written approval (such approval not to be unreasonably withheld). If the Landlord gives approval, it may when giving it, impose conditions. The Tenant must comply with those conditions.

12.2 Tenant's works

The Tenant must ensure that any works which it does, including works under clause 12.4, are done:

- (a) by contractors and consultants either nominated by or approved by the Landlord who may not unreasonably withhold its approval; and
- (b) in a proper and workmanlike manner and without disturbance or disruption to other tenants or occupants of the Land and the Building; and
- (c) in accordance with any plans, specifications and schedule of finishes required and approved by the Landlord (who may not unreasonably withhold its approval) which must be accompanied by certifications to the Landlord's satisfaction from architects, engineers or other consultants nominated by the Landlord; and
- (d) in accordance with all laws and the requirements of Authorities and the Tenant must promptly obtain and give to the Landlord a final occupation certificate issued under section 109H of the *Environmental Planning and Assessment Act 1979* and, if such a certificate can be issued for works of the kind done by the Tenant, a building certificate under section 149A of the *Environmental Planning and Assessment Act 1979* or an equivalent certificate for the works on their completion; and
- (e) in accordance with the Landlord's reasonable requirements and directions from time to time.

The Tenant must stop carrying out the works if requested by the Landlord if the Landlord believes they are in breach of any provision of this Lease, including clause 10.2.

12.3 Repair of items

The Tenant acknowledges that at the Commencing Date (or earlier occupation date, if applicable), the Premises were in good repair.

12.4 Repair and replacement

The Tenant must:

- (a) keep the Premises and the Tenant's Property in good repair and condition, excluding fair wear and tear and having regard to their condition at the Commencing Date (or earlier occupation date, if applicable); and
- (b) promptly replace worn or damaged items in or attached to the Premises (including any glass, Tenant's Property and those floor coverings and furnishings which are part of the Landlord's Property) with items of similar

quality as at the Commencing Date (or earlier occupation date, if applicable), subject to fair wear and tear; and

- (c) promptly make good any damage caused by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents to the Premises or the Building.

13. Transfer and Other Dealings

13.1 Prohibited dealings

The Tenant may only transfer this Lease, sublet, licence or otherwise part with possession of the Premises in accordance with clause 13.2.

13.2 Transfer conditions

The Tenant may only transfer this Lease or sublet or licence or otherwise part with possession of the Premises if, before it does so:

- (a) at least one month prior to the proposed transfer, sublease, licence or other dealing, it gives the Landlord written notice of the proposed dealing; and
- (b) it satisfies the Landlord (acting reasonably) that the proposed transferee, sub-tenant, licensee or other person taking possession (each called in this clause the **new tenant**) is financially sound and capable of performing the Tenant's obligations under this Lease and will be conducting the Permitted Use; and
- (c) the proposed new tenant signs a document relating to the transfer or other dealing in a form reasonably required by the Landlord; and
- (d) any guarantee or guarantee and indemnity or other security reasonably required by the Landlord is provided; and
- (e) the Landlord has obtained any consents it has agreed to obtain; and
- (f) the Tenant is not in default or any default has been waived in writing by the Landlord; and
- (g) the Tenant and the proposed new tenant comply with all the Landlord's reasonable requirements; and
- (h) in the case of a proposed sublease, if the rent payable by the new tenant under the sublease is at a rate per square metre which is less than the rate then payable by the Tenant under this Lease, the Tenant must provide to the Landlord a written acknowledgement in a form satisfactory to the Landlord of that fact and that the rent payable by the new tenant under the sublease cannot be used as evidence in the assessment of the Rent payable under this Lease.

13.3 Change in control of Tenant: company

If:

- (a) the Tenant is a company which is not listed or is wholly owned by a company which is not listed on the Australian Stock Exchange; and
- (b) there is a proposed change in the shareholding of the Tenant or its holding company so that a different person or group of persons from that existing at the date on which the Tenant acquired its interest in this Lease will control the composition of the board of directors or more than 50% of the shares giving a right to vote at general meetings,

then that proposed change in control is treated as a proposed transfer of this Lease, the person or group of persons acquiring control is treated as the proposed new tenant and clause 13.2 (except for clause 13.2(c)) applies.

13.4 Change in control of Tenant: unit trust

If:

- (a) the Tenant is the trustee of a unit trust which is not listed on the Australian Stock Exchange; and
- (b) there is a proposed change in the ownership of units in the unit trust so that a different person or group of persons from that existing at the date on which the Tenant acquired its interest in this Lease will effectively control the unit trust,

then that proposed change in control is treated as a proposed transfer of this Lease, the person or group of persons acquiring control is treated as the proposed new tenant and clause 13.2 (except for clause 13.2(c)) applies.

13.5 Securities

The Tenant may only create or allow to come into existence:

- (a) a security over the Tenant's interest in this Lease; or
- (b) a lease or security affecting the Tenant's Property,

with the Landlord's prior written approval which may not be unreasonably withheld where the Tenant is a company and wishes to enter into a proper fixed and floating charge over its assets in good faith as a means of securing a bank overdraft facility or financing the Tenant's Property (as the case may be). If the Landlord gives its approval, the Tenant must execute a waiver in the form reasonably required by the Landlord.

14. Landlord's Additional Obligations and Rights

14.1 Quiet enjoyment

Subject to the Landlord's rights, while the Tenant complies with its obligations under this Lease, it may occupy the Premises during the Term without undue interference by the Landlord or by any person rightfully claiming under the Landlord.

14.2 Air conditioning and lifts

The Landlord must take reasonable action to keep:

- (a) the air conditioning and lift services available to the Premises during the operating hours set out in item 10 and, if the Landlord has agreed to do so at the Tenant's request and cost, outside those hours set out in item 10; and
- (b) the Landlord's air conditioning and lift plant and equipment in the Building in good working order; and
- (c) the Building and the Land in good repair and structurally sound.

The Tenant may not claim compensation or damages or terminate this Lease or stop or reduce payments under it because a Service is not available or is interrupted or fails or any part of the Landlord's Property breaks down or the Common Areas are not clean or secure.

14.3 Landlord's Rights

The Landlord may:

- (a) carry out any works on the Land or in or to the Building (including alterations and redevelopment), or close or otherwise use the Common Areas, if the Landlord takes reasonable steps (except in emergencies) to minimise interference with the Tenant's use and occupation of the Premises; and
- (b) exclude or remove any person from the Land or the Building; and
- (c) restrict access to loading docks, delivery and pick-up areas and parking areas if the Landlord takes reasonable steps (except in emergencies) to minimise interference with the Tenant's use and occupation of the Premises; and
- (d) permit functions, displays and other activities in the Building or on the Land; and
- (e) install and use public address and emergency systems throughout the Building (including the Premises); and
- (f) change the direction or flow of pedestrian or vehicular traffic into, out of or through the Building; and
- (g) change the name, logo of or signage of the Building; and
- (h) close the Building in an emergency; and
- (i) install, use, maintain, replace, repair, alter and add to the Services (or any part of them) from, to, servicing or in the Premises, if the Landlord takes reasonable steps (except in emergencies) to minimise interference with the Tenant's use and occupation of the Premises; and
- (j) enter the Premises to carry out sprinkler compliance upgrade works,

and the Tenant may not make any claim or abate any payment or terminate this Lease if the Landlord exercises any of its rights under this clause 14.3.

14.4 Landlord may enter

- (a) The Landlord may, with its architects, consultants, workmen and others authorised by the Landlord, enter the Premises at reasonable times on reasonable notice to see if the Tenant is complying with its obligations under this Lease or to do anything which either party must or may do under this Lease or which is necessary to comply with any law or the requirements of any Authority. In doing so, the Landlord will take reasonable steps to minimise interference with the Tenant's use and occupation of the Premises.
- (b) If the Landlord decides there is an emergency, the Landlord may enter at any time without notice.

14.5 Prospective tenants or purchasers

After giving reasonable notice, the Landlord may:

- (a) during the Term enter the Premises to show prospective purchasers through the Premises and display from the Premises a sign indicating that the Building is for sale; and
- (b) during the last 6 months of the Term show prospective tenants through the Premises and display from the Premises a sign indicating that the Building is or the Premises are available for lease.

14.6 Enforcing rights

The Tenant acknowledges that the Landlord may enforce its rights against the Tenant whether or not the Landlord enforces its rights against other tenants or occupiers of the Building.

14.7 To deal with the Land

(a) The Landlord may:

- (i) subdivide (including by strata or stratum subdivision) the Land or the Building or grant easements or other rights over it or the Premises unless this would have a substantial adverse effect on the Tenant's use or occupation of the Premises. The Tenant must promptly sign all plans and other documents reasonably required by the Landlord to enable the Landlord to do those things and will make no objection, claim for compensation or abatement of Rent in relation to any such dealing; and
- (ii) for:
 - (A) the purpose of the provision of public or private access to the Premises;
 - (B) the purpose of rectifying any encroachment;
 - (C) the support of structures in the future erected on or from adjoining land; or
 - (D) any Service,

dedicate land or transfer, grant or create or take the benefit of any easement or other right to or from, or enter into any arrangement or agreement with, any owners, tenants or occupiers or others having an interest in any land (including the Land) near the Premises or with any Authority (under any valid and enforceable requirement of that Authority) as the Landlord thinks fit. This Lease will be taken to be subject to that easement or other right as envisaged by this clause 14.7, and the Tenant will promptly on request by the Landlord confirm to the Office of Land and Property Information or any other relevant Authority its consent to that easement or other right.

(b) If the Landlord subdivides the Land by way of strata subdivision:

- (i) any reference in this Lease to the Building will be deemed to be a reference to the buildings comprised in the registered plan or plans of which the Premises form part; and
- (ii) any levies or other moneys payable to the owners corporation will be deemed to be Outgoings for the purposes of this Lease; and
- (iii) the Rules will be deemed to include any by-laws of the owners corporation; and
- (iv) this Lease will be deemed to be amended in any respect that is necessary to ensure that this Lease reflects the fact that the strata subdivision has occurred.

14.8 Change of landlord

If the Landlord deals with its interest in the Land (including by transfer or the grant of a headlease or concurrent lease) so that another person becomes landlord, the Landlord is released from any obligation under this Lease arising after it ceases to be landlord. If

requested by the Landlord, the Tenant must, at the Landlord's expense, sign the documents which that other person reasonably requires to give it a direct contractual relationship with the Tenant.

14.9 Landlord may rectify

The Landlord may do anything which the Tenant should have done under this Lease but which it has not done or which the Landlord considers the Tenant has not done properly. The Tenant must promptly pay all reasonable expenses and costs incurred by the Landlord under this clause 14.9.

14.10 Agents

The Landlord may appoint agents or others to exercise any of its rights or perform any of its duties under this Lease. Communications from the Landlord override those from the agents or others if they are inconsistent.

14.11 Common Areas

Subject to this Lease and the Rules, the Tenant and the Tenant's Employees and Agents may use the Common Areas for the purposes for which they are intended.

14.12 Rules

The Landlord may vary the Rules or make Rules which do not materially derogate from the Tenant's express rights under this Lease in connection with the operation, use and occupation of the Building. The Landlord must give the Tenant a notice about the Rules which the Landlord makes or changes.

14.13 Authority

Any right of the Landlord under this Lease may be exercised by a person authorised by the Landlord.

15. Expiry or Termination

15.1 Tenant to vacate

The Tenant must vacate the Premises on the earlier of the Expiry Date and the date on which this Lease is terminated and, before vacating the Premises, unless otherwise required by the Landlord, the Tenant must have completed the Make Good of the Premises prior to the day which is the earlier of the Expiry Date or the date on which the Premises are vacated by the Tenant.

15.2 If Tenant's Property not removed

If the Tenant does not Make Good as required under clause 15.1 then, without affecting any of its other rights, the Landlord may remove and store any fixtures, fittings, furnishings, cables, conduits, wires and other Tenant's Property and the Landlord may also Make Good. The Tenant must pay the Landlord on demand all costs and expenses incurred in doing those things and a fee equivalent to the aggregate of the Rent, the Tenant's Contribution, Premises Cleaning Charge and Building Cleaning Charge divided by 365 for each day that it does not Make Good (calculated at the rate provided for in clause 16.1(b)).

15.3 Forfeiture of Tenant's Property

The Landlord may elect not to do any of the things mentioned in clause 15.2, in which case unless the Tenant does those things by the day which is the earlier of the Expiry Date or the date on which the Premises are vacated by the Tenant, then the things not removed from the Premises by the Tenant will be forfeited to the Landlord.

15.4 Property of Landlord

If the Tenant fails to comply with the obligations referred to in clause 15.3, then the things mentioned in that clause will immediately become the property of the Landlord.

15.5 Delivery of Keys

On the day on which the Tenant must vacate the Premises, the Tenant must give the Landlord the keys, access cards and similar devices for the Building and the Premises held by the Tenant, the Tenant's Employees and Agents and any other person they have given them to.

15.6 Landlord's Obligations

- (a) Not less than three months and not more than six months before the Expiry Date, the Landlord must give the Tenant a notice as specified in clause 15.6(c).
- (b) The notice referred to in clause 15.6(a)(i) must either:
 - (i) offer the Tenant a renewal of this Lease; or
 - (ii) inform the Tenant that the Landlord does not offer a renewal.
- (c) If the Landlord offers a renewal under clause 15.6(b)(i), then the Tenant must either accept or reject that offer within one month after the Landlord makes it. If the Tenant does neither in that period, then the offer is taken to be revoked.
- (d) The Tenant releases the Landlord from, and agrees that the Landlord is not liable to pay compensation or damages to the Tenant if the Landlord does not comply with this clause 15.6.

16. Holding Over**16.1 Monthly tenancy**

If the Tenant continues to occupy the Premises after the Expiry Date with the Landlord's prior written approval, it does so under a monthly tenancy:

- (a) which either party may terminate on one month's notice ending on any day; and
- (b) at a rent which is an amount determined by the Landlord (failing which, it will be 110% of one twelfth of the total of the Rent, the Premises Cleaning Charge and Building Cleaning Charge and the Tenant's Contribution payable by the Tenant for the preceding period of 12 months).

The amount and rate of that rent for the monthly tenancy may be reviewed at the times and in the manner which the Landlord determines to be appropriate in its absolute discretion, and any provision in this Lease relating to a mechanism for the calculation of or any limitation on or right of review of any Rent does not apply to this clause 16.1.

16.2 Conditions of monthly tenancy

Subject to clause 16.1, the monthly tenancy is on the same terms as this Lease except for those changes which:

- (a) are necessary to make this Lease appropriate for a monthly tenancy (but any bond or bank guarantee required under this Lease may not be reduced); or
- (b) the Landlord requires as a condition of giving its approval to the holding over, including an increase in rent.

17. Damage to the Building or Premises**17.1 Damage to the Building**

Clauses 17.2 to 17.8 will apply if:

- (a) the Building is damaged so that the Premises are substantially unfit for the use of the Tenant or substantially inaccessible; and
- (b) the damage has not been caused (in whole or in part) by the act, neglect or default of the Tenant.

17.2 Abatement of Rent and the Tenant's Contribution

The Tenant is not liable to pay Rent and the Tenant's Contribution for the period that the Premises cannot be used or are inaccessible. If the Premises are still useable but the useability is diminished because of the damage, the Tenant's liability to pay Rent is reduced in proportion to the reduction in useability.

17.3 Dispute

Any dispute under this clause 17 as to the amount by which the Rent and the Tenant's Contribution will reduce will be determined by a Valuer who acts as an expert and not as an arbitrator.

The parties must each pay one half of the Valuer's costs.

17.4 Restoration notice

If:

- (a) the Tenant wants the Landlord to repair the damage and gives the Landlord a damage notice within 21 days after the Premises are damaged; and
- (b) within 3 months after receiving the damage notice, the Landlord does not give the Tenant a restoration notice stating that the Landlord intends to repair the damage,

then the Tenant may terminate this Lease by giving one month's notice to the Landlord.

17.5 Tenant may terminate

If the Landlord does not repair the damage within a reasonable time after giving the restoration notice, the Tenant may give the Landlord a notice of intention to terminate, stating that the Tenant will terminate this Lease if the Landlord does not repair the damage within a reasonable time after receiving the termination notice. Unless the Landlord, after receiving that notice of intention to terminate, proceeds with reasonable expedition and diligence to commence or carry out the necessary works, the Tenant may terminate this Lease by giving not less than one month's notice to the Landlord. At the end of that second notice, this Lease will be at an end.

17.6 Landlord may terminate

If, in the Landlord's opinion, it is impractical or undesirable to repair the damage, then the Landlord may terminate this Lease by giving one month's notice to the Tenant.

17.7 Termination on destruction

If the Premises are totally destroyed, then either party may terminate this Lease by giving one month's notice to the other.

17.8 Release

Each party releases the other party from liability or loss arising from and costs incurred in connection with the termination of this Lease under this clause 17 but not from any breach of this Lease existing at the date of termination.

18. Default**18.1 Essential terms**

Each obligation of the Tenant to pay money and to provide security to the Landlord and its obligations under clauses 7, 9, 12 and 13 are essential terms of this Lease. Other obligations under this Lease may also be essential terms.

18.2 Landlord's right to terminate

The Landlord may terminate this Lease by giving the Tenant notice or by re-entry if the Tenant:

- (a) repudiates its obligations under this Lease; or
- (b) has not paid any money payable to the Landlord under this Lease for 7 days after its due date (whether demanded or not); or
- (c) does not comply with an essential term of this Lease; or
- (d) does not comply with an obligation under this Lease (which is not an essential term) and, in the Landlord's reasonable opinion:
 - (i) the non-compliance can be remedied, but the Tenant does not remedy it to the Landlord's reasonable satisfaction within a reasonable time after the Landlord gives the Tenant notice to remedy it; or
 - (ii) the non-compliance cannot be remedied or compensated for; or
 - (iii) the non-compliance cannot be remedied but the Landlord can be compensated and the Tenant does not pay the Landlord compensation satisfactory to the Landlord for the breach within 14 days after the Landlord gives the Tenant notice to pay it; or
- (e) an Insolvency Event occurs in respect of the Tenant or a guarantor of the Tenant's performance under this Lease.

18.3 Recovery of money

If this Lease is terminated either under clause 18.2 or 18.9, without limiting its other rights under this Lease, the Landlord may in its discretion:

- (a) at any time treat the event giving rise to that termination as a repudiation of this Lease by the Tenant; and
- (b) recover from the Tenant:
 - (i) all arrears of money payable by the Tenant and any interest on that money calculated at the rate specified in item 7, calculated in each case to that date of termination; and
 - (ii) all costs (including the Landlord's administration costs) incurred by the Landlord in rectifying any breaches by the Tenant of this Lease; and

- (iii) all costs incurred by the Landlord in recovering any money or enforcing any security and, where applicable, in having a determination made under clause 18.3(b)(iv); and
- (iv) the Loss of Bargain Damage calculated in accordance with clause 18.5 and interest calculated in accordance with clause 18.7; and
- (v) the repayment of any Incentive calculated in accordance with clause 18.6 and interest calculated in accordance with clause 18.7; and
- (vi) all costs incurred by the Landlord for legal fees and expenses, marketing, agency fees and to Make Good.

18.4 Tenant acknowledgements

The Tenant agrees that:

- (a) a fundamental assumption in the calculation of any Incentive was that this Lease would continue until the Expiry Date; and
- (b) by entering into this Lease the Tenant represented and warranted to the Landlord that if there was no default of the Landlord entitling the Tenant to terminate before the Expiry Date, this Lease would continue until the Expiry Date; and
- (c) the Landlord will suffer loss if this Lease is terminated before the Expiry Date, for reasons other than the default of the Landlord, including that any Incentive was calculated on the basis of the assumption set out in clause 18.4(a) and that the Landlord relied on the representation and warranty set out in clause 18.4(b); and
- (d) the Loss of Bargain Damage (together with the repayment of part of any Incentive in accordance with clause 18.6) represents a genuine pre-estimate of the loss which will be suffered by the Landlord, including in relation to any Incentive and the early termination of this Lease if it does not continue until the Expiry Date for any reason other than the Landlord's default, without limiting any other loss or damage which the Landlord may recover in connection with early termination of this Lease and, in particular, the other provisions of this clause 18.

18.5 Loss of Bargain Damage

The Landlord may notify the Tenant of the Landlord's determination of the Loss of Bargain Damage. If the Tenant disputes the Landlord's notice determining the Loss of Bargain Damage by delivering a dispute notice within 14 days after receiving the Landlord's notice, or if required by the Landlord, then the Loss of Bargain Damage must be calculated by a Valuer appointed by the Landlord who is to determine as an expert and not as an arbitrator the Loss of Bargain Damage and who is to include in making that determination amounts for changes in market conditions which in that Valuer's opinion are proper and whose determination must be in writing and will be final and binding on the parties.

18.6 Repayment of Incentive

The Landlord may notify the Tenant of the Landlord's determination of the proportion of any Incentive which must be repaid by the Tenant to the Landlord, calculated as follows:

$$R = I \cdot \frac{TR}{T}$$

where:

R	=	the amount to be repaid
I	=	the amount of the Incentive
TR	=	the number of months (to the nearest whole month) of the unexpired portion of the Term at the date of termination of this Lease
T	=	the number of months in the Term

18.7 Interest

The Tenant must pay the Landlord the Loss of Bargain Damage and any part of any Incentive which is to be repaid together with interest on those amounts calculated at the rate set out in item 7 from the date of termination up to and including the date of payment. Payment must be made within 7 days after the Landlord requires payment of those amounts by notice given to the Tenant or, if the Loss of Bargain Damage is determined by an expert under clause 18.5, within 7 days after the Tenant is informed of the determination.

18.8 Landlord's rights not limited

The rights and entitlements conferred on the Landlord by this clause 18 or their exercise:

- (a) do not restrict or prevent the Landlord from recovering loss or damage from the Tenant or from any security provided by or on behalf of the Tenant or from exercising any other right or remedy which the Landlord has or may acquire; and
- (b) are not adversely affected by:
 - (i) granting the Tenant any concession, indulgence, forbearance or time to pay; or
 - (ii) any compounding or compromise reached or attempted to be reached with the Tenant; or
 - (iii) any acceptance of any moneys by the Landlord whether paid by the Tenant or by any other person; or
 - (iv) any postponement, non-exercise or alteration of any right or remedy available to the Landlord; or
 - (v) any alteration to this Lease agreed in writing by the Landlord; or
 - (vi) the conversion of the term of this Lease to a monthly tenancy under clause 18.9; or
 - (vii) the Landlord re-taking possession of the whole or any part of the Premises by any means.

18.9 Conversion to monthly tenancy

If any of the events specified in clause 18.2 occurs, the Landlord may by notice to the Tenant convert this Lease into a monthly tenancy which may be terminated by the Landlord on one month's notice to the Tenant expiring on any date. That monthly tenancy is to be on the same terms and conditions as this and in particular the provisions of clauses 18.3 to 18.8 inclusive will apply as if this Lease had been terminated without being first converted to a monthly tenancy.

18.10 Confidential information

All information given to the Tenant by the Landlord in connection with the Incentive is the Landlord's confidential information and the Tenant may not disclose it to any person without the Landlord's prior approval.

18.11 Landlord's entitlement continues

This clause 18:

- (a) continues after termination of this Lease; and
- (b) does not limit any other right which the Landlord may have under this Lease following its termination; and
- (c) does not permit the Landlord to recover again any amount which has been recovered from the Tenant whether as Loss of Bargain Damage or otherwise.

18.12 Tenant's right to terminate

While the Tenant under this Lease and in occupation of the Premises is The Republic of Chile, the Tenant may terminate this Lease by giving the Landlord not less than two months' notice if the Landlord:

- (a) repudiates its obligations under this Lease; or
- (b) does not comply with its obligations under any essential term of this Lease; or
- (c) does not comply with an obligation under this Lease (which is not an essential term) and, in the Tenant's reasonable opinion:
 - (i) the non compliance can be remedied, but the Landlord does not remedy it within a reasonable time after the Tenant gives the Landlord notice to remedy it; or
 - (ii) the non compliance cannot be remedied or compensated for; or
 - (iii) the non compliance cannot be remedied but the Tenant can be compensated and the Landlord does not pay the Tenant compensation for the breach within a reasonable time after the Tenant gives the Landlord notice to pay it.

18.13 Parties to act in good faith in resolving dispute

- (a) If either party is in default under this Lease, it must provide the other with a dispute notice (**Dispute Notice**).
- (b) If a Dispute Notice is issued, the parties using reasonable endeavours and acting in good faith agree to amicably resolve the dispute within fourteen days of the date of the Dispute Notice.
- (c) If the parties are unable to resolve the dispute within fourteen days, the Dispute Notice will be escalated to the Head of Office DEXUS Portfolio and the Ambassador of Chile to Australia for further resolution within seven days from the date the Dispute Notice is escalated.
- (d) If the Head of Office DEXUS Portfolio and the Ambassador of Chile to Australia are unable to resolve the dispute, then the laws governing the Dispute Notice and this Lease will be the laws of the State or Territory in Australia in which the Premises are located and the parties agree to submit to the non-exclusive jurisdiction of the courts of that State or Territory.

19. Costs, Charges and Expenses

19.1 Each party to pay its own costs

The Landlord and the Tenant must each pay their own costs of and incidental to the negotiation, preparation and execution of this Lease and any Related Licence.

19.2 Costs payable by Tenant

The Tenant must promptly pay in connection with this Lease, any Related Licence and any document or matter in connection with either:

- (a) for everything it must do; and
- (b) all duty and registration fees; and
- (c) on demand, the Landlord's reasonable costs, charges and expenses (including legal costs) including those for:
 - (i) negotiating, preparing, executing, stamping and registering any actual or proposed transfer, sublease or surrender or termination of this Lease and any Related Licence; and
 - (ii) obtaining any consents which the Landlord must obtain before giving approvals, considering requests for approvals and considering any information provided with respect to any proposed dealing permitted by this Lease and any Related Licence (even if the proposed dealing for which approval is requested does not proceed); and
- (d) all costs, charges and expenses in connection with works which the Tenant carries out, including those incurred by the Landlord and the Landlord's consultants in considering, approving and supervising the works and those of modifying or varying the Building because of the works (including under clause 12); and
- (e) on demand, the Landlord's costs in relation to any event specified in clause 18.2 occurring, the actual or contemplated enforcement of, or actual or contemplated exercise, preservation or consideration of, any rights, powers or remedies under this Lease.

20. Notices

20.1 Address for service

A notice, request, demand, consent, approval or other communication to or by a party or between the parties to this Lease must be:

- (a) in writing; and
- (b) left at the address or sent to the facsimile number of the party in item 12, as varied by notice.

20.2 Method of service

A notice or approval is taken to be given if sent by facsimile, on the next business day after it is sent unless the sender is aware that transmission is impaired.

21. Miscellaneous**21.1 Waiver and variation**

A provision of or a right under this Lease may not be waived or varied except in writing signed by whoever is to be bound.

21.2 No waiver

If the Landlord:

- (a) accepts rent or any other money on any account (before or after termination); or
- (b) fails to exercise or delays exercising any right under this Lease including under clause 18; or
- (c) gives any concession or indulgence to the Tenant; or
- (d) attempts to mitigate its loss,

it is not a waiver of any breach or of the Landlord's rights under this Lease. An attempt by the Landlord to mitigate its loss is not a surrender of this Lease.

21.3 Approvals

The Landlord may withhold or give conditionally or unconditionally its approval in its absolute discretion unless this Lease expressly says otherwise.

21.4 Exclusion of statutory provisions

- (a) The covenants, powers and provisions implied in leases by sections 84, 84A, 85 and 86 of the *Conveyancing Act 1919* do not apply to this Lease.
- (b) In this Lease, words used in any of the forms of words in the first column of Part 2 of Schedule 4 to the *Conveyancing Act 1919* do not imply a covenant under section 86 of that Act.

21.5 Prior breaches

Expiry or termination of this Lease does not affect any rights in connection with a breach of this Lease before then.

21.6 Caveats

The Tenant may not:

- (a) lodge a caveat on the title to the Land, except a caveat noting the Tenant's interest under this Lease (if this Lease is not registered but must be to ensure that it is enforceable against the Landlord's successors in title); or
- (b) allow a caveat lodged by a person claiming through the Tenant to remain on that title.

If the Tenant lodges a caveat permitted by this clause 21.6, it must do everything necessary to permit registration of any dealing if its rights under this Lease are not diminished. The Tenant must withdraw that caveat on the earlier of registration and expiry or termination of this Lease.

21.7 Warranties and undertakings

- (a) The Tenant warrants that it:

- (i) has relied only on its own enquiries in connection with this Lease and not on any representation or warranty by the Landlord or any person acting or seeming to act on the Landlord's behalf; and
 - (ii) was made aware of the Rules then current when signing this Lease.
- (b) The Tenant must comply on time with undertakings given by or on behalf of the Tenant in connection with this Lease.

21.8 Counterparts

This Lease may consist of a number of counterparts and the counterparts taken together constitute one and the same instrument.

21.9 Severability

If the whole or any part of a provision of this Lease is void, unenforceable or illegal in a jurisdiction, it is severed for that jurisdiction. The remainder of this Lease has full force and effect and the validity or enforceability of that provision in any other jurisdiction is not affected. This clause 21.9 has no effect if the severance alters the basic nature of this Lease or is contrary to public policy.

22. Bank Guarantee

22.1 Tenant must deliver

On or before the date on which the Tenant executes this Lease, the Tenant must deliver the Bank Guarantee to the Landlord. The Bank Guarantee will be security for the performance by the Tenant under this Lease. The Tenant must at all times ensure that any Bank Guarantee is kept current and enforceable.

22.2 Landlord may call on Bank Guarantee

If the Tenant does not comply with any of its obligations under this Lease, whether this Lease is registered or not, then the Landlord may call on the Bank Guarantee without notice to the Tenant.

22.3 Replacement Bank Guarantee

If the Landlord calls on the Bank Guarantee or the Rent or the Tenant's Contribution is increased, then no later than 7 days after the Landlord gives the Tenant a notice asking for it, the Tenant must deliver to the Landlord a replacement or additional Bank Guarantee so that the amount of that guarantee is the amount in item 13.

22.4 Return of Bank Guarantee

Subject to clause 22.2, the Landlord will return every Bank Guarantee to the Tenant promptly following the later of (as appropriate): and

- (a) the date which is 6 months after the Expiry Date; and
- (b) the date on which the Tenant has complied with all of its obligations under this Lease, including under clause 15; and
- (c) receipt by the Landlord of a replacement Bank Guarantee in accordance with clause 22.3; and
- (d) receipt by the Landlord of a replacement Bank Guarantee where a new lease has been granted by the Landlord under clause 23.

22.5 Essential term

The Tenant's obligations under this clause 22 are essential terms of this Lease.

22.6 While Republic of Chile is Tenant

While the Tenant under this Lease is Republic of Chile, the Tenant is not obliged to deliver and maintain a Bank Guarantee under this clause 22 as security for the performance of the Tenant's obligations under this Lease.

23. Guarantee and Indemnity

23.1 Consideration

The Guarantor gives this guarantee and indemnity in consideration of the Landlord agreeing to enter into this Lease at the request of the Guarantor. The Guarantor acknowledges the receipt of valuable consideration from the Landlord for the Guarantor incurring obligations and giving rights under this guarantee and indemnity.

23.2 Guarantee

The Guarantor unconditionally and irrevocably guarantees to the Landlord the due and punctual performance and observance by the Tenant of its obligations:

- (a) under this Lease, even if this Lease is not registered or is found not to be a lease or is found to be a lease for a term less than the Term; and
 - (b) in connection with its occupation of the Premises,
- including the obligations to pay money.

23.3 Indemnity

As a separate undertaking, the Guarantor unconditionally and irrevocably indemnifies the Landlord against all liability or loss arising from, and any costs, charges or expenses incurred in connection with:

- (a) the Tenant's breach of this Lease; or
 - (b) the Tenant's occupation of the Premises,
- including a breach of the obligations to pay money; or
- (c) a representation or warranty by the Tenant in this Lease being incorrect or misleading when made or taken to be made; or
 - (d) a liquidator disclaiming this Lease.

It is not necessary for the Landlord to incur expense or make payment before enforcing that right of indemnity.

23.4 Interest

The Guarantor agrees to pay interest on any amount payable under this guarantee and indemnity from when the amount becomes due for payment until it is paid in full. The Guarantor must pay accumulated interest at the end of each month without demand. Interest is calculated on daily balances at the rate set out in item 7.

23.5 Enforcement of rights

The Guarantor waives any right it has of first requiring the Landlord to commence proceedings or enforce any other right against the Tenant or any other person before claiming under this guarantee and indemnity.

23.6 Continuing security

This guarantee and indemnity is a continuing security and is not discharged by any one payment.

23.7 Guarantee not affected

The liabilities of the Guarantor under this guarantee and indemnity as a guarantor, indemnifier or principal debtor and the rights of the Landlord under this guarantee and indemnity are not affected by anything which might otherwise affect them at law or in equity including, but not limited to, one or more of the following:

- (a) the Landlord granting time or other indulgence to, compounding or compromising with or releasing the Tenant or any other Guarantor; or
- (b) acquiescence, delay, acts, omissions or mistakes on the part of the Landlord; or
- (c) any transfer of a right of the Landlord; or
- (d) the termination, surrender or expiry of, or any variation, assignment, subletting, licensing, extension or renewal of or any reduction or conversion of the Term of this Lease; or
- (e) the invalidity or unenforceability of an obligation or liability of a person other than the Guarantor; or
- (f) any change in the Tenant's occupation of the Premises; or
- (g) this Lease not being registered; or
- (h) this Lease not being effective as a lease; or
- (i) this Lease not being effective as a lease for the Term; or
- (j) any person named as Guarantor not executing or not executing effectively this guarantee and indemnity; or
- (k) a liquidator disclaiming this Lease.

23.8 Suspension of Guarantor's rights

The Guarantor may not:

- (a) raise a set-off or counterclaim available to it or the Tenant against the Landlord in reduction of its liability under this guarantee and indemnity; or
- (b) claim to be entitled by way of contribution, indemnity, subrogation, marshalling or otherwise to the benefit of any security or guarantee held by the Landlord in connection with this Lease; or
- (c) make a claim or enforce a right against the Tenant or its property; or
- (d) prove in competition with the Landlord if a liquidator, provisional liquidator, receiver, administrator or trustee in bankruptcy is appointed in respect of the Tenant or the Tenant is otherwise unable to pay its debts when they fall due,

until all money payable to the Landlord in connection with this Lease or the Tenant's occupation of the Premises is paid.

23.9 Reinstatement of guarantee

If a claim that a payment to the Landlord in connection with this Lease or this guarantee and indemnity is void or voidable (including a claim under laws relating to liquidation, administration, insolvency or protection of creditors) is upheld, conceded or compromised, then the Landlord is entitled immediately as against the Guarantor to the rights to which it would have been entitled under this guarantee and indemnity if the payment had not occurred.

23.10 Costs

The Guarantor agrees to pay or reimburse the Landlord on demand for:

- (a) the Landlord's costs, charges and expenses in making, enforcing and doing anything in connection with this guarantee and indemnity including, but not limited to, legal costs and expenses on a full indemnity basis; and
- (b) all stamp duties, fees, taxes and charges which are payable in connection with this guarantee and indemnity or a payment, receipt or other transaction contemplated by it.

Money paid to the Landlord by the Guarantor must be applied first against payment of costs, charges and expenses under this clause 23.10 then against other obligations under this guarantee and indemnity.

23.11 Landlord may assign

The Landlord may assign its rights under this guarantee and indemnity.

24. Privacy

24.1 Definitions and interpretation

In this clause:

NPP means a National Privacy Principle;

Personal Information has the meaning given to this term in the Privacy Act; and

Privacy Act means the *Privacy Act 1988* (Cth) and any guidelines issued by the Federal Privacy Commissioner under the Privacy Act.

24.2 Privacy

- (a) The Tenant agrees that the Landlord may use Personal Information provided to the Landlord by the Tenant.
- (b) The Tenant must, at the Landlord's request, assist the Landlord to discharge its obligations under NPP 1.5 by including a notice which satisfies the requirements of NPP 1.3 at the time the Tenant provides Personal Information to the Landlord about other individuals, including the Tenant's employees or contractors.

25. Limitation of liability**25.1 Responsible Entity**

DEXUS Funds Management Limited [REDACTED] (the *Responsible Entity*) enters into this Lease in its capacity as responsible entity of the DEXUS Diversified Trust (*Trust*).

25.2 Perpetual as agent

- (a) The Responsible Entity has appointed Perpetual Trustee Company Limited ([REDACTED]) (*Perpetual*) as its agent to hold the assets of the Trust on behalf of the Responsible Entity in accordance with a custody agreement dated 1 March 2002 between Perpetual and the Responsible Entity (*Custody Agreement*).
- (b) The parties agree that:
- (i) any reference to Perpetual in this Lease means Perpetual in its capacity as custodian of assets of the Trust and as agent for the Responsible Entity; and
 - (ii) any act or omission of Perpetual in respect of this Lease in its capacity as agent for the Responsible Entity is taken to have been done (or failed to have been done) by the Responsible Entity.
- (c) The parties acknowledge and agree that Perpetual is bound to comply with the obligations of the Landlord (whether express or implied) under this Lease (*Landlord's Obligations*) only to the extent that it is properly instructed by the Responsible Entity, or is otherwise required under the terms of the Custody Agreement.

25.3 Responsible Entity as principal

- (a) The Responsible Entity:
- (i) agrees that it is bound by all of the Landlord's Obligations as if every reference in this Lease to Landlord was a reference to the Responsible Entity; and
 - (ii) will properly instruct Perpetual to comply with any Landlord's Obligation to the extent that only Perpetual can perform the relevant Landlord's Obligation.
- (b) Any Landlord's Obligation is discharged if it is complied with by either the Responsible Entity or Perpetual.
- (c) Any duty or obligation of the Tenant under this Lease is discharged if it is complied with in favour of either the Responsible Entity or Perpetual.

25.4 Limitation of Perpetual's liability

- (a) Perpetual enters into this Lease only as agent of the Responsible Entity. Perpetual can only act in accordance with the terms of the Custody Agreement under which it is appointed as the Responsible Entity's agent and is not liable under any circumstances to any party under this Lease except as expressly provided for under clause 25.4(c). This limitation of Perpetual's liability applies despite any other provision of this Lease other than clause 25.4(c) and extends to all liabilities and obligations of Perpetual in any way connected with any representation, warranty, conduct, omission, agreement or transaction related to this Lease.

- (b) Perpetual is not obliged to do or refrain from doing anything under this Lease (including, without limitation, incur liability) unless Perpetual's liability is limited in the same manner as set out in clause 25.4(a).
- (c) Nothing in this clause 25.4 limits the liability of Perpetual in respect of any loss, cost, damage or expense suffered or incurred by the Tenant to the extent that it arises from:
 - (i) any breach by Perpetual of its obligations under clause 25.2(c);
 - (ii) the fraud, default or negligence of Perpetual or Perpetual acting or refraining from acting in breach of the Custody Agreement; or
 - (iii) any breach of any warranty or representation contained in the Custody Agreement which is given or deemed to be given by Perpetual personally in respect of itself.

25.5 Limitation of Responsible Entity's liability

The parties acknowledge and agree that:

- (a) the Responsible Entity enters into this Lease in the capacity stated in clause 25.1 and in no other capacity;
- (b) except in the case of any liability of the Responsible Entity under or in respect of this Lease resulting from the Responsible Entity's own fraud, negligence or breach of trust, the recourse for any person to the Responsible Entity in respect of any obligations and liabilities of the Responsible Entity under or in respect of this Lease is limited to the Responsible Entity's ability to be indemnified from the assets of the Trust; and
- (c) if any party (other than the Responsible Entity) does not recover the full amount of any money owing to it arising from non-performance by the Responsible Entity of any of its obligations, or non-payment by the Responsible Entity of any of its liabilities, under or in respect of this Lease by enforcing the rights referred to in clause 25.5(b) that party may not (except in the case of fraud, negligence or breach of trust by the Responsible Entity) seek to recover the shortfall by:
 - (i) bringing proceedings against the Responsible Entity in its personal capacity; or
 - (ii) applying to have the Responsible Entity wound up.

25.6 Override

This clause 25 applies despite any other provision of this Lease or any principle of equity or law to the contrary.

26. Car Parking

26.1 Licence

The Landlord as a separate right incidental to the rights granted under this Lease agrees to licence to the Tenant during the Term and any period of holding over the right to use up to that number of car parking spaces on the Land described in item 17 located in that part of the Building as may be designated for the purpose of car parking by the Landlord from time to time on the following conditions:

- (a) The Tenant and the Tenant's Employees and Agents must park only in those car parking spaces which are designated from time to time by the Landlord and the Tenant acknowledges that the Landlord may from time to time by notice in

writing given to the Tenant be entitled to reallocate the locations of the car parking spaces which the Tenant is entitled to use.

- (b) The Tenant agrees with the Landlord that the Landlord will not at any time or in any way be liable or responsible for and the Landlord is released from and indemnified by the Tenant against any liability or responsibility for any loss, damage, injury or death which may be sustained or suffered by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents as a result of any exercise of the rights and entitlements granted to the Tenant to use or gain access to or egress from the car parking spaces.
- (c) The Tenant and the Tenant's Employees and Agents will have the right of access to and egress from the car parking spaces by the use of such driveways entrances and exits as may from time to time be directed by the Landlord and the Tenant acknowledges:
 - (i) such rights of access and egress will be exercised in common with other occupiers of the Building and all other persons authorised from time to time by the Landlord, and
 - (ii) the Landlord will be entitled at any time and from time to time to alter or re-direct such driveways entrances and exits.
- (d) All of the agreements on the part of the Tenant contained in this Lease for the benefit of the Landlord will extend and apply to the Tenant's use of the car parking spaces and any breach by the Tenant of the terms of the licence conferred by this clause will constitute a breach by the Tenant of its obligations under the Lease.
- (e) The Tenant must ensure that the car parking spaces are used for the purposes of parking motor cars only and the Tenant must not permit the Tenant's Employees and Agents to clean, wash, grease, oil, repair any motor vehicles in the car parking spaces or at any time in the Building or use the car parking spaces for any purpose other than parking motor cars.
- (f) The rights conferred by this clause on the Tenant are acknowledged by the parties to be solely contractual and nothing in this clause creates or confers upon the Tenant any estate or interest of a proprietary possessory or exclusive nature in or over any of the car parking spaces or any particular part of the Land.
- (g) The Licence conferred by this clause may be terminated immediately by the Landlord should the Tenant default in the performance of any of the terms of this clause or the Tenant's other obligations under this Lease.
- (h) The rights of the Landlord to make or vary Rules pursuant to this Lease will extend to the use by the Tenant of car parking areas associated with the Building and all means of access to and egress from those areas.
- (i) If at any time any charge or levy is imposed on the provision or use of any part of the car parking areas by any Authority or pursuant to any law then the Tenant must pay or reimburse to the Landlord on demand that amount by which all such amounts per annum that exceed \$2,040 per car parking space as are in the opinion of the Landlord referable to those car parking spaces as are licensed to be used by the Tenant.

26.2 Parking in prohibited areas

Should the Tenant or any of the Tenant's Employees or Agents park or leave any motor vehicle in any place in which the Landlord may from time to time prohibit parking then the Landlord may at any time cause that vehicle to be moved at the cost expense and risk (as to any loss or damage however caused) of the Tenant.

27. Early surrender by Tenant**27.1 Limited right to surrender Lease**

Despite any other provision of this Lease but subject to this clause 27, the Tenant may by written notice to the Landlord surrender the whole of its interest in this Lease before the date set out in Item G(3) of the cover page of this Lease.

27.2 Conditions precedent to early surrender

The Tenant may only exercise its right to surrender this Lease under clause 27.1 if it complies with the following:

- (a) the Tenant has given written notice to the Landlord of its intention to surrender this Lease (**Surrender Notice**), which must specify the date on which the Tenant proposes to surrender this Lease (**Surrender Date**);
- (b) the Surrender Date nominated in the Surrender Notice must be a date at least 150 days after the date of the Surrender Notice;
- (c) the Surrender Notice must attach a copy of written evidence of the bona fide intention of the Republic of Chile to close The Consulate General of Chile office in Sydney; and
- (d) on the date of the Surrender Notice the Tenant is not in default under the express or implied provisions of this Lease.

27.3 Landlord's obligations

As soon as practicable after the Landlord receives a Surrender Notice, the Landlord must deliver to the Tenant:

- (a) a deed of surrender of this Lease (in triplicate) in a form determined by the Landlord acting reasonably; and
- (b) a Land and Property Information surrender of lease form.

27.4 Tenant's obligations

On or before the Surrender Date, the Tenant must deliver to the Landlord;

- (a) the deed of surrender of this Lease (in triplicate); and
- (b) the Land and Property Information surrender of lease form,

executed by the Tenant and stamped (where applicable). The Tenant must also pay the Landlord's reasonable legal costs and expenses in relation to the preparation, negotiation and finalisation of the documents relating to the surrender.

27.5 Consequences of early surrender

If the Tenant has served a Surrender Notice on the Landlord and complied with clause 27.2, then:

- (a) on and from the date of the Surrender Notice the Surrender Date becomes the last day of the Term of this Lease; and
- (b) the Tenant must continue to comply with all of its obligations under this Lease up to and including the Surrender Date, including its obligations under clause 15; and

- (c) the Tenant must pay only the rental income accruing until the last day of actual use of the Premises without the Landlord entitled to compensation for the early termination of the Lease, or the undertake judicial actions founded in this circumstance

28. Early termination by Landlord

28.1 Limited right to terminate Lease

Despite any other provision of this Lease but subject to this clause 28, the Landlord may by written notice to the Tenant terminate this Lease before the date set out in Item G(3) of the cover page of this Lease.

28.2 Conditions precedent to early termination

The Landlord may only exercise its right to terminate this Lease under clause 28.1 if it complies with the following:

- (a) the Landlord has given written notice to the Tenant of its intention to terminate this Lease (**Termination Notice**), which must specify the date on which the Landlord proposes to terminate this Lease (**Termination Date**);
- (b) the Termination Date nominated in the Termination Notice must be a date at least five months after the date of the Termination Notice;
- (c) the Termination Notice must attach a copy of written evidence of the bona fide intention of the Commonwealth of Australia to end all diplomatic or consular relations with the Republic of Chile; and
- (d) on the date of the Termination Notice the Landlord is not in default under the express or implied provisions of this Lease.

28.3 Landlord's obligations

As soon as practicable after the Landlord gives a Termination Notice, the Landlord must deliver to the Tenant:

- (a) a deed of surrender of this Lease (in triplicate) in a form determined by the Landlord acting reasonably; and
- (b) a Land and Property Management Authority surrender of lease form.

28.4 Tenant's obligations

On or before the Termination Date, the Tenant must deliver to the Landlord;

- (a) the deed of surrender of this Lease (in triplicate); and
- (b) the Land and Property Management Authority surrender of lease form,

executed by the Tenant and stamped (where applicable). The Tenant must also pay the Landlord's reasonable legal costs and expenses in relation to the preparation, negotiation and finalisation of the documents relating to the termination.

28.5 Consequences of early termination

If the Landlord has served a Termination Notice on the Tenant and complied with clause 27.2, then:

- (a) on and from the date of the Termination Notice the Termination Date becomes the last day of the Term of this Lease; and

- (b) the Tenant must continue to comply with all of its obligations under this Lease up to and including the Termination Date, including its obligations under clause 15; and
- (c) the Tenant must pay only the rental income accruing until the last day of actual use of the Premises without the Landlord entitled to compensation for the early termination of the Lease, or the undertake judicial actions founded in this circumstance.

29. Landlord's Contribution

- (a) The Landlord must pay the Landlord's Contribution to the Tenant within 28 days of the date that is the later of:
 - (i) the date on which the Tenant gives the Landlord supporting documentation; and
 - (ii) a valid tax invoice for the Landlord's Contribution.

30. Make Good Payout personal to Republic of Chile

30.1 If the Tenant is Republic of Chile

This clause applies if on the Expiry Date the Tenant is Republic of Chile and is not in unremedied breach of this Lease.

30.2 Definitions

Limited Make Good means to:

- (a) remove any personal belongings of the Tenant's Employees and Agents located on the Premises;
- (b) properly repair any damage to the Premises, the Building or the Land caused by the removal of those personal belongings;
- (c) the extent damaged beyond fair wear and tear, replace the carpet in the Premises and professionally steam clean the carpet and leave it in a good condition;
- (d) replace all light globes and remove all rubbish, waste and materials brought onto or left in or about the Premises, the Building or the Land by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents; and
- (e) leave the Premises clean and tidy and in good repair.

Make Good Payout Notice means notice given to the Landlord under clause 30.3.

Make Good Sum means \$53,580 plus GST.

30.3 Make Good Payout Notice

- (a) The Tenant may by notice given to the Landlord on or before 31 January 2021 elect to discharge its Make Good obligations by paying the Make Good Sum in accordance with this clause 30.3 and carrying out the Limited Make Good in accordance with clause 30.5.
- (b) Time is of the essence for giving the Make Good Payout Notice which may not be given any time after 31 January 2021.
- (c) If the Make Good Payout Notice is not given before 31 January 2021, the Republic of Chile will be required to Make Good.

30.4 Payment to the Landlord

The Tenant must pay the Make Good Sum to the Landlord's nominated bank account as cleared funds on or before the Expiry Date. Time is of the essence for making the Make Good Sum payment.

30.5 Limited Make Good

- (a) If the Tenant gives a Make Good Payout Notice to the Landlord in accordance with clause 30.3, the Tenant is only required to carry out the Limited Make Good on or before the Expiry Date.
- (b) If the Tenant has carried out and completed the Limited Make Good on or before the Expiry Date, then, despite anything in clause 15.1, the Tenant is released from its obligation to Make Good the Premises and to provide a Make Good Certificate.
- (c) The Tenant warrants to the Landlord that, as at the Expiry Date, no third party will have any interest or Security in or claim in respect of any Tenant's Property left in the Premises by the Tenant.


DEXUS Office Lease

DibbsBarker

EXECUTED as a Lease in Sydney.

EXECUTION BY THE LANDLORD


SIGNED SEALED AND DELIVERED for and on behalf of Perpetual Trustee Company Limited () as custodian of the DEXUS Diversified Trust by its duly authorised attorneys under power of attorney dated 1 September 2015 () in the presence of:

Witness Signature 

Leong Tsiew Han


Print Name 

Print Address 

Attorney Signature 

ELEESHA LOUISE MCKAY

Print Name

Attorney Signature 

Jason David Hurren

Print Name

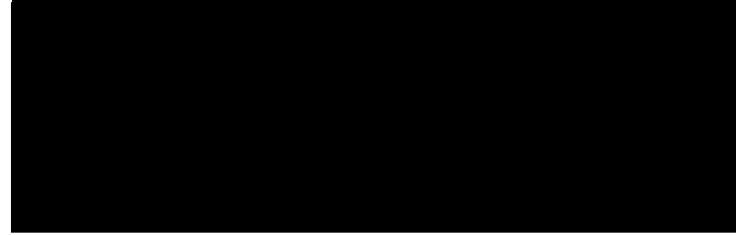
I certify that I am an eligible witness and that the person(s) signing opposite signed this dealing in my presence. [See note * at end]


EXECUTION BY THE TENANT

Executed for and on behalf of the Republic of Chile in the presence of:

Signature of Witness 

HUBERTO MOLINA
Print Name and Address



Signature of Delegate 

DANIEL CARVALLO
Print Name

EXECUTION BY THE RESPONSIBLE ENTITY

SIGNED SEALED AND DELIVERED for and on behalf of DEXUS Funds Management Limited ([REDACTED]) by its duly authorised attorneys under power of attorney dated 1 September 2015 [REDACTED] the presence of:



Witness Signature

Leong Tsiew Han

Print Name

[REDACTED]

Print Address

[REDACTED]

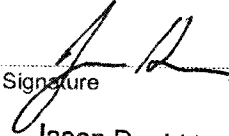
I certify that I am an eligible witness and that the person(s) signing opposite signed this dealing in my presence. [See note * at end]



Attorney Signature

ELEESHA LOUISE MCKAY

Print Name



Attorney Signature

Jason David Hurren

Print Name

ANNEXURE B TO LEASE

PARTIES: Perpetual Trustee Company Limited ([REDACTED])
 (Landlord)

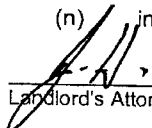
DEXUS Funds Management Limited ([REDACTED])
 (Responsible Entity)


Republic of Chile (Tenant)

Rules

The provisions of the Lease apply to these Rules.

1. The Tenant may not:
 - (a) smoke in the Building or within 20 metres of any exit or entrance to the Building;
 - (b) put up signs, notices, advertisements, blinds or awnings, antennae or receiving dishes or install vending or amusement machines without the Landlord's approval;
 - (c) hold auction, bankrupt or fire sales in the Premises;
 - (d) keep an animal or bird on the Premises;
 - (e) use a business name which includes words connecting the business name with the Building without the Landlord's approval;
 - (f) remove floor coverings from where they were originally laid in the Premises without the Landlord's approval;
 - (g) do anything to the floor coverings in the Building which affects any guarantee in connection with them if the Landlord has given the Tenant a notice setting out the relevant terms of the guarantee;
 - (h) use any method of heating, cooling or lighting the Premises other than those provided or approved by the Landlord;
 - (i) use the escalators or passenger lifts to carry goods or equipment;
 - (j) operate a musical instrument, radio, television or other equipment that can be heard outside the Premises;
 - (k) throw anything out of any part of the Building or down lift wells;
 - (l) move heavy or bulky objects through the Building without the Landlord's approval;
 - (m) obstruct or interfere with:
 - (i) windows in the Premises except by internal blinds or curtains approved by the Landlord;
 - (ii) any air vents, air conditioning ducts or skylights in the Premises; or
 - (iii) the Common Areas;
 - (n) interfere with directory boards provided by the Landlord or

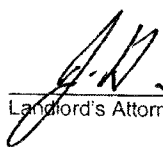

 Landlord's Attorney


 Landlord's Attorney


 Tenant/Director

Tenant/Director/
 Secretary

- (o) bring any bicycle into the entrance foyer of, or the lifts in the Building.
- 2. The Tenant must:
 - (a) put up signs in the Premises prohibiting smoking if required by the Landlord;
 - (b) if the Landlord approves the Tenant's use of a business name which is connected with the Building, terminate any right it has to use that business name on the date it must vacate the Premises;
 - (c) secure the Premises when they are unoccupied and comply with the Landlord's directions about Building security;
 - (d) if there are directory boards, submit the form in which it requires its name and description to appear on them to the Landlord for its approval, make whatever changes the Landlord reasonably requires and pay the Landlord on demand the cost of placing that information on the directory boards; and
 - (e) comply with any directions of the Landlord in connection with the disposal of or recycling of rubbish.



Landlord's Attorney



Landlord's Attorney



Tenant/Director

Tenant/Director/
Secretary

TABLE OF CONTENTS

2.	Definitions and interpretation	5
2.1	Definitions	5
2.2	Interpretation	10
3.	Rent	11
3.1	Payment of Rent	11
3.2	Broken periods	11
3.3	Set Rent increases	11
3.4	Pre-payment of Rent	12
4.	Not used	12
5.	Outgoings and other payments	12
5.1	Tenant's percentage	12
5.2	Tenant's Contribution to Outgoings	12
5.3	Payments on account of Tenant's Contribution	12
5.4	Payment by instalments	13
5.5	Subsequent Outgoings Years	13
5.6	Notice of actual Outgoings	13
5.7	Adjustments	13
5.8	Change of Lettable Area	13
5.9	Services outside hours	14
5.10	Premises Cleaning Charge	14
5.11	Building Cleaning Charge	14
6.	Payment Requirements	14
6.1	Method of payment	14
6.2	No demand	14
6.3	Rent Day	14
6.4	Expiry or termination	14
6.5	GST indemnity	15
6.6	Interest on overdue money	15
7.	Insurances	15
7.1	Tenant to take out insurance	15
7.2	Effect on insurances	16
8.	Indemnities and Releases	16
8.1	Exclusion of Landlord's liability	16
8.2	Indemnities	16
8.3	Release of Landlord	17
8.4	Independent obligation	17
9.	Use	17
9.1	Permitted Use	17
9.2	Tenant to satisfy itself	17
9.3	No warranty as to use	17
9.4	Occupational Health & Safety	18
10.	Tenant's Additional Obligations	18
10.1	Compliance with requirements	18
10.2	Other activities by the Tenant	18

10.3	Consequential activities	19
10.4	Tenant's Employees and Agents	19
10.5	Directory boards	19
11.	Cleaning the Premises	19
11.1	Tenant to keep clean	19
11.2	Landlord's cleaning service	20
12.	Repair and Tenant's Works	20
12.1	Landlord's approval	20
12.2	Tenant's works	20
12.3	Repair of items	20
12.4	Repair and replacement	20
13.	Transfer and Other Dealings	21
13.1	Prohibited dealings	21
13.2	Transfer conditions	21
13.3	Change in control of Tenant: company	21
13.4	Change in control of Tenant: unit trust	22
13.5	Securities	22
14.	Landlord's Additional Obligations and Rights	22
14.1	Quiet enjoyment	22
14.2	Air conditioning and lifts	22
14.3	Landlord's Rights	23
14.4	Landlord may enter	23
14.5	Prospective tenants or purchasers	23
14.6	Enforcing rights	24
14.7	To deal with the Land	24
14.8	Change of landlord	24
14.9	Landlord may rectify	25
14.10	Agents	25
14.11	Common Areas	25
14.12	Rules	25
14.13	Authority	25
15.	Expiry or Termination	25
15.1	Tenant to vacate	25
15.2	If Tenant's Property not removed	25
15.3	Forfeiture of Tenant's Property	25
15.4	Property of Landlord	26
15.5	Delivery of Keys	26
15.6	Landlord's Obligations	26
16.	Holding Over	26
16.1	Monthly tenancy	26
16.2	Conditions of monthly tenancy	26
17.	Damage to the Building or Premises	27
17.1	Damage to the Building	27
17.2	Abatement of Rent and the Tenant's Contribution	27
17.3	Dispute	27
17.4	Restoration notice	27

17.5	Tenant may terminate	27
17.6	Landlord may terminate	27
17.7	Termination on destruction	27
17.8	Release	28
18.	Default	28
18.1	Essential terms	28
18.2	Landlord's right to terminate	28
18.3	Recovery of money	28
18.4	Tenant acknowledgements	29
18.5	Loss of Bargain Damage	29
18.6	Repayment of Incentive	29
18.7	Interest	30
18.8	Landlord's rights not limited	30
18.9	Conversion to monthly tenancy	30
18.10	Confidential information	31
18.11	Landlord's entitlement continues	31
18.12	Tenant's right to terminate	31
19.	Costs, Charges and Expenses	32
19.1	Each party to pay its own costs	32
19.2	Costs payable by Tenant	32
20.	Notices	32
20.1	Address for service	32
20.2	Method of service	32
21.	Miscellaneous	33
21.1	Waiver and variation	33
21.2	No waiver	33
21.3	Approvals	33
21.4	Exclusion of statutory provisions	33
21.5	Prior breaches	33
21.6	Caveats	33
21.7	Warranties and undertakings	33
21.8	Counterparts	34
21.9	Severability	34
22.	Bank Guarantee	34
22.1	Tenant must deliver	34
22.2	Landlord may call on Bank Guarantee	34
22.3	Replacement Bank Guarantee	34
22.4	Return of Bank Guarantee	34
22.5	Essential term	35
22.6	While Republic of Chile is Tenant	35
23.	Guarantee and Indemnity	35
23.1	Consideration	35
23.2	Guarantee	35
23.3	Indemnity	35
23.4	Interest	35
23.5	Enforcement of rights	36
23.6	Continuing security	36

23.7	Guarantee not affected	36
23.8	Suspension of Guarantor's rights	36
23.9	Reinstatement of guarantee	37
23.10	Costs	37
23.11	Landlord may assign	37
24.	Privacy	37
24.1	Definitions and interpretation	37
24.2	Privacy	37
25.	Limitation of liability	38
25.1	Responsible Entity	38
25.2	Perpetual as agent	38
25.3	Responsible Entity as principal	38
25.4	Limitation of Perpetual's liability	38
25.5	Limitation of Responsible Entity's liability	39
25.6	Override	39
26.	Car Parking	39
26.1	Licence	39
26.2	Parking in prohibited areas	40
27.	Early surrender by Tenant	41
27.1	Limited right to surrender Lease	41
27.2	Conditions precedent to early surrender	41
27.3	Landlord's obligations	41
27.4	Tenant's obligations	41
27.5	Consequences of early surrender	41
28.	Early termination by Landlord	42
28.1	Limited right to terminate Lease	42
28.2	Conditions precedent to early termination	42
28.3	Landlord's obligations	42
28.4	Tenant's obligations	42
28.5	Consequences of early termination	42
29.	Landlord's Contribution	43
30.	Make Good Payout personal to Republic of Chile	43
30.1	If the Tenant is Republic of Chile	43
30.2	Definitions	43
30.3	Make Good Payout Notice	43
30.4	Payment to the Landlord	44
30.5	Limited Make Good	44