



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN SYDNEY Y PERPETUAL TRUSTEE COMPANY LIMITED.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 523

SANTIAGO, 15 MAR 2024

VISTOS:

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

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 15, de 29 de enero de 2021, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las Oficinas del Consulado General de Chile en Sydney, mediante contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 362, de 09 de febrero de 2021.
5. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 18 de noviembre de 2021, el Consulado General de Chile en Sydney y Perpetual Trustee Company Limited, celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en 44 Market Street, piso 18, Oficina N° 1803, Sydney, que alberga las Oficinas de aquella Misión Diplomática.
7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

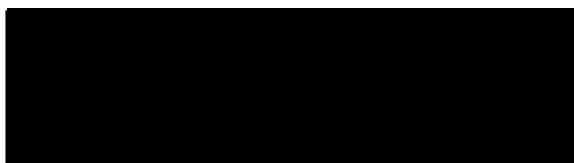
RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 18 de noviembre de 2021, entre el Consulado General de Chile en Sydney y Perpetual Trustee Company Limited, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

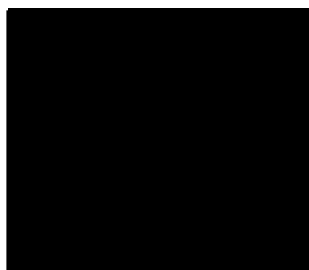
2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad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

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

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa



TRADUCCION NO OFICIAL

HWL EBSWORTH ABOGADOS

CONTRATO DE ARRIENDO DE OFICINA DE DEXUS

Oficina 1803, Piso 18, 44 Market Street, Sydney

Perpetual Trustee Company Limited

Y

Dexus Funds Management Limited

Y

Consulado General de Chile en Sydney

Anexo A del Contrato

Partes: **Perpetual Trustee Company Limited**

[REDACTED] (Propietario)

Dexus Funds Management Limited

[REDACTED] (Entidad Responsable)

Consulado General de Chile en Sydney

(Arrendatario)

Fecha :

Nombre: **Perpetual Trustee Company Limited**

Nombre acortado	Propietario
-----------------	-------------

Nombre acortado

Dirección

Atención

Gerente de Propiedades -

Dexus Funds Management Limited

Nombre acordado	Entidad Responsable

Nombre acortado

Dirección

Atención

Gerente de Propiedades -

Consulado General de Chile en Sydney

Nombre acortado

Dirección:

██████████ Piso 18, 44 Market Street,
Sydney NSW 2000

Atención:

En blanco

Items

Item 1	Arriendo (definición de arriendo en la clausula 1.1 y clausula 2)	\$116,155.16 por año (más IVA)
Item 2	Día del mes en el cual se debe pagar el arriendo (definición de día de la renta en cláusula 1.1 y clausula 2)	El primer día de cada mes excepto el Primer Día del Arriendo que será la Fecha de Comienzo
Item 3	No usado	
Item 4	Fecha anual Gastos Comunes (definición de Gastos Comunes anual en cláusulas 1.1 y 5)	30 Junio
Item 5	Porcentaje del Arrendatario de los Gastos Comunes (cláusula 5)	0.48%
Item 6	Cobros por Limpieza (cláusulas 1.1 y 5.9 y 5.10)	(a) Cobros por Limpieza de la Oficina \$2,405.09 por año (más IVA) (b) Cobros por Limpieza del Edificio \$2,527.18 por año (más IVA)
Item 7	Tasas de interés (Cláusulas 6.6 y 19.3)	3% sobre la tasa de referencia del sobregiro del Banco 
Item 8	Seguro de Responsabilidad Civil Pública (cláusula 7)	\$20 millones
Item 9	Uso Permitido (definición de uso permitido en las	Oficinas comerciales generales

Item 10	Horas de servicio (cláusulas 5.9)	Desde las 8.00 a.m. hasta 6.00 p.m. Lunes a Viernes excluyendo días festivos
Item 11	No usado	
Item 12	Domicilio para notificaciones (cláusula 21)	Propietario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Arrendatario Oficina 1803, Piso 18 44 Market Street, Sydney NSW 2000
Item 13	Garantía de Banco (definición de Garantía de Banco en cláusulas 1.1 y 22.7)	\$85,115.82 (incluyendo IVA). No es aplicable mientras el Arrendatario ocupando la Oficina es la Consulado General de Chile en Sydney
Item 14	Fiador (definición de Fiador en cláusulas 1.1 y 24)	No es aplicable mientras el Arrendatario ocupando la Oficina es la Consulado General de Chile en Sydney
Item 15	No usado	
Item 16	Fechas y cantidades o porcentajes del incremento del arriendo (cláusula 3.3)	No aplicable
Item 17	Estacionamiento (cláusula 26)	Dos (2) espacios
Item 18	Calificaciones de Energía y Rendimiento (cláusula 27)	Calificación NABERS de Energía del Edificio: 5.5 estrellas. Calificación NABERS de Energía de las Oficinas: 5 estrellas. Calificación Green Star

Interiors: 4.5 Estrellas Green Star

1. Definiciones e interpretación

1.1 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, concejo 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 que caduca no antes de 12 meses desde la fecha de vencimiento y, por lo demás, en condiciones aceptables para el Propietario (actuando razonablemente) por un Banco (o, a discreción del propietario, otra institución financiera) la realización de operaciones en Sydney exigir al banco (u otra institución financiera) a pagar cuando se demanda, ya sea por una o más solicitudes, la cantidad en el punto 13 (o cualquier sustitución o adición en virtud de 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) una vía de entrada 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.

Base del Edificio, Calificaciones NABERS de Energía

significa una calificación que evalúa las emisiones de gases de efecto invernadero consumidas en el suministro de los servicios centrales del edificio de acuerdo con NABERS.

Estándar de Arriendo BBP significa el marco desarrollado por "Better Buildings Partnership" (Asociación de Mejores Edificios) que califica el nivel de sostenibilidad y colaboración en los documentos de arrendamiento.

Cargo de Limpieza del Edificio significa la cantidad mensual (si lo hay) que figura en el punto 6 (b) variado en virtud de este Contrato siendo los costos del Propietario para proveer servicios de limpieza para el edificio y el terreno (incluyendo las áreas comunes, pero excluyendo aquellas partes del edificio que se arriendan).

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 posesión conforme a la cláusula 15, según corresponda.

Calificación de Green Star Interiors significa una calificación de Green Star Interiors (siendo la versión aplicable a la fecha de inicio) certificado por el Green Building Council of Australia o cualquier sucesor.

Monto de GST - (IVA) 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 GST (IVA) 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.

Fiador 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 pudiera convertirse en una sustancia tóxica o inflamable, o que pudiera provocar algún otro daño al medio ambiente o a alguna forma de vida, o que pudiera provocar polución, contaminación o algún riesgo o aumento de toxicidad en el medio ambiente, o que pudiera 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 inducir la 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 del canon 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 servicio 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 sin importancia o infundada) a fin de que se dicte una resolución o si se dicta una resolución de liquidación de una entidad jurídica;

b) si se presenta ante un tribunal una solicitud (que no sea sin importancia o infundada) 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 los términos que la Arrendadora apruebe

(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 los términos que la Arrendadora apruebe (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 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 pudiera dar lugar a este hecho.

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.

Bienes del Propietario significa toda la planta, equipos, accesorios fijos, artefactos, muebles, mobiliario y otros bienes que el Propietario proporciona en las instalaciones

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.

Restituir el espacio de la oficina en su condición original limitada significa

(a) retirar de las Oficinas, el Edificio y el Terreno todos las divisiones internas, instalaciones, aparatos, accesorios, muebles, cables, conductos y cables instalados en las oficinas a partir de la fecha en que comenzó por o en nombre del Arrendatario o sus Empleados y Agentes ; y

(b) limpiar a fondo las oficinas, limpiar a vapor profesionalmente cualquier alfombra u otras cuberitas del suelo, profesionalmente limpiar todas las luminarias, reemplazar todos las ampolletas de luz y retirar toda la basura, residuos y materiales introducidos en o dejados en de las instalaciones, la construcción o trabajos terrenos por parte del arrendatario o empleados y agentes del arrendatario;

(c) retirar todo los bienes del Arrendatario de la Oficina, el Edificio y el Terreno; y

(d) reparar adecuadamente cualquier daño a las oficinas, el edificio y el terreno causada por la eliminación de las cosas mencionadas en los párrafos (a) y (c) de esta definición; y

(e) en la medida del daño más allá del desgaste y deterioro normal:

(i) sustituir la alfombra; o

(ii) si el Propietario no requiere que la alfombra sea retirada o sustituida, poner la alfombra en buen estado y condición, incluyendo sustituir cualquier área cortada, con una nueva alfombra aprobada por el propietario, que sea de un nivel no inferior al nivel de la alfombra proporcionada por el propietario de las oficinas en el edificio; y

(f) pintar, teñir, empapelar o de otro modo tratar todas las superficies dentro de las instalaciones de la misma manera que las superficies fueron pintadas, teñidas, empapeladas o tratadas de otra forma cuando últimamente se reddecoraron con la aprobación del propietario, sino del color y diseño básico del edificio (según lo especificado por el propietario (actuando razonablemente)) o, si las instalaciones no han sido reddecoradas con la aprobación del propietario, entonces, como estaban en la fecha que el Arrendatario ingresó por primera vez a ocupar las oficinas, o de lo contrario del color y diseño básico del edificio (según lo especificado por el propietario (actuando razonablemente)).

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 de este contrato de arrendamiento 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 rebaja 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 17.5 (quien deberá actuar en calidad de perito y no como árbitro).

Restituir el espacio de la oficina en su condición original 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) anterior;

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 una calidad no inferior a la de la alfombra u otro recubrimiento que la Arrendadora hubiera 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 ampollitas 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 hubieran sido pintadas, empapeladas o tratadas por última vez con la aprobación de la arrendadora, o si el inmueble no hubiera sido tratado 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.

Pago para Restituir el espacio de la oficina en su condición original significa el monto que debe pagar el Arrendatario bajo la cláusula 16.5 siendo el total de:

a) El promedio de 3 cotizaciones razonables (una obtenida por el Arrendatario y dos por el Arrendador) para restituir el espacio de la oficina en su condición original, y

b) La suma equivalente al Arriendo, Contribución del Arrendatario, Cargos por limpieza de la oficina y cargos por la limpieza del área común del edificio pagado por el Arrendatario por el período de restituir el espacio de la oficina en su condición original.

Período para Restituir el espacio de la oficina en su condición original significa el promedio de tres tiempos razonables (uno obtenido por el Arrendatario y dos por el Arrendador, de Contratistas adecuadamente calificados) para llevar a cabo la restitución del espacio de la oficina y edificio en su condición original.

NABERS, significa "National Australian Built Environment Rating System" (Sistema Nacional de Calificación del Ambiente de la Construcción australiana) en la manera que se aplica a al fecha de inicio.

Gastos Comunes 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 instalaciones físicas o trabajos 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 del canon 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 Comunes 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 Arrendatario.

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 del techo (sobre el cielo falso o cielo raso suspendido); y
- c) la superficie superior del piso (bajo cualquier recubrimiento de piso).

El Inmueble incluye los bienes de la Arrendadora.

Cargo de Limpieza de la Oficina significa la cantidad mensual que figura en el artículo 6 (a) variado en virtud de este Contrato siendo el costo del Propietario de proporcionar un servicio de limpieza de las oficinas y la eliminación de desperdicios de las oficinas.

Lista de referencias significa la lista de referencias de este contrato de arrendamiento.

Canon de arriendo significa el monto anual indicado en el punto 1, con las modificaciones contempladas en este Contrato de Arriendo.

Fecha de pago del canon de arriendo 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, con las modificaciones o complementos que se señalen en 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 especificado 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.

Calificación de Energía NABERS en la Oficina significa una calificación que evalúa las emisiones de gases de efecto invernadero consumidas por el ocupante de las oficinas, de acuerdo con NABERS.

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

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

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

Donde:

TP = Porcentaje indicado en el punto 5

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 del arrendatario 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.

1.2 Interpretación

A menos que se desprenda lo contrario:

a) "Persona" incluye a una empresa, entidad jurídica, asociación sin personalidad jurídica, o alguna autoridad.

- b) Una referencia a
 - i) **este contrato de arriendo** 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;

1.3 Inspección Técnica

Si el arriendo indicado en el Item 1 se expresa en dólares por metros cuadrados:

(a) El Arrendador debe, tan pronto como sea posible después de la fecha de inicio, hacer que el área alquilable sea calculada mediante una inspección técnica realizada por el topógrafo del arrendador de acuerdo con el método de medición del Consejo de la Propiedad de Australia vigente a la fecha de inicio y proporcionar una copia de la inspección al Arrendatario, y

(b) Una Inspección Técnica proporcionada al Arrendatario bajo la cláusula 1.3 (a) es vinculante para el Arrendatario, y

(c) Hasta que se complete la Inspección Técnica, el Arrendatario debe pagar el arriendo y otros montos pagaderos en virtud de este contrato de arriendo basado en la estimación del Arrendador del área alquilable de las instalaciones y, en el día del arriendo después de que el Arrendador proporcione una copia de la Inspección al Arrendatario, ya sea

(i) El Arrendador deberá acreditar cualquier sobre pago al Arrendatario, o

(ii) El Arrendatario deberá para al Arrendador cualquier pago insuficiente.

2. Concesión del Contrato de Arriendo

El Arrendador arrienda las Instalaciones al Arrendatario por el Plazo de acuerdo a los términos de este Contrato de Arriendo

3. Arriendo

3.1 Pago de arriendo

El Arrendatario deberá pagar el canon de arrendamiento por anticipado en cuotas mensuales iguales en cada fecha de pago del Canon 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 del canon 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 del canon de arrendamiento

Si en el punto 16 se estipulan las fechas y montos o porcentajes, los aumentos del Canon de Arrendamiento desde cada una de esas fechas, inclusive, por el monto o porcentaje establecido para esa fecha.

4. No usado.

5. Gastos Comunes y otros pagos

5.1 Porcentaje de cargo del arrendatario

El porcentaje de los Gastos Comunes a cargo del Arrendatario 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:

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

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 (excluidas las áreas comunes).

5.2 Aporte del Arrendatario para gastos comunes

El Arrendatario deberá pagar el Aporte del Arrendatario respecto de cada Año de Gastos dentro de un plazo de 14 días luego de la entrega del aviso conforme a la cláusula 5.6.

5.3 Pagos a cuenta del aporte del Arrendataria

El Arrendador podrá dar al Arrendatario un aviso respecto de cada Año de Gastos en que informe el monto de los gastos estimados por la Arrendadora y el Aporte del Arrendatario correspondiente a ese Año de Gastos. La Arrendadora podrá revisar ese monto estimado en cualquier momento.

5.4 Pago en cuotas

Si el Arrendador diera aviso conforme a la cláusula 5.3, el Arrendatario deberá pagar montos parciales por anticipado en cada Fecha de Pago del Canon de Arrendamiento a cuenta del Aporte del Arrendatario. Cada monto parcial corresponderá al monto del Aporte del Arrendatario respecto del Año de Gastos que calcule la Arrendadora, dividido por el número de Fechas de Pago del Canon de Arrendamiento (excluida la Fecha de Inicio) en ese Año de Gastos.

5.5 Posteriores años de gastos comunes

Cada Año de Gastos posterior al primero, hasta que Arrendadora dé aviso al Arrendatario del monto estimado por la Arrendadora para ese Año de Gastos, el Arrendatario deberá pagar en cada Fecha de Pago del Canon de Arrendamiento, a cuenta del Aporte del Arrendatario, un monto parcial igual al pagadero en la anterior Fecha de Pago del Canon 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 al Arrendatario un aviso con detalles razonables respecto de los Gastos reales.

5.7 Ajustes

En la siguiente Fecha de Pago del Canon de Arrendamiento luego de que la Arrendadora dé al Arrendatario un aviso de los Gastos comunes estimados (incluida cualquier revisión) o

reales, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora (o la Arrendadora deberá acreditar al Arrendatario) la diferencia entre el pago efectuado por el Arrendatario cuenta del Aporte del Arrendatario respecto del Año de Gastos Comunes 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

ii) 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:

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

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 del Arrendatario la Arrendadora habilitara servicios en el terreno, el edificio o el Inmueble fuera del horario hábil fijado en el punto 10, el Arrendatario 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 al Arrendatario.

5.10 Cargo de Limpieza de la Oficina

(a) El Arrendatario debe pagar a la Arrendadora el cargo de limpieza de la oficina con antelación en cada Día de Renta. Si cualquier período entre días de renta (o entre el último día de renta y la fecha de expiración) es menos de un mes, el Arrendatario debe pagar dicha proporción del cargo de limpieza de la oficina el cual el número de días en dicho período lleva los números de días en el mes en el que comienza ese período.

(b) Si los costos de la Arrendadora de proveer un servicio de limpieza a las oficinas y la eliminación de desperdicios aumenta, entonces la Arrendadora puede darle un aviso al Arrendatario para informarle sobre el aumento del Cargo de Limpieza de la Oficina y el Día de la Renta en que se paga. El Arrendatario deberá pagar el aumento del Cargo de Limpieza de la Oficina a partir de ese Día de Renta.

(c) Si el Día de Renta del cual se aplica el aumento del Cargo de Limpieza de la Oficina es anterior a la fecha en que el Arrendatario recibe el aviso a la Arrendadora, entonces, en el siguiente Día de Renta después de que reciba la notificación el Arrendatario debe pagar a la Arrendadora la diferencia entre lo que el Arrendatario ha pagado como Cargo de Limpieza de la Oficina desde e incluyendo el Día de Renta del cual se aplica el aumento del Cargo de Limpieza de la Oficina hasta pero sin incluir el siguiente día de Día de Renta después que el Arrendatario recibe el aviso y lo que el Arrendatario debería haber pagado.

5.11 Cargo de Limpieza del Edificio

(a) El Arrendatario reconoce que la Arrendadora puede optar por cobrar el Cargo de Limpieza del Edificio como parte de los Gastos Comunes o por separado de los Gastos Comunes. La Arrendadora puede cambiar esta opción durante el plazo del Contrato dando aviso al Arrendatario.

(b) Si la Arrendadora hace una elección bajo la cláusula

5.11(a) de cambiar el Cargo de Limpieza del Edificio en forma separada de los Gastos Comunes, se aplicará el 5.1 al 5.8 en relación con el Cargo de Limpieza del Edificio con los ajustes que sean necesarios para realizar estas cláusulas aplicables al Cargo de Limpieza del Edificio.

6. Exigencias de pago

6.1 Forma de pago

El Arrendatario deberá efectuar los pagos conforme a este contrato de arrendamiento al Arrendador (o la persona que el Arrendador nomine y comunique al Arrendatario) en la forma en que el Arrendador 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 canon de arriendo

Si la Arrendataria tuviera que pagar un monto en la siguiente Fecha de Pago del Canon de Arriendo y no hubiera una próxima Fecha de Pago del Canon de Arriendo, 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 arriendo 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 GST (IVA)

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

b) Si fuera pagadero algún Impuesto GST 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 GST. Esta cláusula no rige en el caso de que se establezca expresamente que el precio del Suministro Tributable incluye el Impuesto GST.

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 GST 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,

iv) un seguro para quiebre de vidrios en o dentro de las instalaciones, 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 6.1 a) y cuando se solicite, entregar a la Arrendadora un comprobante de su cumplimiento de la cláusula 6.1 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 6.1 es anulada, o

ii) si se produjera algún hecho que pueda dar lugar a una reclamación o que afecte 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 6 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 6.1;

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.

El Arrendatario deberá pagar el costo real en que incurra la Arrendadora al otorgar su aprobación conforme a la cláusula 6.2 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

El Arrendatario ocupará el Inmueble y utilizará el edificio y el Terreno a su propio riesgo.

8.2 Indemnizaciones

El Arrendatario será responsable de indemnizar 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 el Arrendatario conforme a este Contrato pero que no realice o que en opinión de la Arrendadora no haya realizado correctamente;

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

d) cualquier incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento en que incurra el Arrendatario;

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

El Arrendatario 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 Arriendo;

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 13.2;

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 el Arrendatario 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

El Arrendatario deberá utilizar el Inmueble sólo para el Uso Permitido.

9.2 Aceptación de la arrendataria

El Arrendatario declara ante la Arrendadora que está convencido 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. El Arrendatario:

- a) acepta este Contrato de Arriendo 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

El Arrendatario 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 del Arrendataria

10.1 Cumplimiento de las exigencias

El Arrendatario 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 22 mediante la firma de este contrato de arrendamiento en calidad de Garante. Esta cláusula 9.1 h) es una condición esencial de este contrato de arrendamiento.

10.2 Otras actividades de la arrendataria

El Arrendatario 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 se vea 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 el Arrendatario 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

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

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 Obligaciones de mantenimiento de aseo del Arrendatario

El Arrendatario 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 del Arrendatario

12.1 Aprobación de la arrendadora

El Arrendatario 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 esas condiciones.

12.2 Trabajos del Arrendatario

El Arrendatario deberá asegurarse de que todo trabajo que realice, lo que incluye los trabajos conforme a la cláusula 11.4, 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 Reparación y reemplazo

El Arrendatario 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 de ocupación anterior 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 de ocupación anterior si fuera aplicable), de manera supeditada al desgaste normal por el uso;

c) reparar de inmediato todo daño provocado al Inmueble o al Edificio por el Arrendatario o los empleados o agentes del Arrendatario.

13. Seguridad y salud en el trabajo

(a) El Arrendatario debe cumplir, y debe asegurarse de que cualquier persona que contrate para realizar el trabajo en las instalaciones cumpla, en todo momento, con la Ley de Salud y Seguridad en el Trabajo de 2011 (NSW) (Ley de WHS), el Reglamento de Salud y Seguridad en el Trabajo de 2017 (NSW) (Reglamentaciones de WHS) y cualquier código de práctica aplicable, y asegurarse de que cuenta con sistemas adecuados para identificar, minimizar y controlar todos los peligros.

(b) El Arrendatario reconoce que durante el Plazo, el Arrendatario tendrá la administración y el control de la Propiedad.

(c) El Arrendatario acepta que si se lleva a cabo un Proyecto

de Construcción (según se define en las Regulaciones de WHS) en las Instalaciones, será el Contratista Principal (según se define en las Regulaciones de WHS) para el Proyecto de Construcción, a menos que designe válidamente otra persona como contratista principal, y el Arrendatario debe cumplir con todos los requisitos del Arrendador en relación con el trabajo, la salud y la seguridad.

d) El Arrendatario debe notificar al Arrendador de cualquier riesgo para la salud y seguridad de las personas que usen las instalaciones o la propiedad del Arrendador al darse cuenta de los riesgos y de cualquier incidente notificable (en el sentido de la ley WHS).

14. Transferencia y otras operaciones

14.1 Operaciones prohibidas

El Arrendatario sólo podrá transferir este Contrato de Arriendo, subarrendar, permitir su ocupación o compartir en otra forma la posesión del Inmueble de acuerdo con la cláusula 14.2.

14.2 Condiciones de transferencia

El Arrendatario sólo podrá transferir este Contrato de Arriendo subarrendar, permitir su ocupación o compartir en otra forma 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 del Arrendatario conforme a este contrato de arrendamiento y que ocupará el Inmueble para el Uso Permitido;

c) el nuevo arrendatario propuesto suscribe un contrato 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) el Arrendatario 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) el Arrendatario y el nuevo arrendatario propuesto cumplan con todas las exigencias razonables de la Arrendadora; y

h) en el caso de un subarrendatario propuesto, si el canon 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 el canon de arrendamiento que pagará el nuevo arrendatario conforme al contrato de subarrendamiento no podrá utilizarse como prueba al determinar el Canon de Arrendamiento pagadero conforme a este Contrato.

14.3 Cambio en el control del Arrendatario: sociedad

Si:

a) el Arrendatario fuera una sociedad que no cotiza en la bolsa o de propiedad íntegra de una sociedad que no cotiza en la Bolsa de Valores de Australia, y

b) hubiera un cambio propuesto en la participación accionaria de el Arrendatario o de su sociedad controladora que signifique que una persona o grupo distinto de personas al existente a la fecha en que el Arrendatario formalizó 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 adquiriera el control es el nuevo Arrendatario propuesto, y regirá la cláusula 13.2 (salvo la cláusula 13.2 c)).

14.4 Cambio en el control del Arrendatario: fondo de participación

Si:

a) el Arrendatario 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 formalizó 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 registrará la cláusula 12.2 (salvo la cláusula 12.2 c)).

14.5 Garantías

El Arrendatario solamente constituirá o permitirá que se constituya:

a) una garantía sobre la participación de el Arrendatario en este contrato de arrendamiento, o

b) un contrato de arrendamiento o garantía sobre los Bienes del Arrendatario

con la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, la que no podrá denegarse injustificadamente cuando el Arrendatario 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 del Arrendatario (según corresponda). Si la Arrendadora otorgara su aprobación, el Arrendatario deberá formalizar una renuncia en la forma exigida justificadamente por la Arrendadora.

15. Obligaciones y derechos adicionales de la Arrendadora

15.1 Goce pacífico

De manera supeditada a los derechos de la Arrendadora, el Arrendatario, 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.

15.2 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 y de los ascensores del Edificio;

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

El Arrendatario 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.

15.3 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 el pago ni terminar este contrato de arrendamiento si la Arrendadora ejerciera alguno de sus derechos conforme a esta cláusula 13.3.

15.4 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.

15.5 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.

15.6 Ejercicio de derechos

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

15.7 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 del Canon 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 13.7, 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.

15.8 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 solicitara, 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.

15.9 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 hubiera ejecutado o que en opinión de la Arrendadora no hubiera ejecutado correctamente. La Arrendataria deberá pagar de inmediato todos los gastos y costos razonables en que incurra la Arrendadora conforme a esta cláusula 15.9.

15.10 Agentes

La Arrendadora podrá designar agentes u otros representantes 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 o representantes si las de estos últimos no fueran concordantes.

15.11 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.

15.12 Reglamentos

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 podrá dar a la Arrendataria aviso sobre el Reglamento elaborado o modificado por la Arrendadora.

15.13 Atribuciones

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

16. Vencimiento o terminación

16.1 El Arrendatario debe desocupar el inmueble

El Arrendatario 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 indique algo distinto, el Arrendatario deberá restituir el espacio de la oficina en su condición original de manera previa a la Fecha de Vencimiento o de la fecha en que desocupe el Inmueble; de ambas, la que ocurra primero.

16.2 Si los bienes del Arrendatario no se retiran

Si el Arrendatario no restituye el espacio de la oficina en su condición original, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula 16.1, entonces, sin que afecte a cualquiera de sus otros derechos, el Propietario puede retirar y almacenar todos las divisiones internas, instalaciones, aparatos, accesorios, muebles, cables, conductos, cables y otros bienes del Arrendatario y el Propietario puede restituir el espacio de la oficina a su condición original. El Arrendatario debe pagar al Propietario todos los costos y gastos incurridos en hacer dichas cosas y una tarifa equivalente a la suma de la Renta, Contribución del Arrendatario. Cargos de Limpieza de la Oficina y Cargos de

Limpieza del Edificio, dividido por 365 por cada día que no se restituya el espacio de la oficina a su condición original (calculado a la tasa prevista en la cláusula 17.1 (b)).

16.3 Confiscación de bienes de la Arrendataria

La Arrendadora podrá optar por no efectuar ninguna de las acciones mencionadas en la cláusula 14.2, en cuyo caso, a menos que el Arrendatario 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 el Arrendatario serán confiscados por la Arrendadora.

16.4 Bienes de la arrendadora

Si la Arrendataria no cumpliera con las obligaciones citadas en la cláusula 14.3, los bienes mencionados en dicha cláusula pasarán a ser de inmediato propiedad de la Arrendadora.

16.5 Pago para Restituir el espacio de la oficina en su condición original

(a) A pesar de las disposiciones de las cláusulas 16.1 y 16.2, el Arrendador puede optar por que el Arrendatario pague al Arrendador el Pago para Restituir el espacio de la oficina en su condición original (en o antes de la Fecha de Vencimiento) en lugar de que el Arrendatario cumpla con sus obligaciones Restituir el espacio de la oficina en su condición original bajo este Contrato de Arriendo. El Arrendador notificará al Arrendatario de esta elección a más tardar seis (6) meses antes de la fecha de vencimiento (**Aviso del Arrendador**) y las partes obtendrán las cotizaciones correspondientes y las proporcionarán a la otra parte a más tardar un mes siguiendo el Aviso del Arrendador. El Arrendador calculará y notificará al Arrendatario el pago final de Restituir el espacio de la oficina en su condición original, conforme al promedio de las cotizaciones proporcionadas.

(b) Una vez recibido el Pago de Restituir el espacio de la oficina en su condición original, del Arrendatario, el Arrendatario quedará liberado de sus obligaciones de Restituir el espacio de la oficina en su condición original conforme a este Contrato de Arrendamiento, siempre que retire todos los artículos personales de las Instalaciones y las deje en condiciones limpias y ordenadas. Para evitar dudas, el inquilino no se liberará de ninguna obligación en virtud de la cláusula 12.3 (b).

16.6 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.

16.6 Obligaciones de la Arrendadora

(a) No menos de tres meses y no más de seis meses antes de la Fecha de Vencimiento, la Arrendadora debe dar al Arrendatario un aviso como se especifica en la cláusula 16.7(c).

(b) El aviso que se refiere la cláusula 16.7 (a) debe:

(i) ofrecer al Arrendatario una renovación de este Contrato; o

(ii) informar al Arrendatario que el Propietario no ofrece una renovación.

(c) Si la Arrendadora ofrece una renovación en la cláusula 16.7 (b) (i), entonces el Arrendatario debe aceptar o rechazar dicha oferta dentro de un mes después de que el Propietario lo hace. Si el Arrendatario no lo acepta o rechaza dentro de ese período, entonces la oferta queda revocada.

(d) El Arrendatario libera a la Arrendadora de, y acepta que la Arrendadora no está obligada a pagar una compensación o daños al Arrendatario si el propietario no cumple con esta cláusula 16.7.

17. Permanencia en el Inmueble

17.1 Arriendo mensual

Si el Arrendatario 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 un Canon de una cantidad determinada por la Arrendadora (en caso contrario, será el 110% de la doceava parte del total de la renta, el Cargo de Limpieza de la Oficina y el Cargo de Limpieza del Edificio y la Contribución del Arrendatario pagado por el Arrendatario para el período anterior de 12 meses).

El monto y la tasa de ese canon de arrendamiento mensual podrán ser revisados en las fechas y en la forma que la Arrendadora estime convenientes a su absoluto arbitrio, y no será aplicable a esta cláusula 17.1 ninguna disposición de este Contrato de Arriendo relativa al mecanismo de cálculo, ni alguna limitación o derecho de revisión de un Canon de Arrendamiento.

17.2 Condiciones de arriendo mensual

De manera supeditada a la cláusula 17.1, el arriendo mensual se hará en los mismos términos estipulados en este Contrato de Arriendo, salvo los cambios:

a) que sean necesarios para convertir este Contrato de Arriendo en un arriendo 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 del Canon de Arriendo.

18. Daños al edificio o al Inmueble

18.1 Daños al edificio

Las cláusulas 18.1 al 18.8 regirán si es que:

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

18.2 Descuento del canon de arrendamiento y aporte de la arrendataria

La Arrendataria no será responsable de pagar el Canon 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 el Canon de Arrendamiento se reducirá en proporción a la reducción de la capacidad de uso del Inmueble.

18.3 Conflictos

Todo conflicto conforme a esta cláusula 16 con respecto al monto en que deba reducirse el Canon de Arrendamiento y el Aporte de la Arrendataria será resuelto por un tasador, quien

- a) será designado en conformidad con la cláusula 3.6 a), y
- b) actuará como perito y no como árbitro.

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

18.4 Aviso de reparación

Si:

a) la Arrendataria quisiera que la Arrendadora reparara un daño del Inmueble y diera aviso del mismo a la Arrendadora en un plazo de 21 días luego de haberse producido, 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.

18.5 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.

18.6 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.

18.7 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.

18.8 Liberación de responsabilidad

Cada parte libera a la otra de obligaciones o pérdidas y de los costos que se originen en caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con esta cláusula 16, pero no en caso de algún incumplimiento de este Contrato que exista a la fecha de terminación.

19. Incumplimiento

19.1 Términos esenciales

Cada obligación del Arrendatario 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 Arriendo. Otras obligaciones conforme a este instrumento también podrán ser condiciones esenciales.

19.2 Derecho de la arrendadora a terminar el contrato

La Arrendadora podrá terminar este Contrato de Arriendo mediante aviso al Arrendatario o mediante la recuperación del Inmueble:

a) si el Arrendatario se negara a reconocer sus obligaciones conforme a este Contrato de Arriendo;

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

c) si el Arrendatario no cumpliera con alguna condición esencial de este Contrato de Arriendo;

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

i) el incumplimiento pudiera remediarse pero el Arrendatario no lo subsanara a satisfacción razonable de la Arrendadora dentro de un plazo prudente luego de que la Arrendadora le entregue 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 el Arrendatario no pagara a la Arrendadora una indemnización satisfactoria respecto del incumplimiento en un plazo de 14 días luego de que la Arrendadora dé al Arrendatario un aviso en que exija el pago de la indemnización; o bien

e) si el Arrendatario o un garante del cumplimiento de el Arrendatario conforme a este Contrato de Arriendo llegara a ser insolvente.

19.3 Recuperación de dinero

Si este contrato de arriendo fuera terminado conforme a la cláusula 19.2 ó 19.9 sin limitar los demás derechos de la Arrendadora conforme al presente instrumento, ésta podrá, a su discreción:

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

b) recuperar de parte del Arrendatario:

i) todos los dineros en mora que el Arrendatario adeude y los intereses sobre esos dineros calculados a la tasa especificada en el Item 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 del Arrendatario;

iii) todos los costos en que incurra la Arrendadora para recuperar algún dinero o hacer efectiva alguna garantía y, cuando corresponda, para que se realice un cálculo conforme a la cláusula 19.3 b)iv); y

iv) una Indemnización por Lucro Cesante calculada de acuerdo con la cláusula 19.5, más los intereses calculados conforme a la cláusula 19.7;

v) el reembolso de cualquier Incentivo calculado de acuerdo con la cláusula 19.6 y los intereses calculados conforme a la cláusula 19.7; 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.

19.4 Reconocimientos del Arrendatario

El Arrendatario conviene en lo siguiente:

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

b) al celebrar este Contrato de Arriendo el Arrendatario declaró y garantizó ante la Arrendadora que si no se producía ningún incumplimiento de la Arrendadora que diera al Arrendatario derecho de terminación antes de la fecha de vencimiento, este Contrato de Arriendo 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 19.4(a), y que la Arrendadora se basó en la declaración y garantía conforme a la cláusula 19.4(b); y

d) la Indemnización por Lucro Cesante (junto con el reembolso de parte de algún Incentivo de acuerdo con la cláusula 19.6) 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 Arriendo 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 19.

19.5 Indemnización por lucro cesante

La Arrendadora podrá notificar al Arrendatario el cálculo efectuado por la Arrendadora respecto de la Indemnización por Lucro Cesante. Si el Arrendatario 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 perito 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.

19.6 Reembolso de incentivo

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

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

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.

19.7 Intereses

El Arrendatario 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 Item 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 ese monto mediante aviso al Arrendatario o, si la Indemnización por Lucro Cesante fuera determinada por un perito conforme a lo dispuesto en la cláusula 19.5, en un plazo de siete días a contar de la fecha en que la Arrendataria sea informada de la determinación.

19.8 Derechos no limitados de la arrendadora

Los derechos de la Arrendadora en conformidad con esta cláusula 19 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 del Arrendatario o conforme a alguna garantía otorgada por el Arrendatario 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 del Arrendatario;

ii) algún acuerdo o transacción que se haya logrado o que se intente lograr con el Arrendatario;

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 dispusiera la Arrendadora;

v) alguna modificación de este Contrato de Arriendo 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.

19.9 Conversión a arrendamiento mensual

Si ocurriera alguno de los hechos especificados en la cláusula 19.2, la Arrendadora podrá, mediante aviso al Arrendatario, transformar este contrato de arrendamiento en un contrato de arrendamiento mensual que la Arrendadora podrá terminar en cualquier fecha mediante aviso al Arrendatario con un mes de anticipación. El arrendamiento mensual se regirá por los mismos términos y condiciones de este contrato de arrendamiento (salvo en lo relativo al período de vigencia y a la opción de renovación) y, en particular, las cláusulas 19.3 a 19.8, 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.

19.10 Información confidencial

Toda la información que la Arrendadora entregue al Arrendatario en relación con el incentivo será información confidencial de la Arrendadora, y el Arrendatario no podrá suministrarla a ninguna persona sin el previo consentimiento de la Arrendadora.

19.11 Mantenimiento de derechos de la arrendadora

Esta cláusula 19:

a) se mantendrá vigente luego de la terminación de este

contrato de arriendo;

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 del Arrendatario, ya sea por concepto de Indemnización por Lucro Cesante o en otros términos.

19.12 Derecho del Arrendatario a rescindir

Mientras el Arrendatario bajo este Contrato de Arriendo y ocupando la Oficina es la Consulado General de Chile en Sydney, el Arrendatario puede rescindir este Contrato de Arriendo notificando al Arrendador con no menos de dos meses de antelación si el Arrendador:

(a) repudia sus obligaciones bajo este Contrato de Arriendo;

o

(b) no cumple con sus obligaciones bajo cualquier término esencial de este Contrato de Arriendo, o

(c) no cumple con una obligación en virtud de este Contrato de Arriendo (que no es un término esencial) y, en la opinión razonable del Arrendatario:

(i) el incumplimiento puede remediarse, pero el Arrendador no lo remedia dentro de un tiempo razonable después de que el Arrendatario notifica al Arrendador para remediarlo;

o

(ii) el incumplimiento no puede remediarse ni compensarse;

o

(iii) el incumplimiento no puede remediarse, pero el Arrendatario puede ser compensado y el Arrendador no paga al Arrendatario una compensación por el incumplimiento dentro de un tiempo razonable después de que el Arrendatario notifica al Arrendador que lo pague.

19.13 Partes para actuar de buena fe en la resolución de disputas

(a) Si cualquiera de las partes incumple este Contrato de Arriendo, debe proporcionar a la otra un aviso de disputa (**Aviso de Disputa**).

(b) Si se emite un Aviso de Disputa, las partes que realizan esfuerzos razonables y actúan de buena fe acuerdan resolver amistosamente la disputa dentro de los catorce días posteriores a la fecha del Aviso de Disputa.

(c) Si las partes no pueden resolver la disputa dentro

de los catorce días, el Aviso de Disputa se remitirá al Jefe de Oficina Dexus Portfolio y al Consulado General de Chile en Sydney para una resolución adicional dentro de los siete días a partir de la fecha en que se amplía el Aviso de Disputa.

(d) Si el Jefe de la Oficina Dexus Portfolio y el Consulado General de Chile en Sydney no pueden resolver la disputa, entonces las leyes que rigen el Aviso de Disputa y este Contrato de Arriendo serán las leyes del Estado o Territorio en Australia en el que se encuentran ubicadas las Instalaciones y las partes acuerdan someterse a la jurisdicción no exclusiva de los Tribunales de ese Estado o Territorio

20. Costos, Cargos y Gastos

La Arrendadora y el Arrendatario deben pagar cada uno sus propios costos y gastos ocasionados por la negociación, preparación y ejecución de este Contrato y cualquiera Licencia Relacionada. El Arrendatario debe pagar de inmediato todo lo que debe hacer y todos los costos de impuestos y registro en relación con este Contrato de Arriendo.

21. Avisos

21.1 Domicilio para notificaciones

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

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

21.2 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.

22. Misceláneo

22.1 Renuncia y modificación

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

22.2 Inexistencia de renuncia

Si la Arrendadora:

- a) aceptara el Canon de Arriendo 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 19, o
 - c) otorgará alguna concesión o actuara con indulgencia a la Arrendataria, 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.

22.3 Aprobaciones

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

22.4 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 de 1919(NSW).

b) En este Contrato de Arriendo, 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 (NSW) no implica un acuerdo conforme al artículo 86 de esa Ley.

22.5 Incumplimientos anteriores

El vencimiento o terminación de este Contrato de Arriendo 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

El Arrendatario no podrá:

- a) solicitar la adopción de una medida cautelar respecto del título de propiedad del terreno, salvo una anotación de la participación del Arrendatario conforme a este Contrato de Arriendo (si este Contrato no se registrara pero tuviera que garantizarse su aplicabilidad ante los sucesores de la Arrendadora); ni
- b) permitir que persona alguna en representación de la Arrendataria solicite la adopción de una medida cautelar

relativa al citado título.

Si el Arrendatario solicitara la adopción de una medida cautelar permitida conforme a esta cláusula 22.6, 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.

22.7 Garantías y compromisos

a) El Arrendatario garantiza lo siguiente:

i) se ha basado 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) El Arrendatario deberá cumplir oportunamente los compromisos que hubiera asumido o que se hubieran asumido en su nombre en relación con este Contrato de Arrendamiento.

22.8 Ejemplares

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

22.9 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 22.9 no tendrá efecto si la no aplicación alterara la naturaleza esencial de este Contrato de Arrendamiento o fuera contraria al orden público.

23. Garantía bancaria

23.1 Obligación de entrega de garantía del Arrendatario

En o antes de la fecha en que el Arrendatario formalice este contrato de arrendamiento, deberá entregar una garantía bancaria a la Arrendadora. La garantía bancaria caucionará el cumplimiento de ese contrato por parte del Arrendatario. El Arrendatario deberá asegurarse de que la Garantía Bancaria se

mantenga vigente y sea ejecutable en todo momento.

23.2 Ejecución de garantía bancaria por parte de la arrendadora

Si el Arrendatario no cumpliera con alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arriendo, independientemente de que este contrato esté o no registrado, la Arrendadora podrá hacer efectiva la garantía bancaria sin dar aviso al Arrendatario.

23.3 Reemplazo de garantía bancaria

Si la Arrendadora hiciera efectiva la garantía bancaria o se aumentara el Canon de Arriendo o el Aporte del Arrendatario, a más tardar siete días después del aviso de solicitud de la Arrendadora, el Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora una Garantía Bancaria adicional o de reemplazo, de modo que el monto de esta garantía corresponda al monto indicado en el Item 13.

23.4 Devolución de garantía bancaria

Sujeto a la cláusula 23.2, la Arrendadora devolverá la Garantía Bancaria al Arrendatario 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 el Arrendatario haya cumplido con todas sus obligaciones conforme a este Contrato de Arriendo, incluido lo contemplado en la cláusula 16;

c) el recibo por parte de la Arrendadora de una Garantía Bancaria de reemplazo, de acuerdo con la cláusula 23.3;

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 24.

23.5 Condición esencial

Las obligaciones del Arrendatario conforme a esta cláusula 23 son condiciones esenciales de este Contrato de Arriendo.

23.6 Mientras la Consulado General de Chile en Sydney es el Arrendatario

Mientras que el Arrendatario bajo este Contrato es la Consulado General de Chile en Sydney, el Arrendatario no está obligado a entregar y mantener una garantía bancaria bajo esta

cláusula 23, como garantía del cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario en virtud de este Contrato de Arriendo.

24. Garante

24.1 Fundamento

El Garante otorga esta garantía y compromiso de indemnización por cuanto la Arrendadora ha convenido en celebrar este Contrato de Arriendo 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.

24.2 Garantía

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

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

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

24.3 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 del Arrendatario;

b) ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario, lo que incluye el incumplimiento de la obligación de efectuar pagos de dinero;

c) alguna declaración o garantía del Arrendatario contenida en este instrumento y que hubiera 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.

24.4 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 Item 7.

24.5 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 cláusula de garantía e indemnización.

24.6 Garantía permanente

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

24.7 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 pudiera 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, modificación, cesión, subarrendamiento, ampliación o renovación, reducción o transformación 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 no registrar este contrato;

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 por 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.

k) el rechazo de este contrato de arrendamiento por

parte un liquidador.

24.8 Suspensión de los derechos del Garante

El Garante no podrá:

a) hacer valer frente a la Arrendadora alguna compensación o contrarreclamación a su favor o a favor de 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, 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 pudiera 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.

24.9 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.

24.10 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 22.10, y luego al pago de otras

obligaciones conforme a esta cláusula de garantía e indemnización.

24.11 Cesión por parte de la arrendadora

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

25. Privacidad

25.1 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.

25.2 Privacidad

a) El Arrendatario conviene en que la Arrendadora podrá utilizar la Información Personal que el Arrendatario ha proporcionado a la Arrendadora.

b) El Arrendatario, 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 el Arrendatario entregue Información Personal a la Arrendadora acerca de otras personas, incluidos los empleados o contratistas del Arrendatario.

26. Limitación de responsabilidad

26.1 Entidad responsable

DEXUS Funds Management Limited (ABN 24 060 920 783) (la **Entidad Responsable**) celebra este Contrato de Arriendo en su calidad de Entidad Responsable del DEXUS Diversified Trust (**Fondo**).

26.2 Perpetual en calidad de agente.

a) La Entidad Responsable ha designado agente a Perpetual Trustee Company Limited (ABN 42 000 001 007) (**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

Arriendo 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 Arriendo 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 Arriendo (**Obligaciones de la Arrendadora**) sólo en la medida en que haya recibido instrucciones correctas de la Entidad Responsable o si se le exigiera algo distinto conforme a los términos del Contrato de Custodia.

26.3 Entidad Responsable en calidad de Mandante

a) La Entidad Responsable:

(i) 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.

(ii) 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.

26.4 Límite de responsabilidad de Perpetual

a) Perpetual celebra este Contrato de Arriendo 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 conforme a la cláusula 26.4 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 26.4 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 estipulada en la cláusula 26.4 a).

c) Ninguna disposición de esta cláusula 26.4 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:

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

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

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

26.5 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 26.1 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 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.

26.6 Prevalencia

Esta cláusula 26 regirá a pesar de cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento o de cualquier

principio contrario en derecho o en equidad.

27. Iniciativas de sostenibilidad

27.1 Este Contrato de Arriendo se califica como 'oro' según el Estándar de Arrendamiento BBP (siendo el puntaje más alto disponible) que reconoce que el Arrendador y el Arrendatario están comprometidos a administrar y operar el Edificio y las Instalaciones para minimizar el impacto ambiental de su uso y ocupación. Las partes deben cumplir con la sección de las Pautas para Arrendatarios relacionada con la sostenibilidad (siempre que, en el caso del Arrendatario, el beneficio para el Arrendatario supere los costos asociados) que establece obligaciones razonables para cada parte para administrar la energía y el agua, implementar iniciativas medioambientales, minimizar el impacto medioambiental de cualquier obra y minimizar los residuos (incluidos los de la instalación y desmontaje del equipamiento) y compartir la energía, el agua, los residuos y otra información sobre el rendimiento.

27.2 Si se solicita, el Arrendatario compartirá información relacionada con el consumo de energía en las Instalaciones o permitirá al Arrendador obtener los datos que razonablemente requiera el Arrendador. Ambas partes se comprometen a lograr y mantener las calificaciones en el Ítem 18, y cada parte debe hacer esfuerzos razonables para cooperar con la otra a fin de ayudarla a lograr o mantener calificaciones y estándares relacionados con la sostenibilidad, incluidos los del Ítem 18.

28. Estacionamiento

26.1 Licencia

La Arrendadora, como derecho aparte en relación con los derechos conferidos en conformidad con este Contrato de Arriendo, conviene en otorgar al Arrendatario, 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 Item 16 y ubicados en la parte del Edificio que pueda asignar la Arrendadora para el estacionamiento de automóviles, de acuerdo con las siguientes condiciones:

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

b) El Arrendatario 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 al Arrendatario o a los empleados o agentes del Arrendatario al ejercer el derecho a utilizar, ingresar o salir de los estacionamientos, y el Arrendatario libera de responsabilidad e indemnizará a la Arrendadora al respecto.

c) El Arrendatario y los empleados y agentes del Arrendatario 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 del Arrendatario contenidos en este Contrato de Arriendo en beneficio de la Arrendadora se harán extensivos y regirán para el uso de los estacionamientos por parte del Arrendatario, y todo incumplimiento del Arrendatario de los términos de la licencia conferida conforme a esta cláusula constituirá un incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arriendo.

e) El Arrendatario 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 al Arrendatario conforme a esta cláusula son únicamente contractuales, y ninguna disposición de esta cláusula crea ni confiere al Arrendatario 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 el Arrendatario no cumpliera con alguno de los términos aquí estipulados u otras obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arriendo.

h) Los derechos de la Arrendadora de dictar o modificar algún Reglamento en conformidad con este Contrato se harán extensivos al uso por parte del Arrendatario 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, el Arrendatario deberá pagar o reembolsar a la Arrendadora, a requerimiento, el importe en que exceda de A\$2,490 por cada estacionamiento el total de los montos anuales que en opinión de la Arrendadora sean imputables a los estacionamientos asignados al uso del Arrendatario.

28.2 Estacionamiento en áreas prohibidas

Si el Arrendatario 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 del Arrendatario (en cuanto a cualquier pérdida o daño que ello pueda causar).

29. Término anticipado por el Arrendatario

29.1 Derecho limitado al término anticipado del arriendo

A pesar de cualquier otra disposición de este contrato, pero sujeto a la cláusula 27, el Arrendatario podrá, mediante notificación escrita a la Arrendadora, rescindir el presente contrato antes de la fecha indicada en este Contrato de Arriendo.

29.2 Condiciones previas al término anticipado

El arrendatario sólo podrá ejercer su derecho a rescindir el presente contrato de acuerdo a la cláusula 29 si cumple con lo siguiente:

(a) El Arrendatario ha dado aviso por escrito a la Arrendadora de su intención de rescindir el presente Contrato de Arriendo (**Aviso de término**), especificando la fecha en que se propone dar por terminado el presente contrato (**Fecha de Entrega**);

(b) La Fecha de Entrega señalada en el Aviso de Término debe ser a lo menos 150 días después de la fecha del Aviso de Término.

(c) El Aviso de Término debe adjuntar copia de una prueba por escrito de la intención de la Consulado General de Chile en Sydney de cerrar el Consulado General de Chile en Sydney, y

d.- En la fecha del Aviso de Término el Arrendatario no se encuentra en mora con arreglo a las disposiciones expresas o implícitas de este Contrato de Arriendo.

29.3 Obligaciones de la Arrendadora

Tan pronto como sea posible después de que la Arrendadora reciba el Aviso de Término, la Arrendadora deberá entregar al Arrendatario:

- a.- Una escritura de rescisión anticipada de este contrato (por triplicado) en una forma determinada por la Arrendatario dentro de lo razonable, y
- b.- Formulario de Rescisión de "NSW Land Registry Services". (Servicio de Registro de Propiedades de New South Wales)

29.4 Obligaciones del Arrendatario

En o antes de la Fecha de Entrega, el Arrendatario deberá entregar a la Arrendadora;

- a.- Escritura de Rescisión del presente Contrato de Arriendo (por triplicado), y
- b.- Formulario de Rescisión de "NSW Land Registry Services", ejecutado por el Arrendatario y sellado (si procede). El Arrendatario también debe pagar a la Arrendadora, costos y gastos legales razonables en relación con la preparación, negociación y finalización de los documentos relativos a la rescisión.

29.5 Consecuencias de la Rescisión

Si el Arrendatario ha notificado a la Arrendadora del Aviso de Término y en cumplimiento con la cláusula 29.2, entonces:

- (a) A contar de la fecha del Aviso de Término, la Fecha de Entrega se convierte en el último día del plazo del presente Contrato de Arriendo, y
- (b) El Arrendatario debe seguir cumpliendo con todas sus obligaciones en virtud del presente contrato hasta la Fecha de Entrega inclusive, incluidas sus obligaciones en virtud de la cláusula 16, y
- (c) el Arrendatario deberá pagar únicamente los ingresos por arrendamiento acumulados hasta el último día de uso real de las Instalaciones sin que el Arrendador tenga derecho a compensación por la terminación anticipada del Contrato de Arriendo, o emprender acciones judiciales fundadas en esta circunstancia.

30. Término anticipado por la Arrendadora

30.1 Derecho limitado para término del arriendo

A pesar de cualquier otra disposición de este contrato, pero sujetos a la cláusula 30, el Arrendatario podrá, mediante notificación escrita al Arrendador, rescindir este Contrato antes de la fecha indicada de este Contrato de Arriendo.

30.2 Condiciones previas al término anticipado

La Arrendadora sólo puede ejercer su derecho a rescindir este contrato con arreglo a la cláusula 30.1 si cumple con lo siguiente:

- a.- La Arrendadora ha dado aviso por escrito al Arrendatario de su intención de rescindir el presente Contrato de Arriendo (**Aviso de término**), que debe especificar la fecha en que la Arrendadora, se propone dar por terminado el presente Contrato (**Fecha de Término**);
- b.- La Fecha de Término especificado en el Aviso de Término debe ser una fecha por lo menos cinco meses después de la fecha del Aviso de Término;
- c.- Al Aviso de término deberá adjuntarse copia de prueba por escrito de la intención del Commonwealth de Australia de poner fin a todas las relaciones diplomáticas o consulares con la Consulado General de Chile en Sydney, y
- d.- En la fecha del Aviso de Término la Arrendadora no está en mora con arreglo a las disposiciones expresas o implícitas de este Contrato de Arriendo.

30.3 Obligaciones de la Arrendadora

Tan pronto como sea posible después de que la Arrendadora le da Aviso de Término anticipado, la Arrendadora deberá entregar al Arrendatario:

- a.- Escritura de Rescisión del presente contrato (por triplicado) en una forma determinada por la Arrendadora dentro de lo razonable, y
- b.- Formulario de Rescisión de "NSW Land Registry Services" ejecutado por el Arrendatario y sellado (si procede). El Arrendatario también debe pagar a la Arrendadora, costos y gastos legales razonables en relación con la preparación, negociación y finalización de los documentos relativos a la rescisión.

30.4 Consecuencias del Término Anticipado

Si el Arrendatario ha notificado el Aviso de Término y en cumplimiento con la cláusula 30.3, entonces:

- (a) a contar de la fecha de la notificación de rescisión, la Fecha de Término se convierte en el último día del plazo del presente contrato, y
- (b) el Arrendatario debe seguir cumpliendo con todas sus obligaciones en virtud de este contrato hasta la Fecha de Término inclusive, incluidas sus obligaciones en virtud de la cláusula 16 y
- (c) el Arrendatario deberá pagar únicamente los ingresos por arrendamiento acumulados hasta el último día de uso real de las Instalaciones sin que el Arrendador tenga derecho a compensación por la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento, o emprender acciones judiciales fundadas en esta circunstancia.

31. Pago exclusivo a la Consulado General de Chile en Sydney por Restituir el espacio de la oficina en su condición original ("Make Good")

31.1 Si el Arrendatario es la Consulado General de Chile en Sydney

Esta cláusula aplica si en la fecha de término del Contrato el Arrendatario es la Consulado General de Chile en Sydney y no está en incumplimiento ni subsanado de este Contrato.

31.2 Definiciones

Restituir el espacio de la oficina en su condición original limitado significa

- (a) desalojar los efectos personales de los Empleados y Agentes del Arrendatario ubicados en las oficinas.
- (b) reparar adecuadamente cualquier daño a la Oficina, el Edificio o el Terreno causados por la eliminación de los efectos personales;
- (c) el grado dañado más allá del desgaste y deterioro normal, reemplazar la alfombra en la Oficina y limpiar con vapor profesionalmente la alfombra y dejarla en buenas condiciones;
- (d) reemplazar todos las ampollitas de luz y quitar toda la basura, residuos y materiales traídos o que queden en o alrededor de la oficina, el Edificio o el Terreno por el Arrendatario o Empleados y Agentes del Arrendatario, y
- (e) dejar la oficina limpia y ordenada y en buen estado.

Notificación del pago por restituir el espacio de la oficina

en su condición original significa la notificación entregada a la Arrendadora en la cláusula 31.3.

Suma del dinero para restituir el espacio de la oficina en su condición original significa \$51,485.00 más IVA (GST)

31.3 Notificación del pago por restituir el espacio de la oficina en su condición original

(a) El Arrendatario podrá, mediante notificación enviada a la Arrendadora antes del o el 31 de enero 2026, elegir descargarse de sus obligaciones de restituir el espacio de la oficina en su condición original mediante el pago de la Suma del Dinero para restituir el espacio de la oficina en su condición original de acuerdo con esta cláusula 31.3 y realizando la limitada restitución del espacio de la oficina en su condición original, de acuerdo con la cláusula 31.5.

(b) El tiempo es la esencia para dar la Notificación de Restituir el espacio de la oficina en su condición original el cual no se puede dar en cualquier momento después del 31 de enero de 2026.

(c) Si la Notificación de Restituir el espacio de la oficina en su condición original no se da antes del 31 de enero de 2026, se requerirá de la Consulado General de Chile en Sydney que Restituya el espacio de la oficina en su condición original.

31.4 El pago a la Arrendadora

El Arrendatario deberá pagar la Restitución del espacio de la oficina en su condición original a la cuenta bancaria designada de la Arrendadora como fondos liquidados en o antes de la fecha de expiración. El tiempo es la esencia para hacer el pago de Restituir el espacio de la oficina en su condición original.

31.5 Restituir el espacio de la oficina en su condición original limitado

(a) Si el Arrendatario otorga una Notificación a la Arrendadora de Restituir el espacio de la oficina en su condición original, de conformidad con la cláusula 31.3, sólo se requiere del Arrendatario llevar a cabo la Restitución del espacio de la oficina en su condición original limitado en o antes de la fecha de expiración.

(b) Si el Arrendatario ha realizado y completado la Restitución del espacio de la oficina en su condición original limitado en o antes de la fecha de vencimiento,

entonces, a pesar de cualquier cosa en la cláusula 16.1, el Arrendatario se libera de su obligación de Restituir el espacio de la oficina en su condición original y proporcionar un Certificado de Restitución del espacio de la oficina en su condición original.

(c) El Arrendatario garantiza a la Arrendadora que, a la fecha de expiración, ninguna tercera persona tendrá interés o Seguridad en o reclamación con respecto a la propiedad del Arrendatario dejado en la Oficina por el Arrendatario.

32. Posesión vacante

(a) El Arrendador se esforzará por obtener la posesión vacante de todas las Instalaciones antes del 1 de abril de 2021.

(b) Si por alguna razón el Arrendador no obtiene la posesión vacante de todas las instalaciones antes del 1 de abril de 2021, el Arrendador puede, en cualquier momento después del 1 de abril de 2021, pero antes de que el Arrendador obtenga la posesión vacante de las instalaciones, rescindir este Contrato de Arriendo.

(c) Si el Arrendador da por terminado este Contrato de Arriendo bajo esta cláusula 32:

(i) el Arrendador no es responsable ante el Arrendatario por los costos incurridos por el Arrendatario bajo o con respecto a este Contrato o si el Arrendador no obtuvo la posesión vacante de las Instalaciones; y

(ii) el Arrendatario no tiene ningún reclamo contra el Arrendador y no tiene más interés en las Instalaciones.

Reglamentos

Las disposiciones del Contrato de Arriendo rigen para este Reglamento.

1. El Arrendatario 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 al Arrendatario 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 las escaleras mecánicas o ascensores destinados a personas para el transporte de bienes o equipos;
 - 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. El Arrendatario deberá:
- a) 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, debe 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, hará los cambios que la Arrendadora justificadamente solicite y pagará a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de la colocación de esa información en los paneles de directorio; y
 - e) deberá cumplir con todas las instrucciones que imparta la Arrendadora en relación con la eliminación o reciclado de la basura.

PAGINA DE FIRMAS

Certificamos que este trato es correcto a los efectos de la Ley de Bienes Raíces de 1900. (*"Real Property Act 1990"*)

Ejecutado como escritura

EJECUCIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR:

Firmado, sellado y otorgado en nombre y representación de **Perpetual Trustee Company Limited** [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Firma del Testigo: _____

Nombre: _____

Dirección: _____

Yo certifico que soy testigo elegible y la(s) persona(s) que firma(n) firmaron este Contrato en mi presencia

Firma del mandatario: _____

Nombre: _____

Firma del mandatario: _____

Nombre: _____

EJECUCIÓN POR PARTE DE LA ENTIDAD RESPONSABLE:

Firmado, sellado y otorgado en nombre y representación de **DEXUS Funds Management Limited** [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Firma del Testigo: _____

Nombre: _____

Dirección: _____

Yo certifico que soy testigo elegible y la(s) persona(s) que firma(n) firmaron este Contrato en mi presencia

Firma del mandatario: _____

Nombre: _____

Firma del mandatario: _____

Nombre: _____

EJECUCIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO:

Firmado, sellado y otorgado en nombre y representación de la **Consulado General de Chile en Sydney** en presencia de:

Firma de Testigo: _____

Nombre: _____

Firma de delegado: _____

Nombre: _____

La sección 117 de la Ley de Bienes Raíces de 1900 (NSW) requiere que usted conozca al firmante por más de 12 meses o haya visto documentación de identificación.

LEASE

STAMP DUTY

Revenue NSW use only

(A) TORRENS TITLE

Property leased

Land:

Premises: Suite 1803, Level 18, 44 Market Street, Sydney

(B) LODGED BY

Document
Collection
Box

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

(C) LESSOR

Perpetual Trustee Company Limited

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

(D)

Encumbrances (if applicable):

(E) LESSEE

Consulate General of Chile in Sydney

(F)

TENANCY:

(G)

1. **TERM** Five (5) years
2. **COMMENCING DATE** 1 July 2021
3. **TERMINATING DATE** 30 June 2026
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 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

Annexure A to Lease

Parties

Perpetual Trustee Company Limited

[REDACTED]

(Landlord)

Dexus Funds Management Limited

[REDACTED]

(Responsible Entity)

Consulate General of Chile in Sydney

(Tenant)

Table of contents

Reference Schedule	10
1. Definitions and interpretation	13
1.1 Definitions	13
1.2 Interpretation	22
1.3 Survey	22
2. Grant of Lease	22
3. Rent	23
3.1 Payment of Rent	23
3.2 Broken periods	23
3.3 Set Rent increases	23
4. Not used	23
5. Outgoings and other payments	23
5.1 Tenant's percentage	23
5.2 Tenant's Contribution to Outgoings	24
5.3 Payments on account of Tenant's Contribution	24
5.4 Payment by instalments	24
5.5 Subsequent Outgoings Years	24
5.6 Notice of actual Outgoings	24
5.7 Adjustments	24
5.8 Change of Lettable Area	24
5.9 Services outside hours	25
5.10 Premises Cleaning Charge	25
5.11 Building Cleaning Charge	26
6. Payment requirements	26
6.1 Method of payment	26
6.2 No demand	26
6.3 Rent Day	26
6.4 Expiry or termination	26
6.5 GST indemnity	26

6.6	Interest on overdue money	27
7.	Insurances	27
7.1	Tenant to take out insurances	27
7.2	Effect on insurances	28
8.	Indemnities and releases	28
8.1	Exclusion of Landlord's liability	28
8.2	Indemnities	29
8.3	Release of Landlord	29
8.4	Independent obligation	29
9.	Use	30
9.1	Permitted Use	30
9.2	Tenant to satisfy itself	30
9.3	No warranty as to use	30
9.4	Occupational Health & Safety	30
10.	Tenant's additional obligations	31
10.1	Compliance with requirements	31
10.2	Other activities by the Tenant	31
10.3	Consequential activities	32
10.4	Tenant's Employees and Agents	32
10.5	Directory boards	32
11.	Cleaning the Premises	32
11.1	Tenant to keep clean	32
11.2	Landlord's cleaning service	33
12.	Repair and Tenant's works	33
12.1	Landlord's approval	33
12.2	Tenant's works	33
12.3	Repair and replacement	34
12.4	Repair of items	34
12.5	Repair and replacement	34
13.	Work health and safety	34

14.	Transfer and other dealings	35
14.1	Prohibited dealings	35
14.2	Transfer Conditions	35
14.3	Change in control of Tenant: company	36
14.4	Change in control of Tenant: unit trust	36
14.5	Securities	36
15.	Landlord's additional obligations and rights	37
15.1	Quiet enjoyment	37
15.2	Air conditioning and lifts	37
15.3	Landlord's rights	37
15.4	Landlord may enter	38
15.5	Prospective tenants or purchasers	38
15.6	Enforcing rights	38
15.7	To deal with the Land	38
15.8	Change of landlord	39
15.9	Landlord may rectify	40
15.10	Agents	40
15.11	Common Areas	40
15.12	Rules	40
15.13	Authority	40
16.	Expiry or termination	40
16.1	Tenant to vacate	40
16.2	If Tenant's Property not removed	40
16.3	Forfeiture of Tenant's Property	41
16.4	Property of Landlord	41
16.5	Make Good Payment	41
16.6	Delivery of Keys	41
16.7	Landlord's Obligations	41
17.	Holding over	42
17.1	Monthly tenancy	42
17.2	Conditions of monthly tenancy	42
18.	Damage to the Building or Premises	42

18.1	Damage to the Building	42
18.2	Abatement of Rent and Tenant's Contribution	43
18.3	Dispute	43
18.4	Restoration notice	43
18.5	Tenant may terminate	43
18.6	Landlord may terminate	43
18.7	Termination on destruction	44
18.8	Release	44
19.	Default	44
19.1	Essential terms	44
19.2	Landlord's right to terminate	44
19.3	Recovery of money	45
19.4	Tenant acknowledgements	45
19.5	Loss of Bargain Damages	46
19.6	Repayment of Incentive	46
19.7	Interest	46
19.8	Landlord's rights not limited	46
19.9	Conversion to monthly tenancy	47
19.10	Confidential information	47
19.11	Landlord's entitlement continues	47
19.12	Tenant's right to terminate	48
19.13	Parties to act in good faith in resolving dispute	48
20.	Costs, charges and expenses	49
21.	Notices	49
21.1	Address for service	49
21.2	Method of service	49
22.	Miscellaneous	49
22.1	Waiver and variation	49
22.2	No waiver	49
22.3	Approvals	50
22.4	Exclusion of statutory provisions	50
22.5	Prior breaches	50
22.6	Caveats	50

22.7	Warranties and undertakings	50
22.8	Counterparts	51
22.9	Severability	51
23.	Bank Guarantee	51
23.1	Tenant must deliver	51
23.2	Landlord may call on Bank Guarantee	51
23.3	Replacement Bank Guarantee	51
23.4	Return of Bank Guarantee	51
23.5	Essential term	52
23.6	While Consulate General of Chile in Sydney	52
24.	Guarantor	52
24.1	Consideration	52
24.2	Guarantee	52
24.3	Indemnity	52
24.4	Interest	53
24.5	Enforcement of rights	53
24.6	Continuing security	53
24.7	Guarantee not affected	53
24.8	Suspension of Guarantor's rights	54
24.9	Reinstatement of guarantee	54
24.10	Costs	54
24.11	Landlord may assign	55
25.	Privacy	55
25.1	Definitions and interpretation	55
25.2	Privacy	55
26.	Limitation of liability	55
26.1	Responsible Entity	55
26.2	Perpetual as agent	55
26.3	Responsible Entity as principal	56
26.4	Limitation of Perpetual's liability	56
26.5	Limitation of Responsible Entity's liability	57
26.6	Override	57

27.	Sustainability initiatives	57
28.	Car parking	58
28.1	Licence	58
28.2	Parking in prohibited areas	59
29.	Early surrender by Tenant	59
29.1	Limited right to surrender Lease	59
29.2	Conditions precedent to early surrender	60
29.3	Landlord's obligations	60
29.4	Tenant's obligations	60
29.5	Consequences of early surrender	60
30.	Early termination by Landlord	61
30.1	Limited right to terminate Lease	61
30.2	Conditions precedent to early termination	61
30.3	Tenant's obligations	61
30.4	Consequences of early termination	62
31.	Make Good Payout personal to Consulate General of Chile in Sydney	62
31.1	If the Tenant is Consulate General of Chile in Sydney	62
31.2	Definitions	62
31.3	Make Good Payout Notice	63
31.4	Payment to the Landlord	63
31.5	Limited Make Good	63
32.	Vacant possession	63
Schedule 1	Rules	65
Signing page		67

© Dexu Property Services Pty Limited. Any reproduction of this document for use in relation to a non-Dexu owned or managed building is not permitted unless it includes a prominent statement at the start of the document that states 'This is a variation of a Dexu standard form document'. Dexu otherwise reserves its rights. Any use of this document for the purposes of a lease will be at the parties own risk.

Reference Schedule

Date:	18 November 2021
-------	------------------

Parties

Name:	Perpetual Trustee Company Limited
ABN/ACN:	[REDACTED]
Short form name:	Landlord
Notice details:	[REDACTED]
Attention:	The Property Manager [REDACTED]

Name:	Dexus Funds Management Limited
ABN/ACN:	[REDACTED]
Short form name:	Responsible Entity
Notice details:	[REDACTED]
Attention:	The Property Manager [REDACTED]

Name:	Consulate General of Chile in Sydney
Short form name:	Tenant
Notice details:	[REDACTED] Level 18, 44 Market Street, Sydney NSW 2000

Items

Item 1	Rent (definition of Rent in clause 1.1 and clause 2)	\$116,155.16 per annum (plus GST)
Item 2	Day of month on which Rent instalments are due (definition of Rent Day in clause 1.1 and clause 2)	The first day of each month except for the first Rent Day which will be the Commencing Date
Item 3	Not used	
Item 4	Outgoings Year (definition of Outgoings Year in clause 1.1 and clause 5)	30 June
Item 5	Tenant's percentage of Outgoings (clause 5)	0.48%
Item 6	Cleaning charges (clause 1.1, clause 5.9 and clause 5.10)	(a) Premises Cleaning Charge \$2,405.09 per annum (plus GST). (b) Building Cleaning Charge \$2,527.18 per annum (plus GST).
Item 7	Interest rate (clause 6.6 and clause 19.3)	3% above the [REDACTED] Bank's Overdraft Reference Rate
Item 8	Public liability insurance (clause 7)	\$20 million

Item 9	Permitted Use (definition of Permitted Use in clause 1.1 and clause 9)	General commercial offices
Item 10	Operating Hours (clause 5.9)	From 8.00 am to 6.00 pm Monday to Friday excluding public holidays
Item 11	Not used	
Item 12	Addresses for Service (clause 21)	Landlord Address: [REDACTED] Tenant Address: Suite 1803, Level 18, 44 Market Street, Sydney NSW 2000 Facsimile No: [REDACTED]
Item 13	Bank Guarantee (definition of Bank Guarantee in clause 1.1 and clause 22.7)	\$85,115.82 (including GST) Not applicable while the Tenant in occupation of the Premises is Consulate General of Chile in Sydney
Item 14	Guarantor (definition of Guarantor in clause 1.1 and clause 24)	Not applicable while the Tenant in occupation of the Premises is Consulate General of Chile in Sydney
Item 15	Not used	
Item 16	Dates and Amounts or Percentages of Set Rent Increases (clause 3.3)	Not applicable

Item 17	Car Parking (clause 27)	Two (2) spaces
Item 18	Energy and performance ratings (clause 27)	Base Building NABERS Energy Rating: 5.5 star rating Tenancy NABERS Energy Rating: 5 star rating; and/or Green Star Interiors Rating: 4.5 Star Green Star

Agreed Terms

1. Definitions and interpretation

1.1 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 22.7).
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.

Base Building NABERS Energy Rating	means a rating that assesses greenhouse gas emissions consumed in supplying the Building central services in accordance with NABERS.
BBP Leasing Standard	means the framework developed by the Better Buildings Partnership that scores the level of sustainability and collaboration under lease documents.
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 17, as appropriate.
Green Star Interiors Rating	means a Green Star Interiors (being the version applicable at the Commencing Date) rating certified by the Green Building Council of Australia or any successor.
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 <i>A New Tax System (Goods and Services Tax) Act 1999</i> (Cth), 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 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*, 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;

- (i) 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 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 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
- (c) remove all Tenant's Property from the Premises, the Building and the Land; and
- (d) 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
- (e) 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

- (f) 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 Damages

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.

Make Good Payment

means the amount payable by the Tenant under clause 16.5 being the total of:

- (a) the average of three reasonable quotes (one obtained by the Tenant and two by the Landlord, from suitably qualified contractors) to carry out Make Good of the Premises and Building; and
- (b) an amount equal to the Rent, Tenant's Contribution, Premises Cleaning Charge and Building Cleaning Charge payable by the Tenant for the Make Good Period.

Make Good Period

means the average of three reasonable time periods (one obtained by the Tenant and two by the Landlord, from suitably qualified contractors) to carry out the Make Good of the Premises and the Building.

NABERS

means the National Australian Built Environment Rating System in the form in which it applies at the Commencing Date.

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 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 Schedule 1 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 <i>A New Tax System (Goods and Services Act) 1999</i> (Cth).
Tenancy NABERS Energy Rating	means a rating that assesses greenhouse gas emissions consumed by the occupant of the Premises in accordance with NABERS.
Tenant's Business	means the business carried on from the Premises.
Tenant's Contribution	means for an Outgoings Year: $\frac{TP \times N \times A}{Y}$ where: TP = the percentage in Item 5 N = the number of days of the Term in that Outgoings Year A = the Outgoings for that Outgoings Year; and 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.

1.2 Interpretation

Unless the contrary intention appears:

- (a) **person** includes a firm, a body corporate, an unincorporated association or an Authority; and
- (b) a reference to:
 - (i) **this Lease** in this document or any annexure or schedule to this document is a reference to the lease constituted by this document and each of those annexures and schedules;
 - (ii) a **person** includes the person's executors, administrators, successors, substitutes (including persons taking by novation) and assigns;
 - (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.

1.3 Survey

If the Rent in Item 1 is expressed as a dollar figure per square metre:

- (a) the Landlord must, as soon as practicable after the Commencing Date, have the Lettable Area calculated by a survey by the Landlord's surveyor in accordance with the Property Council of Australia Method of Measurement current at the Commencing Date and provide a copy of the survey to the Tenant; and
- (b) a survey provided to the Tenant under clause 1.3(a) is binding on the Tenant; and
- (c) until the survey is completed, the Tenant must pay the Rent and other amounts payable under this Lease based on the Landlord's estimate of the Lettable Area of the Premises and, on the Rent Day following the Landlord providing a copy of the survey to the Tenant, either:
 - (i) the Landlord must credit any over payment to the Tenant; or
 - (ii) the Tenant must pay any under payment to the Landlord.

2. Grant of Lease

The Landlord leases the Premises to the Tenant for the Term on the terms of this Lease.

3. Rent

3.1 Payment of Rent

The Tenant must pay the Rent to the Landlord 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 relevant date.

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:

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

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 5.6.

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 5.3, 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:

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

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, of the Premises; and
- D = the Lettable Area of all tenancies (including the Premises) on the floor on which the Premises are situated (ie excluding Common Areas).

5.9 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 payment.

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 6.5.
- (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 insurances

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);
 - (ii) insurance for an amount equal to the value of the Tenant's Property;
 - (iii) workers compensation insurance;
 - (iv) insurance for plate glass in or on the Premises; and

- (v) 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;
- (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 7.1 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 insurers) 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;
- (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;
- (c) any breach of any environment or occupational health and safety laws by the Tenant;
- (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;
- (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 15.2, a Service not being available, being interrupted or not working properly;
- (d) subject to the Landlord having complied with its obligations in clause 15.2, the Landlord's plant and equipment not working properly;
- (e) any fire, bomb threat or other emergency drill or the Tenant evacuating the Building because of any fire, bomb threat or other emergency;
- (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 Schedule 1; 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 24 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 nor 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 and replacement

The Tenant must:

- (a) during the Term, keep the Premises and the Tenant's Property in good repair and condition, excluding fair wear and tear; and
- (b) at the expiry or earlier termination of this Lease, promptly replace or rectify any damage caused by the Tenant or the Tenant's Employees and Agents to the Premises, the Building or the Land.

12.4 Repair of items

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

12.5 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. Work health and safety

- (a) The Tenant must comply, and must ensure that any person that it engages to conduct work at the Premises complies, at all times with the *Work Health and Safety Act 2011* (NSW) (**WHS Act**), the *Work Health and Safety Regulation 2017* (NSW) (**WHS Regulations**) and any applicable codes of practice, and ensure that it has adequate systems in place to identify, minimise and control all hazards.
- (b) The Tenant acknowledges that during the Term, the Tenant will have management and control over the Premises.
- (c) The Tenant agrees that if there is any Construction Project (as defined under the WHS Regulations) carried out at the Premises, it will be the Principal Contractor (as defined in the WHS Regulations) for the Construction Project, unless it validly appoints another person as Principal Contractor, and the

Tenant must comply with all of the Landlord's requirements in relation to work, health and safety.

- (d) The Tenant must notify the Landlord of any risks to the health and safety of persons using the Premises or the Landlord's Property upon becoming aware of the risks, and of any notifiable incidents (within the meaning of the WHS Act).

14. Transfer and other dealings

14.1 Prohibited dealings

The Tenant may only transfer this Lease, sublet, licence or otherwise part with possession of the Premises in accordance with clause 14.2.

14.2 Transfer Conditions

The Tenant may only transfer this Lease or sublet or license 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;
- (b) it satisfies the Landlord (acting reasonably) that the proposed transferee, subtenant, 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.

14.3 Change in control of Tenant: company

If:

- (a) the Tenant is a company which is neither listed nor 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 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 14.1 (excluding clause 14.2(c)) applies.

14.4 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 and the person or group of persons acquiring control is treated as the proposed new tenant and clause 14.1 (excluding clause 14.2(c)) applies.

14.5 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.

15. Landlord's additional obligations and rights

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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 (d) 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 15.3.

15.4 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.

15.5 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.

15.6 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.

15.7 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 15.7, 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

15.8 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.

15.9 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 15.9.

15.10 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.

15.11 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.

15.12 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.

15.13 Authority

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

16. Expiry or termination

16.1 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.

16.2 If Tenant's Property not removed

If the Tenant does not Make Good as required under clause 16.1 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 17.1(b)).

16.3 Forfeiture of Tenant's Property

The Landlord may elect not to do any of the things mentioned in clause 16.2, 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.

16.4 Property of Landlord

If the Tenant fails to comply with the obligations referred to in clause 16.3, then the things mentioned in that clause will immediately become the property of the Landlord.

16.5 Make Good Payment

- (a) Despite the provisions of clauses 16.1 and 16.2, the Landlord may elect to have the Tenant pay the Make Good Payment to the Landlord (on or before the Expiry Date) in lieu of the Tenant carrying out its Make Good obligations under this Lease. The Landlord will provide notice to the Tenant of this election no later than six (6) months prior to the Expiry Date (**Landlord's Notice**) and the parties will each obtain the relevant quotes and provide those quotes to the other party not later than one month following the Landlord's Notice. The Landlord will calculate and advise the Tenant of the final Make Good Payment based on the average of the quotes provided.
- (b) Upon receipt of the Make Good Payment from the Tenant, the Tenant will be released from its Make Good obligations under this Lease, provided it removes all personal items from the Premises and leaves the Premises in a clean and tidy condition. For the avoidance of doubt, the Tenant will not be released from any obligation under clause 12.3(b).

16.6 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.

16.7 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 16.7(c).
- (b) The notice referred to in clause 16.7(a) 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 16.7(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 16.7.

17. Holding over

17.1 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 17.1.

17.2 Conditions of monthly tenancy

Subject to clause 17.1, 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.

18. Damage to the Building or Premises

18.1 Damage to the Building

Clauses 18.1 to 18.8 will apply if:

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

18.2 Abatement of Rent and 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.

18.3 Dispute

Any dispute under this clause 18 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. Refer to Clause 19.13 "Parties to act in good faith in resolving dispute.

18.4 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.

18.5 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.

18.6 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.

18.7 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.

18.8 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 18 but not from any breach of this Lease existing at the date of termination.

19. Default

19.1 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 14 are essential terms of this Lease. Other obligations under this Lease may also be essential terms

19.2 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;
- (b) has not paid any money payable to the Landlord under this Lease for 7 days after its due date (after having received notice from the Landlord);
- (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, 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.

19.3 Recovery of money

If this Lease is terminated either under clause 19.2 or 19.9, 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 19.3(b)(iv); and
 - (iv) the Loss of Bargain Damage calculated in accordance with clause 19.5 and interest calculated in accordance with clause 19.7; and
 - (v) the repayment of any Incentive calculated in accordance with clause 19.6 and interest calculated in accordance with clause 19.7; and
 - (vi) all costs incurred by the Landlord for legal fees and expenses marketing, agency fees and to Make Good.

19.4 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 19.4(a) and that the Landlord relied on the representation and warranty set out in clause 19.4(b); and
- (d) the Loss of Bargain Damage (together with the repayment of part of any Incentive in accordance with clause 19.6) 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 19.

19.5 Loss of Bargain Damages

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.

19.6 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:

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

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.

19.7 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 19.5, within 7 days after the Tenant is informed of the determination

19.8 Landlord's rights not limited

The rights and entitlements conferred on the Landlord by this clause 19 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 19.9; or
 - (vii) the Landlord re-taking possession of the whole or any part of the Premises by any means.

19.9 Conversion to monthly tenancy

If any of the events specified in clause 19.2 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 19.3 to 19.8 inclusive will apply as if this Lease had been terminated without being first converted to a monthly tenancy.

19.10 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.

19.11 Landlord's entitlement continues

This clause 19:

- (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.

19.12 Tenant's right to terminate

While the Tenant under this Lease and in occupation of the Premises is Consulate General of Chile in Sydney, 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.

19.13 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 Dexu Portfolio and the Consul General of Chile in Sydney for further resolution within seven days from the date the Dispute Notice is escalated.
- (d) If the Head of Office Dexu Portfolio and the Consul General of Chile in Sydney 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.

20. Costs, charges and expenses

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 Agreements. The Tenant must promptly pay for everything it must do and all duty and registration costs in connection with this Lease.

21. Notices

21.1 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.

21.2 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.

22. Miscellaneous

22.1 Waiver and variation

A right under this Lease may not be waived or varied except in writing signed by the beneficiary of the obligation.

22.2 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 19; 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.

22.3 Approvals

The Landlord may withhold or give conditionally or unconditionally its approval in its absolute discretion unless this Lease expressly says otherwise

22.4 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* (NSW) are excluded from and 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* (NSW) do not imply a covenant under section 86 of that Act.

22.5 Prior breaches

Expiry or termination of this Lease does not affect any rights in connection with a breach of this Lease before then.

22.6 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 22.6, 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.

22.7 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.

22.8 Counterparts

This Lease may consist of a number of counterparts and the counterparts taken together constitute one and the same instrument.

22.9 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 22.9 has no effect if the severance alters the basic nature of this Lease or is contrary to public policy

23. Bank Guarantee

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 Return of Bank Guarantee

Subject to clause 23.2, the Landlord will return the Bank Guarantee to the Tenant promptly following the later of (as appropriate):

- (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 16; and
- (c) receipt by the Landlord of a replacement Bank Guarantee in accordance with clause 23.3; and

- (d) receipt by the Landlord of a replacement Bank Guarantee where a new lease has been granted by the Landlord under clause 24.

23.5 Essential term

The Tenant's obligations under this clause 23 are essential terms of this Lease.

23.6 While Consulate General of Chile in Sydney

While the Tenant under this Lease is Consulate General of Chile in Sydney, the Tenant is not obliged to deliver and maintain a Bank Guarantee under this clause 23 as security for the performance of the Tenant's obligations under this Lease.

24. Guarantor

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 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.

24.5 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.

24.6 Continuing security

This guarantee and indemnity is a continuing security and is not discharged by any one payment.

24.7 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.

24.8 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.

24.9 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.

24.10 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 24.10 then against other obligations under this guarantee and indemnity.

24.11 Landlord may assign

The Landlord may assign its rights under this guarantee and indemnity.

25. Privacy

25.1 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.

25.2 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.

26. Limitation of liability

26.1 Responsible Entity

Dexus Funds Management Limited (ABN 24 060 920 783) (the **Responsible Entity**) enters into this Lease in its capacity as responsible entity of the Trust (**Trust**).

26.2 Perpetual as agent

- (a) The Responsible Entity has appointed Perpetual Trustee Company Limited (ABN 42 000 001 007) (**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.

26.3 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.

26.4 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 26.4(c). This limitation of Perpetual's liability applies despite any other provision of this Lease other than clause 26.4(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 26.4(a).
- (c) Nothing in this clause 26.4 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 26.2(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.

26.5 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 26.1 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 26.5(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.

26.6 Override

This clause 26 applies despite any other provision of this Lease or any principle of equity or law to the contrary.

27. Sustainability initiatives

- 27.1 This Lease is scored 'gold' under the BBP Leasing Standard (being the highest available score) which recognises that the Landlord and the Tenant are each committed to managing and operating the Building and the Premises to minimise the environmental impact of its use and occupation. The parties must comply with the section of the Tenant Guidelines relating to sustainability (provided, in the case of the Tenant, that the benefit to the Tenant outweighs the associated costs) which sets out reasonable obligations on each party to manage energy and water, implement

environmental initiatives, minimise the environmental impact of any works and minimise waste (including from the installation and removal of fitout) and share energy, water, waste and other performance information.

- 27.2 If requested, the Tenant will share information relating to energy consumption at the Premises or enable the Landlord to obtain such data as reasonably required by the Landlord. Both parties commit to achieving and maintaining the ratings in Item 18, and each party must use reasonable endeavours to cooperate with the other to assist it to achieve or maintain ratings and standards relating to sustainability, including those in Item 18.

28. Car parking

28.1 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 16 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 \$2,490 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..

28.2 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.

29. Early surrender by Tenant

29.1 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 Expiry Date of this Lease.

29.2 Conditions precedent to early surrender

The Tenant may only exercise its right to surrender this Lease under clause 29.1 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 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.

29.3 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 NSW Land Registry Services surrender of lease form.

29.4 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 NSW Land Registry Services 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.

29.5 Consequences of early surrender

If the Tenant has served a Surrender Notice on the Landlord and complied with clause 29.2, 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 16; 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.

30. Early termination by Landlord

30.1 Limited right to terminate Lease

Despite any other provision of this Lease but subject to this clause 30, the Tenant may by written notice to the Landlord terminate this Lease before the Expiry Date of this Lease.

30.2 Conditions precedent to early termination

The Tenant may only exercise its right to terminate this Lease under clause 30.1 if it complies with the following:

- (a) the Tenant has given written notice to the Landlord of its intention to terminate this Lease (**Termination Notice**), which must specify the date on which the Tenant 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 Tenant is not in default under the express or implied provisions of this Lease.

30.3 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 NSW Land Registry Services 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.

30.4 Consequences of early termination

If the Tenant has served a Termination Notice on the Tenant and complied with clause 30.3 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 16; 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.

31. Make Good Payout personal to Consulate General of Chile in Sydney

31.1 If the Tenant is Consulate General of Chile in Sydney

This clause applies if on the Expiry Date the Tenant is Consulate General of Chile in Sydney and is not in unremedied breach of this Lease.

31.2 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 31.3.

Make Good Sum means \$51,485.00 plus GST.

31.3 Make Good Payout Notice

- (a) The Tenant may by notice given to the Landlord on or before 31 January 2026 elect to discharge its Make Good obligations by paying the Make Good Sum in accordance with this clause 31.3 and carrying out the Limited Make Good in accordance with clause 31.5.
- (b) Time is of the essence for giving the Make Good Payout Notice which may not be given any time after 31 January 2026.
- (c) If the Make Good Payout Notice is not given before 31 January 2026, the Consulate General of Chile in Sydney will be required to Make Good.

31.4 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.

31.5 Limited Make Good

- (a) If the Tenant gives a Make Good Payout Notice to the Landlord in accordance with clause 31.3, 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 16.1, 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.

32. Vacant possession

- (a) The Landlord will endeavour to obtain vacant possession of all of the Premises by 1 July 2021.
- (b) If for any reason the Landlord does not obtain vacant possession of all of the Premises by 1 July 2021, the Landlord may at any time after 1 July 2021, but before the Landlord obtains vacant possession of the Premises, terminate this Lease.
- (c) If the Landlord terminates this Lease under this clause 32:
 - (i) the Landlord is not liable to the Tenant for any costs incurred by the Tenant under or in respect of this Lease or the Landlord's failure to obtain vacant possession of the Premises; and

- (ii) the Tenant has no claim against the Landlord and no further interest in the Premises.

Schedule 1 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
- (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 (a) 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.

Signing page

We certify this dealing to be correct for the purposes of the *Real Property Act 1900*.

Executed as a deed

EXECUTION BY THE LANDLORD

Signed, sealed and delivered for and on
behalf of **Perpetual Trustee Company
Limited**

[Redacted signature block]

[Redacted signature]

Signature of witness

[Redacted signature]

Full name of witness (print)
[Redacted signature]

[Redacted signature]

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]

[Redacted signature]

Signature of attorney

[Redacted signature]

Full name of attorney (print)
[Redacted signature]

Signature of attorney

[Redacted signature]

Full name of attorney (print)

EXECUTION BY THE RESPONSIBLE ENTITY

Signed, sealed and delivered for and on
behalf of **Dexus Funds Management
Limited**

[Redacted signature block]

[Redacted signature]

Signature of witness

[Redacted signature]

Full name
[Redacted signature]

Address of witness (print)

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]

[Redacted signature]

Signature of attorney

[Redacted signature]

Full name of attorney (print)
[Redacted signature]

Signature of attorney

[Redacted signature]

Full name of attorney (print)

EXECUTION BY THE TENANT

Signed, sealed and delivered for and on
behalf of the **Consulate General of Chile in
Sydney** in the presence of:

[Redacted]

Signature of witness

[Redacted]

Full name of witness (print)

[Redacted]

Address of witness (print)

[Redacted]

Signature of delegate

CARLOS MARIN

Full name of delegate (print)

CONSUL GENERAL OF CHILE IN SYDNEY

Position of delegate (print)

* Section 117 of the *Real Property Act 1900* (NSW) requires that you must have known
the signatory for more than 12 months or have sighted identifying documentation.