



TRADUCCIÓN

I-246/20

2 BLOOR INC.

ARRENDADORA

Y

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN TORONTO, CANADÁ

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Edificio: 2 Bloor Street West, Toronto, Ontario.

Inmueble: Suite 1801.

Artículo

1.	RESUMEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	7
2.	DISPOSICIONES ESPECIALES .....	8
2.1	Trabajos de la arrendadora .....	8
2.2	Condición del inmueble .....	9
2.3	Trabajos del arrendatario .....	9
2.4	Realización de instalaciones en el inmueble .....	10
2.5	Período de realización de instalaciones .....	10
2.6	Bonificación .....	10
2.7	Bonificación respecto de plano de espacio .....	10
2.8	Estacionamiento .....	10
2.9	Letreros .....	10
2.10	Derecho a primera opción .....	10

- // -

2.11	Opción del arrendatario de terminar el contrato .....	10
2.12	Opción de renovación .....	12
3.	DEFINICIONES .....	12
4.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NETO .....	40
4.1	Contrato de arrendamiento neto .....	40
5.	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE .....	41
5.1	Inmueble .....	41
5.2	Período de vigencia .....	41
5.3	Licencia de uso de las instalaciones comunes .....	41
5.4	Goce pacífico .....	41
6.	RENTA DE ARRENDAMIENTO .....	42
6.1	Compromiso de pago del arrendatario .....	42
6.2	Renta de arrendamiento y derechos de administración ....	43
6.3	Montos considerados renta de arrendamiento y distribución ....	44
6.4	Pagos mensuales de los costos operacionales, servicios básicos del inmueble, derechos de administración e impuestos a los bienes raíces .....	45
6.5	Ajustes .....	48
7.	IMPUESTOS .....	49
7.1	Pago de impuestos .....	49
7.2	Impuestos de cargo del arrendatario .....	50
7.3	Determinación de los impuestos del arrendatario .....	50
7.4	Impuestos comerciales e impuestos sobre las ventas ....	52
7.5	Facturas de impuestos y avisos de determinación de impuestos ..	52
7.6	Impugnación de impuestos a los bienes raíces .....	53
8.	COSTOS OPERACIONALES .....	56
8.1	Pago de costos operacionales por parte del arrendatario ....	56
8.2	Costos en exceso .....	56



- // -

- // -

9.	USO DEL INMUEBLE .....	58
9.1	Uso permitido .....	58
9.2	Realización de actividades .....	59
9.3	Accesorios del arrendatario .....	61
9.4	Letreros .....	61
9.5	Usos prohibidos .....	62
9.6	Remoción de desperdicios .....	64
9.7	Derroches, molestias y sustancias peligrosas .....	64
9.8	Cumplimiento de las leyes .....	68
9.9	Servicios inalámbricos y de telecomunicaciones .....	69
9.10	Acceso del arrendatario .....	73
10.	SERVICIOS BÁSICOS Y OTROS .....	73
10.1	Servicios básicos .....	73
10.2	HVAC .....	76
10.3	Otros servicios .....	77
11.	MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MODIFICACIONES .....	78
11.1	Mantenimiento y reparaciones del inmueble .....	78
11.2	Aprobación de reparaciones y modificaciones .....	78
11.3	Aviso del arrendatario .....	84
11.4	Propiedad de las mejoras del inmueble arrendado .....	84
11.5	Derechos de retención sobre la construcción .....	84
11.6	Obligaciones de la Arrendadora .....	87
12.	TÉRMINO DEL PERÍODO DE VIGENCIA .....	89
12.1	Desocupación del inmueble .....	89
12.2	Remoción de accesorios de uso comercial .....	91
12.3	Remoción de Mejoras del Inmueble Arrendado .....	93
12.4	Retención del inmueble por parte del arrendatario .....	94
13.	DAÑOS Y DESTRUCCIÓN .....	95



- // -

- // -

13.1 Daños y perjuicios al inmueble o al proyecto .....	95
13.2 Daños y perjuicios al inmueble .....	95
13.3 Daños y perjuicios al proyecto .....	98
13.4 Restauración del inmueble o del proyecto .....	99
13.5 Daños y perjuicios en las Mejoras del Inmueble Arrendado	100
13.6 Resolución de materias .....	101
14. SEGURO Y COMPROMISO DE INDEMNIZACIÓN .....	102
14.1 Seguro de la Arrendadora .....	102
14.2 Efecto del Arrendatario en los seguros de la arrendadora	104
14.3 Seguro del arrendatario .....	105
14.4 Daños y perjuicios consecuentes .....	113
14.5 Compromiso de indemnizar a la arrendadora .....	113
14.6 Partes .....	115
15. CESIÓN, SUBARRENDAMIENTO Y CAMBIO DE CONTROL .....	115
15.1 Consentimiento requerido .....	115
15.2 Obtención de consentimiento .....	122
15.3 Opción de la Arrendadora .....	124
15.4 Términos de cesión .....	126
15.5 Efecto de la Cesión .....	129
15.6 Cesión por parte de la arrendadora .....	133
15.7 Cesiones permitidas - Se elimina intencionalmente .....	133
16. ESTATUS Y SUBORDINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	133
16.1 Declaración de estatus .....	133
16.2 Subordinación .....	135
16.3 Registro .....	137
17. INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS .....	138
17.1 Incumplimiento y recursos .....	138
17.2 Interés y costos .....	146



- // -

- // -

17.3	Quiebra e insolvencia .....	147
17.4	Derecho de embargo de la Arrendadora .....	148
17.5	Acuerdo de depósito de renta de arrendamiento .....	149
17.6	Recursos que subsisten .....	149
17.7	Imposibilidad de cumplir .....	151
17.8	Contrato de carta de crédito.....	153
18.	CONTROL DEL PROYECTO .....	153
18.1	Operación del proyecto por parte de la Arrendadora ....	153
18.2	Modificaciones del proyecto .....	155
18.3	Inexistencia de incumplimiento de la arrendadora .....	158
18.4	Uso de las instalaciones comunes .....	158
18.5	Normas y reglamentos .....	159
18.6	Acceso al inmueble y suspensión de servicios básicos ..	160
18.7	Emergencia .....	164
18.8	Ruido y vibración .....	166
18.9	Demolición y modificación sustancial .....	167
19.	EXPROPIACIÓN .....	167
20.	DISPOSICIONES VARIAS .....	169
20.1	Avisos .....	169
20.2	Ley de planificación .....	170
20.3	Contrato íntegro .....	170
20.4	Plazos esenciales .....	171
20.5	Derecho aplicable .....	171
20.6	Luz y aire .....	172
20.7	Nombre del proyecto .....	172
20.8	Independencia de las cláusulas .....	172
20.9	Números y encabezamientos de artículos .....	173
20.10	Interpretación .....	173



- // -

- // -

20.11 Sucesores .....	173
20.12 Términos razonables .....	174
20.13 Compromisos adoptados solidariamente .....	174
20.14 Política de privacidad .....	174
20.15 Facultades para actuar .....	176
20.16 Certificación LEED del edificio .....	176
21. LÍMITE DE RESPONSABILIDAD .....	177
22. ASESORÍA LEGAL INDEPENDIENTE/NEGOCIACIÓN LIBRE .....	177
23. FORMALIZACIÓN .....	177
24. INEXISTENCIA DE CORREDOR DEL ARRENDATARIO .....	178
25. CONDICIÓN DE LA ARRENDADORA .....	179
26. INDEMNIZACIÓN .....	179
ANEXO "A" - Descripción legal del proyecto .....	180
ANEXO "B" - Esquema del plano del inmueble .....	180
ANEXO "B1" - CERTIFICADO DE SUPERFICIE DEL INMUEBLE .....	180
ANEXO "C" - Acuerdo de depósito de renta de arrendamiento ..	181
ANEXO "D" - Normas y reglamentos .....	181
ANEXO "E" - Lista de compromisos exclusivos .....	188
ANEXO "F" - Acuerdo de pago de indemnización - Se elimina intencionalmente .....	189

\*\*\*\*\*

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, fechado el 19 de agosto de 2020,  
se celebra entre

2 BLOOR INC.

(en adelante denominada "Arrendadora"), por la PRIMERA PARTE,

Y

EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN TORONTO, CANADÁ,

(en adelante denominado "Arrendatario"), por la SEGUNDA PARTE.

- // -



- // -

**1. RESUMEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El siguiente es un resumen de los términos básicos de este Contrato de Arrendamiento, los que se elaboran en el resto del presente instrumento. Este Artículo es solo para efectos de conveniencia y si hubiera algún conflicto entre las disposiciones de este Artículo y alguna de las demás disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, prevalecerán las demás disposiciones de este documento.

a) **Inmueble:** Suite 1801, que corresponde a una parte del piso 18 del edificio que se identifica a nivel municipal como 2 Bloor Street, West, Toronto, Ontario.

b) **Período de vigencia:** Cinco (5) años.

**Fecha de inicio:** 1 de septiembre de 2020.

**Fecha de entrega:** El Arrendatario ocupa actualmente el inmueble.

e) **Fecha de vencimiento:** 31 de agosto de 2025.

f) **Renta de arrendamiento base:** El monto anual por pie cuadrado de superficie arrendable del inmueble es el siguiente:

PERÍODO DE ARRENDAMIENTO	VALOR ANUAL POR PIE CUADRADO DE SUPERFICIE ARRENDABLE
Años 1-2	\$ 34,00
Años 3-5	\$ 36,00

g) **Superficie arrendable del inmueble:** Superficie certificada de dos mil ochocientos cincuenta (2.850) pies cuadrados, medidos de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento y mostrada en el Anexo [REDACTED].

h) **Depósito de renta de arrendamiento:** Se elimina intencionalmente.

i) **Uso del inmueble:** Con sujeción a lo dispuesto en el Artículo

- // -



- // -

9 más adelante, oficinas generales del Consulado General de Chile en Toronto, en la medida en que lo permitan todas las Leyes y que se cumpla con el Estándar del Edificio ("Uso del Inmueble").

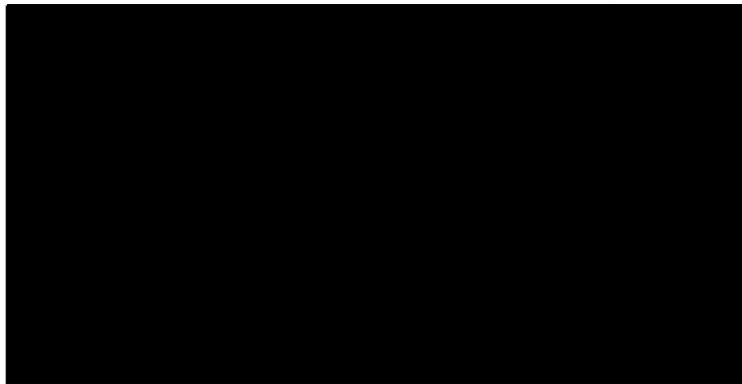
- j) Domicilio para notificaciones al Arrendatario: El del inmueble.

Domicilio para notificaciones a la Arrendadora:



Atención: Vicepresidente Ejecutivo, Región Comercial Central.

Con copia a:



Atención: Vicepresidente Ejecutivo, Administración de Activos.

## 2. DISPOSICIONES ESPECIALES

### 2.1 Trabajos de la arrendadora

- i) Solo lo ítems enumerados más adelante como Trabajos de la Arrendadora serán proporcionados e instalados por la Arrendadora en el inmueble a sus expensas en conformidad con la opción de la Arrendadora en cuanto a materiales en o

- // -

- // -

antes de la Fecha de Inicio ("Trabajos de la Arrendadora).  
Todos los demás trabajos requeridos en el inmueble serán  
aportados y realizados por el Arrendatario a sus expensas,  
en conformidad con el Artículo 2.3 del presente.

- i. retirar y eliminar la alfombra existente e instalar  
nueva alfombra en su lugar;
- ii. retirar y eliminar piso laminado existente y  
suministrar e instalar en su lugar palmetas vinílicas;
- iii. retirar y eliminar mesón de desayuno en la cocina;
- iv. instalar nuevo receptáculo en la cocina en el lugar  
definido por la Arrendadora y el Arrendatario, en  
términos razonables;
- v. reparar paredes y suministrar y aplicar dos (2) capas  
de pintura de baja emisión VOC;
- vi. reubicar los muebles existentes del Arrendatario a la  
fecha de esta propuesta a fin de completar los  
trabajos aquí descritos.



## 2.2 Condición del inmueble

La ocupación continua del inmueble por parte del Arrendatario será prueba concluyente ante el Arrendatario en cuanto a que el inmueble está en buenas condiciones, salvo en la medida en que haya alguna deficiencia en los Trabajos de la Arrendadora que esté expresa y específicamente indicada en una lista por escrito de deficiencias elaborada por las partes durante su inspección del inmueble luego de que se hayan completado sustancialmente los Trabajos de la Arrendadora.

## 2.3 Trabajos del arrendatario

Toda mejora o modificación que el Arrendatario haya de realizar

- // -

- // -

en el inmueble requerirá la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, de acuerdo con los términos del Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario presentará, para aprobación de la Arrendadora, planos detallados de todos los trabajos que se proponer realizar en el inmueble. La Arrendadora aprobará los planos o solicitará modificaciones de los mismos, y el Arrendatario modificará los planos en conformidad con las exigencias de la Arrendadora.

**2.4 Realización de instalaciones en el inmueble**

Se elimina intencionalmente.

**2.5 Período de realización de instalaciones**

Se elimina intencionalmente.

**2.6 Bonificación**

Se elimina intencionalmente.

**2.7 Bonificación respecto de plano de espacio**

Se elimina intencionalmente.

**2.8 Estacionamiento**

Se elimina intencionalmente.

**2.9 Letreros**

Remitirse a Artículo 9.4

**2.10 Derecho a primera opción**

Se elimina intencionalmente.

**2.11 Opción del arrendatario de terminar el contrato**

A pesar de cualquier disposición contenida en este Contrato de Arrendamiento, siempre que el Arrendatario sea el Consulado General de Chile en Toronto, Canadá, y que no exista ninguna Situación de Incumplimiento No Subsanoado, queda entendido y acordado que si el Arrendatario rompiera relaciones diplomáticas

- // -



- // -

con Canadá, o si dejara de operar en Canadá, el Arrendatario tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito a la Arrendadora con al menos seis (6) meses de anticipación (el "Aviso del Arrendatario"). Si el Arrendatario ejerciera este derecho de terminación, el Contrato de Arrendamiento terminará automáticamente al vencimiento del período de anticipación del Aviso de Arrendatario (la "Fecha de Terminación"), de manera supeditada a las siguientes condiciones:

- i) El Arrendatario pagará a la Arrendadora, mediante cheque certificado, junto con la entrega del Aviso del Arrendatario, un monto igual a la Renta de Arrendamiento Base de tres (3) meses;
- ii) el Arrendatario pagará a la Arrendadora, en o antes de la Fecha de Terminación, toda la renta de arrendamiento y otros montos pagaderos en conformidad con este Contrato de Arrendamiento hasta la Fecha de Terminación, inclusive, y
- iii) el Arrendatario acuerda y se compromete a restituir el inmueble desocupado a la Arrendadora en o antes de la Fecha de Terminación en las condiciones que deba ser desocupado de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento, libre de cargas y gravámenes de toda naturaleza.

El Arrendatario conviene en que no tendrá ninguna clase de derecho ni de recurso en contra de la Arrendadora con respecto a la terminación de este Contrato de Arrendamiento conforme a lo especificado previamente. El Arrendatario conviene además en firmar, dentro del plazo especificado por la Arrendadora, cualquier documento complementario o relacionado que la Arrendadora, en términos razonables,

- // -



- // -

considere necesario o conveniente para dar plena validez y efecto a lo antes indicado.

### 2.12 Opción de renovación

Se elimina intencionalmente.

### 3. DEFINICIONES

Cuando se utilicen en este Contrato de Arrendamiento, las siguientes palabras o frases tendrán el significado que se indica a continuación en este Artículo.

3.1 "Tiempo de Reparación Real" tiene el significado que se indica en el Artículo 13.2.

3.2 "Renta de Arrendamiento Adicional" tiene el significado que se indica en la cláusula 6.2 b).

3.3 "Modificaciones" tiene el significado que se indica en la cláusula 11.2 a) y, salvo cuando se establezca expresamente lo contrario en este Contrato de Arrendamiento, incluye "Modificaciones Importantes".

3.4 "Modificaciones" tiene el significado que se indica en la cláusula 15.5 c) ii).

3.5 "Gasto de Amortización" significa el costo amortizado de cualquier Reparación Mayor, independientemente de que ese costo sea o no cargado a la cuenta de capital de la Arrendadora, en la medida en que ese costo no se recupere íntegramente en el período fiscal en que se haya incurrido en él, según lo determinado por la Arrendadora, en términos razonables, y de acuerdo con prácticas contables correctas del sector inmobiliario, aplicadas de manera sistemática.

3.6 "Acuerdo de Asunción de Obligaciones" tiene el significado que se indica en la cláusula 15.4 b).



- // -

- // -

3.7 "Autoridad" significa cualquier gobierno local, municipal, provincial o federal o algún departamento, agencia, dirección o repartición de ese gobierno, o cualquier autoridad pública que tenga jurisdicción, entre las cuales se contempla cualquier asociación de aseguradoras contra incendio (incluida la aseguradora contra incendio de la Arrendadora), algún funcionario médico, profesional médico, alguna autoridad de salud pública, fuerza policial o algún otro organismo o entidad de cualquier naturaleza y, para mayor certeza, una Autoridad en Materia de Medio Ambiente.

3.8 "Renta de Arrendamiento Base tiene el significado que se indica en la cláusula 1 f) del presente.

3.9 "Edificio" significa el edificio donde está ubicado el inmueble.

3.10 "Estándar del Edificio" significa el estándar del Edificio existente a la fecha del presente y que las partes reconocen como un estándar de primera clase para un edificio de la calidad, antigüedad y ubicación del Edificio.

3.11 "Horas Hábiles" significa el horario hábil para el Proyecto según lo determinado por la Arrendadora, el cual será, a menos que esta determine algo distinto, de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., de lunes a viernes, excluidos feriados, con sujeción a las leyes aplicables.

3.12 "Aviso de Anulación" tiene el significado que se indica en la cláusula 14.3 d) i).

3.13 "Impuestos de Capital" significa el monto determinado al multiplicar cada una de las "Tasas Aplicables" por el



- // -

- // -

"Capital del Proyecto" y totalizar los productos. El "Capital del Proyecto" es el monto de capital invertido, según lo determinado por la Arrendadora, sin duplicación, por la Arrendadora, los propietarios del Edificio o del Terreno o todos ellos, al realizar alguna o la totalidad de las siguientes operaciones: adquisición, desarrollo, expansión, nuevo desarrollo y mejora del Proyecto. El Capital del Proyecto no se incrementará mediante ningún financiamiento o refinanciamiento (salvo en la medida en que el producto se invierta directamente como Capital del Proyecto). Una "Tasa Aplicable" es la tasa de impuesto de capital especificada de tiempo en tiempo conforme a alguna ley de Canadá y alguna ley de la Provincia que aplique un impuesto sobre el capital de las sociedades. Cada Tasa Aplicable será considerada la tasa que se aplicaría si ni la Arrendadora ni los propietarios emplearan capital fuera de la Provincia donde está situado el Proyecto.



- 3.14 "Cambios" tiene el significado que se indica en la cláusula 18.2 a).
- 3.15 "Fecha de Inicio" tiene el significado que se indica en la cláusula 1 c).
- 3.16 "Instalaciones Comunes" significa:
- a) el Proyecto (excluidas únicamente las Superficies Arrendables), lo que incluye, entre otros: todas las áreas, instalaciones, estructuras, sistemas, mejoras, muebles, accesorios y equipos que formen parte del Proyecto o estén situados en el mismo; los terrenos que forman parte del Proyecto, las Instalaciones de Estacionamiento y demás áreas

- // -

- // -

e instalaciones de servicio, si hubiera; las oficinas e instalaciones de administración *in situ* de la Arrendadora en la medida en que se utilicen para la administración del Proyecto; áreas de almacenamiento, y

- b) todos los terrenos, áreas, instalaciones, sistemas, mejoras, estructuras, muebles, accesorios y equipos utilizados para el Proyecto o en beneficio de este.

La Arrendadora tendrá derecho a designar, modificar o redesignar las Instalaciones Comunes de tiempo en tiempo.

3.17 "Procedimientos de Conservación" tiene el significado que se indica en la cláusula 9.2 b).

3.18 "Daños y perjuicios" tiene el significado que se indica en el Artículo 13.2.

3.19 "Fecha de Entrega" tiene el significado que se indica en la cláusula 1 d).

3.20 "Vida Económica" significa un período de tiempo definido por la Arrendadora -en términos razonables y conforme a las prácticas contables correctas del sector inmobiliario aplicadas de manera sistemática- no superior al período de tiempo máximo tras completarse una Reparación Mayor, en que los equipos, instalaciones, sistemas, bienes, maquinarias o accesorios que sean objeto de esa Reparación Mayor estén o permanezcan en buenas condiciones de funcionamiento y con plena capacidad para desempeñar la función para la cual estén diseñados, sin que la parte responsable de su reparación (al actuar de manera razonable, prudente y de buena fe) tenga que incurrir en gastos excesivos en relación con su mantenimiento a fin de lograr su vida útil total.



- // -

- // -

3.21 "Emergencia" significa una situación en que la Arrendadora determine que las Personas en el Proyecto están o podrían estar expuestas a un peligro inminente, ya sea debido a alguna enfermedad, virus, otro agente biológico o físico, debido a otra causa que pueda ser perjudicial para la salud humana, o debido a alguna otra situación potencialmente riesgosa para la salud o seguridad de las Personas en el Proyecto, entre lo que se incluye alguna conmoción civil o amenaza para la seguridad pública, desastre natural, desastre tecnológico o condición del edificio, e independientemente de que el hecho se base o no en alguna recomendación de un profesional competente o en una directriz, boletín, aviso, orden u otra forma de comunicación de alguna Autoridad o según lo determinado por la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, pero siempre que actúe de manera razonable, e incluida cualquier emergencia que declare una Autoridad.



3.22 "Autoridad del Medio Ambiente" significa cualquier Autoridad que regule o imponga obligaciones o estándares de conducta en relación con el entorno natural o humano (lo que incluye aire, tierra, agua, aguas freáticas y bienes reales y personales, muebles e inmuebles), salud y seguridad pública u ocupacional, y con respecto a la fabricación, importación, manejo, utilización, reutilización, reciclaje, transporte, almacenamiento, eliminación y tratamiento de sustancias peligrosas o no.

3.23 "Leyes Ambientales" significa todas las disposiciones legales, Leyes, ordenanzas, códigos, normas, reglamentos,

- // -

- // -

órdenes, avisos, pautas, notas de orientación, políticas y directrices vigentes a la fecha o en el futuro que emita alguna Autoridad del Medio Ambiente.

3.24 "Situación de Incumplimiento" tiene el significado que se indica en la cláusula 17.1 a).

3.25 "Costos en Exceso" tiene el significado que se indica en la cláusula 8.2 a).

3.26 "Proveedor de Servicios Existente" tiene el significado que se indica en el Artículo 9.9.

3.27 "Perito" significa cualquier perito profesional independiente, debidamente calificado que designe la Arrendadora y que en opinión de la Arrendadora, en términos razonables, esté habilitado para desempeñar la función para la cual sea contratado.

3.28 "Fecha de vencimiento" tiene el significado que se indica en la cláusula 1 e).

3.29 "Estado de Cuenta Final" tiene el significado que se indica en la cláusula 6.4 a).

3.30 "Compromiso Financiero" significa solidez financiera.

3.31 "Sustancia Peligrosa" significa cualquier sólido, líquido, gas, sonido, vibración, rayo, calor, radiación, olor o sustancia o elemento o mezcla de ellos que en forma individual o combinada o en ciertas concentraciones a) sea inflamable, corrosivo, reactivo o tóxico; b) pueda degradar o degrade o altere la calidad del medio ambiente (o forme parte de su proceso de degradación); c) pueda causar o cause efectos adversos o considerados perjudiciales para los seres vivos o el medio ambiente; d) afecte o pueda afectar la

- // -



- // -

vida, salud, seguridad, bienestar o comodidad de seres humanos o animales; e) pueda dañar o dañe o perjudique la calidad del suelo, agua, aire, vegetación, vida silvestre o bienes. Las Sustancias Peligrosas incluyen, entre otras, desechos biomédicos, materiales radiactivos, explosivos, moho, hongos, micotoxinas o desarrollo microbiano; urea formaldehído, asbesto, bifenilos policlorados, pesticidas o cualquier otra sustancia declarada peligrosa o tóxica conforme a las Leyes del Medio Ambiente, o cualquier otra sustancia cuya remoción, fabricación, preparación, generación, uso, mantenimiento, almacenamiento, transferencia, manejo o propiedad deba regirse por las Leyes Ambientales.

3.32 "HVAC" significa control de calefacción, ventilación y -en la medida en que se aplicable- aire acondicionado y humedad.

3.33 "Arrendadora" significa la primera parte individualizada en este Contrato de Arrendamiento.

3.34 "Partes de la Arrendadora" significa las filiales, ejecutivos, directores, administradores, sociedades de administración, trabajadores, agentes, empleados y aquellos por los que la Arrendadora y las filiales, ejecutivos, directores, administradores, sociedades de administración, trabajadores, agentes y empleados de la Arrendadora sean legalmente responsables.

3.35 "Trabajos de Reconstrucción de la Arrendadora" tiene el significado que se indica en la cláusula 13.4.

3.36 "Trabajos de la Arrendadora" tiene el significado que se indica en el Artículo 2.1 del presente.



- // -

- // -

3.37 "Terrenos" significa los terrenos descritos en el Anexo "A", conforme puedan ser modificados, ampliados, o reducidos por la Arrendadora.

3.38 "Renta de Arrendamiento del Último Año" significa la Renta de Arrendamiento pagadera por los últimos doce (12) meses del Período de Vigencia.

3.39 "Leyes" significa todas las leyes, reglamentos, estatutos, normas de zonificación, ordenanzas, órdenes, códigos, normativas, exigencias e instrucciones de todas las Autoridades, incluidas las Leyes Ambientales.

3.40 "Superficies Arrendables" significa todos los espacios y superficies del Proyecto en la medida en que la Arrendadora las destine a arrendamiento o tenga la intención de arrendarlas a arrendatarios, estén o no arrendadas, pero excluidas las siguientes áreas, en la medida en que existan, e independientemente de que sean o no arrendadas de tiempo en tiempo o en todo momento: Áreas de Almacenamiento, áreas e instalaciones de servicios que puedan arrendarse o entregarse bajo licencia, y unidades temporales o movibles tales como cabinas, carretillas y similares.

3.41 "Contrato de Arrendamiento" significa este Contrato de Arrendamiento, incluidos todos los anexos del presente, y todo documento correctamente formalizado que conforme a sus términos enmiende, modifique o complemente este Contrato de Arrendamiento.

3.42 "Mejoras de Inmueble Arrendado", cuando se utiliza en este Contrato de Arrendamiento, incluye, entre otros:

a) todos los accesorios, mejoras, instalaciones, modificaciones

- // -



- // -

o adiciones que se realicen, construyan o instalen en el inmueble, incluidos aquellos que existan antes de este Contrato de Arrendamiento;

- b) todas las instalaciones de telecomunicaciones, computación y otras tecnologías, conductos y similares (situados en el inmueble o que presten servicios al mismo);
- c) todos los equipos y sistemas de HVAC, incluidos aquellos que sean complementarios a los equipos y sistemas estándares de base del Edificio;
- d) los siguientes elementos, independientemente de que sean o no de hecho accesorios o accesorios de uso comercial del Arrendatario, y de que puedan o no desconectarse y moverse fácilmente: puertas, divisiones y *hardware*; instalaciones mecánicas, eléctricas y de servicios básicos; alfombras, cortinas, otros recubrimientos de pisos o de ventanas y herrajes para cortinas; decoraciones, aparatos de iluminación, muebles empotrados, mobiliario y mesones; y
- e) todos los accesorios, instalaciones, cables, conductos, conexiones y elementos relacionados con alguno de los anteriores.

Las únicas exclusiones de las "Mejoras de Inmueble Arrendado" son los muebles independientes, accesorios de uso comercial, equipos no relacionados con el inmueble o con algún sistema de servicios situado en el inmueble y, a pesar de lo inmediatamente anterior, los sistemas de muebles modulares.

3.43 "Obligaciones" tiene el significado que se indica en el Artículo 14.5 del presente.

- // -



- // -

3.44 "Derecho de Retención" tiene el significado que se indica en la cláusula 11.5 c).

3.45 "Modificación Mayor" tiene el significado que se indica en la cláusula 11.2 f).

3.46 "Reparación Mayor" significa cualquier reparación, reemplazo, adición, mejoramiento, modificación o mejora del Proyecto o de alguno de sus equipos, instalaciones, sistemas, bienes, maquinarias y accesorios.

3.47 "Derecho de Administración" significa un monto igual al 5% de la Cuota Proporcional de cargo del Arrendatario de todos los montos brutos percibidos o por cobrar por parte de la Arrendadora con respecto al Proyecto por todos los ítems, incluidos todos los ítems que estén contemplados como Renta en este Contrato de Arrendamiento (salvo, para evitar duplicación, el monto pagadero conforme a la cláusula 6.2 b) iii)), en el supuesto de que exista plena ocupación y sin considerar alguna reducción, límite, aplazamiento o rebaja de algún monto por concepto de Renta de Arrendamiento, pero excluidos los montos cobrados por la Arrendadora al Arrendatario como Costos en Exceso y que serían cobrables a otros arrendatarios por montos que conforme al presente serían Costos en Exceso si sus contratos de arrendamiento incluyeran disposiciones similares a las contenidas en el presente.

3.48 "Período Máximo" tiene el significado que se indica en el Artículo 20.2.

3.49 "Hipoteca", "Acreedor Hipotecario" e "Hipotecas" tienen el significado que se indica en el Artículo 16.2.

- // -



- // -

3.50 "Nuevo Prestador de Servicios" tiene el significado que se indica en el Artículo 9.9.

3.51 "Aviso" significa cualquier aviso, exigencia, solicitud u otro instrumento que pueda o deba ser entregado de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, todos los cuales deberán ser por escrito. Para efectos de claridad, y a pesar de las disposiciones en contrario de alguna ley, ningún Aviso entregado por fax, correo electrónico u otro medio similar se considerará un aviso entregado por escrito. Además, para mayor certeza, los Avisos no incluirán los avisos de instrucciones, avisos operacionales, avisos anuales de aumento de renta de arrendamiento, avisos de estimaciones o nuevas estimaciones de montos pagaderos en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, exigencias de pago de Costos en Exceso u otros montos a pagar de acuerdo con el presente, Estados de Cuenta Finales, u otra correspondencia relacionada entre las partes, todos los cuales podrán ser por escrito, pero no necesariamente y ser entregados al contacto designado del Arrendatario en el inmueble.



3.52 "Molestia" tiene el significado que se indica en la cláusula 9.8 a) i).

3.53 "Costos Operacionales":

a) significa el total de todos los gastos y costos de toda naturaleza, determinados para cada período fiscal designado por la Arrendadora, sobre una base de devengo y sin duplicación, solventados por la Arrendadora o en su nombre con respecto a la operación, mantenimiento, reparación, reemplazo y administración del Proyecto, y todos los seguros

- // -

- // -

relacionados con el Proyecto. Se estipula que si el Proyecto no se hubiera completado, ocupado y/o arrendado en un cien por ciento (100%) durante algún período de tiempo, los Costos Operacionales se ajustarán de modo que corresponderán al monto obtenido al agregar a los Costos Operacionales reales durante ese tiempo los costos y montos adicionales en que se habría incurrido o que se habrían incluido en los Costos Operacionales si el Proyecto hubiera estado completado, ocupado y/o arrendado en un cien por ciento (100%), según lo determinado por la Arrendadora en términos razonables. La Arrendadora tendrá derecho a ajustar al alza solo los montos que puedan variar dependiendo de la ocupación y en ningún caso esta disposición facultará a la Arrendadora para cobrar un monto mayor a aquel en que efectivamente incurra con respecto a algún ítem ajustado ni exigirá al Arrendatario pagar con respecto a ese ítem ajustado más de lo que el Arrendatario habría tenido que pagar si el Proyecto hubiera estado completado, ocupado y/o arrendado en un cien por ciento (100%).

Sin limitar en forma alguna la generalidad de lo anterior, los Costos Operacionales incluirán todos los costos relacionados con lo siguiente:

- i) todas las remuneraciones, incluidos sueldos y beneficios de los empleados (ya sea dentro o fuera del sitio e independientemente de que estén contratados por la Arrendadora o una sociedad de administración), en la medida en que estén contratados para efectos de la propiedad, administración, operación,

- // -



- // -

- mantenimiento, reparación, reemplazo, gestión, seguridad, supervisión, paisajismo o aseo del Proyecto, incluidos incentivos, cotizaciones y primas para seguro de desempleo, accidentes del trabajo, planes de pensiones y primas y cotizaciones similares, y otro costos de contratación;
- ii) servicios e instalaciones de telecomunicaciones y banda ancha (incluidas las instalaciones de conexión ("riser")), sala de telefonía y administración de conexión inalámbrica), tecnología de la información, sistemas de domicilio público, servicios y sistemas de contestación telefónica, fax, papelería de oficina, equipos de oficina, suministros, letreros y tableros de directorio, y demás servicios y materiales requeridos para la administración, mantenimiento y operación del Proyecto (ya sea dentro o fuera del sitio e independientemente de que sean solventados por la Arrendadora o su sociedad de administración);
- iii) mantenimiento y monitoreo, si hubiera, del sistema de HVAC y de los equipos y sistemas de aspersores y seguridad contra incendio del Proyecto;
- iv) aseo, servicios de conserjería, limpieza de ventanas, control, separación, remoción y reciclaje de basura y control de plagas;
- v) la entrega de todos los servicios básicos suministrados al Proyecto y el costo del consumo de todos los servicios básicos utilizados en el Proyecto, lo que incluye, entre otros, calefacción, iluminación,



- // -

- // -

energía, combustible, aire procesado, agua caliente y fría, gas, electricidad, vapor, cargos de alcantarillado y cualquier otro servicio básico o forma de energía, y los costos solventados con el propósito de distribuir los servicios básicos entre los ocupantes del Proyecto;

- vi) paisajismo y mantenimiento de todas las áreas exteriores, incluida la remoción de hielo y nieve;
- vii) el Gasto de Amortización a lo largo de la Vida Económica prevista sobre una base lineal, según lo determinado por la Arrendadora en términos razonables y de acuerdo con las prácticas comerciales correctas del sector inmobiliario, aplicadas de manera sistemática, junto con una tasa de interés anual calculada a tres (3) puntos porcentuales sobre la Tasa Preferencial respecto de la parte no amortizada de la Reparación Mayor;
- viii) todos los seguros que la Arrendadora esté obligada a contratar o que contrate, entre lo que se incluye primas, comisiones de corretaje, retenciones de autoseguro (cuando estas sean en lugar y no además de los deducibles), honorarios de liquidadores y costos del departamento de seguros, y el costo de cualquier monto deducible que la Arrendadora deba pagar con respecto a un riesgo asegurado o reclamación;
- ix) vigilancia, supervisión, seguridad y control de tráfico y estacionamiento;
- x) operación, manejo, administración, mantenimiento,



- // -

- // -

reparación y reemplazo de todas las máquinas, muebles, mobiliario, equipos, instalaciones, sistemas, bienes y accesorios situados en el Proyecto o relacionados con este;

- xi) servicios de ingeniería, contabilidad, legales y otros servicios de asesoría y profesionales relacionados con el Proyecto, incluido el costo de preparación y verificación de las declaraciones requeridas en conformidad con este Contrato de Arrendamiento;
- xii) letreros, lo que incluye, entre otros, el costo de operar los mismos y el costo correspondiente a todos los cargos por su mantenimiento, reparación, reemplazo y arrendamiento;
- xiii) impuestos comerciales, si hubiera, sobre las Instalaciones Comunes, Impuestos a los Bienes Raíces aplicados a las Áreas Comunes o razonablemente asignados a estas por la Arrendadora, y el monto, si hubiera, de los Impuestos a los Bienes Raíces aplicados al Proyecto que excedan del monto de los Impuestos a los Bienes Raíces en total, aplicados a las Superficies Arrendables o asignados a estas por la Arrendadora, sin duplicación de los montos cobrados por la Arrendadora en conformidad con el Artículo 7 del presente;
- xiv) aporte, según lo determinado por la Arrendadora, en términos razonables y de buena fe, por todos los costos del tipo de aquellos incluidos en los Costos Operacionales y/o Impuestos a los Bienes Raíces con



- // -

- // -

respecto a todas las instalaciones y servicios compartidos, entre los que se incluyen las instalaciones de esparcimiento (ya sea dentro o fuera del Proyecto), que se pongan a disposición de los ocupantes del Proyecto, caminos, sitios y áreas de carga, rampas de estacionamiento, áreas exteriores y accesos vehiculares, sitios que son compartidos por los usuarios del Proyecto y los usuarios de otras propiedades y todos los costos dentro del marco de los Costos Operacionales en que incurra la Arrendadora a consecuencia de su participación en el Proyecto, como ornato y jardines de áreas municipales, mantenimiento, aseo y retiro de hielo y nieve de aceras municipales, propiedades adyacentes y similares y todos los cargos y montos pagaderos en conformidad con acuerdos recíprocos de costos compartidos con los propietarios de algún otro edificio o estructura;



- xv) Impuestos al Capital, si son aplicables, en la medida en que sean pagaderos por parte la Arrendadora o aplicados a esta (incluido el titular registrado y legal del pleno dominio del Proyecto, cualquier Persona que posea el pleno dominio del Proyecto en calidad de tenedor nominado y fiduciario pasivo sujeto a las instrucciones del usufructuario, y cualquier persona usufructuaria del Proyecto o parte de este); por este acto se confirma que los Impuestos al Capital fueron eliminados en la Provincia de Ontario el 1 de julio de 2010 y no están incluidos en los Costos

- // -

- // -

Operacionales a la fecha de este instrumento;

xvi) el valor razonable de la renta de arrendamiento (considerando las rentas de arrendamiento vigentes para un espacio similar) A) del espacio ocupado por la Arrendadora u otros para la administración, supervisión y propósitos operacionales o administrativos relativos al Proyecto, distribuido por la Arrendadora, en términos razonables, entre los inmuebles atendidos por el personal que ocupe ese espacio, y B) de las instalaciones del centro de conferencias, si hubiera, junto con los Costos Operacionales e Impuestos a los Bienes Raíces asignados por la Arrendadora, en términos razonables, a esas instalaciones;



xvii) programa anual de la Arrendadora de revisión ambiental del sitio y cualquier informe generado en relación con ello y, en la medida en que no se recuperen de terceros o mediante el producto del seguro, si hubiera, que efectivamente reciba la Arrendadora, los costos de remoción, reparación y/o limpieza de Sustancias Peligrosas, siempre que esa reparación y/o limpieza no se requiera como resultado de la acción u omisión de la Arrendadora o de las Partes de la Arrendadora (en cuyo caso la Arrendadora será responsable del cien por ciento (100%) de esos costos), o como resultado de la acción u omisión del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario (en cuyo caso el Arrendatario será responsable del cien por

- // -

- // -

ciento (100%) de esos costos);

xviii) todos los costos en que incurra la Arrendadora con el propósito o la intención de:

- 1) investigar, reducir o apelar de algún Costo Operacional, Impuesto a los Bienes Raíces u otros impuestos, consumo de servicios básicos o emisiones de gas efecto invernadero, independientemente de estos se reduzcan o no efectivamente;
- 2) mejorar la operación del Proyecto y las máquinas, muebles, mobiliario, equipos, instalaciones, sistemas, bienes y accesorios allí situados, y
- 3) completar las mejoras y/o instalaciones requeridas para garantizar que el Proyecto cumpla con las Leyes aplicables vigentes a la fecha;

xix) costos solventados con el propósito de distribuir el Impuesto a los Bienes Raíces entre el Arrendatario y otros ocupantes del Proyecto;

xx) en la medida en que sea aplicable, el interés sobre los depósitos pagados por la Arrendadora al proveedor de un servicio básico a una tasa de dos por ciento (2%) anual por sobre la Tasa Preferencial;

xxi) en la medida en que sea aplicable, el monto de cualquier depósito pagado a un proveedor de servicios que la Arrendadora pierda como resultado de la quiebra de algún proveedor de servicios, amortizado a lo largo de un período de tres (3) años desde la fecha de esa quiebra, y el interés sobre ese monto a una tasa de dos por ciento (2%) por sobre la Tasa Preferencial, y



- // -

- // -

xxii) los costos de preparación, actualización y mantenimiento de una evaluación de riesgo de pandemia y/o plan para responder ante cualquier Emergencia real o percibida; asimismo, los costos reales de hacer frente a una Emergencia, incluidos, entre otros, los costos de compra y mantenimiento de equipos, inventarios razonables de suministros de emergencia y cualquier costo adicional o incrementado por concepto de personal y de suministros en relación con la implementación de procedimientos de seguridad, chequeo y/o sanitización.

b) sin embargo, se reducirá por los siguientes ítems en la medida en que efectivamente sean recibidos por la Arrendadora:

- i) el producto del seguro y las indemnizaciones por daños y perjuicios pagadas por terceros con respecto y hasta por el monto de los costos incluidos en los Costos Operacionales según lo antes indicado o, en el caso del producto del seguro, el producto del seguro que habría estado a disposición de la Arrendadora si esta hubiera obtenido y mantenido el seguro que se le exige en conformidad con este Contrato de Arrendamiento;
- ii) el producto cobrado por la Arrendadora en conformidad con garantías de construcción con respecto y hasta por el monto de los costos incluidos en los Costos Operacionales según lo antes indicado, y
- iii) los aportes de las partes, salvo los arrendatarios del Proyecto, en relación con su participación en el uso



- // -

- // -

de las Instalaciones Comunes (como vías de acceso vehicular compartidas), pero sin incluir en esos aportes las rentas o derechos cobrados directamente por el uso de Instalaciones Comunes, como tarifas de estacionamiento y renta de arrendamiento de Áreas de Almacenamiento;

c) sin embargo, se excluye lo siguiente:

- i) Impuestos a los bienes raíces, salvo en la medida en que estén incluidos según lo dispuesto precedentemente (la intención es no duplicar las obligaciones del Arrendatario al respecto en conformidad con otras disposiciones de este Contrato de Arrendamiento);
- ii) gastos en que incurra la Arrendadora con respecto a mejoras de inmuebles arrendados de otros arrendatarios;
- iii) costos de reparaciones mayores o reemplazo de la cubierta del techo (excluida la membrana del techo) y de las partes soportantes del peso de la estructura (como fundaciones, columnas, vigas y muros de soporte de peso), según lo determinado por el Perito; para mayor certeza, se incluirán en los Costos Operacionales los costos de reparación y reemplazo de la membrana del techo y del mantenimiento de rutina de los elementos estructurales (como reparaciones menores y pintura de columnas estructurales);
- iv) costos de consumo de servicios básicos respecto de las Áreas Arrendables si se cargaran separadamente a los arrendatarios del Edificio, los que serán determinados



- // -

- // -

mediante medidores (o submedidores) separados cuando sea posible, o por la Arrendadora en términos razonables (la intención es no duplicar los montos incluidos en los Costos Operacionales con montos cobrados en conformidad con el Artículo 10 de este Contrato de Arrendamiento y disposiciones comparables de otros contratos de arrendamiento de inmuebles en el Proyecto);

- v) renta de arrendamiento de terreno y costo de adquisición original y de construcción del Proyecto;
- vi) cargos de compromiso, por inmovilización de fondos, financieros, hipotecarios e intereses sobre la deuda de la Arrendadora;
- vii) Costos en Exceso y montos cobrados a otros arrendatarios por montos que conforme al presente serían Costos en Exceso si los contratos de arrendamiento de esos otros arrendatarios incluyeran disposiciones similares a la cláusula 8.2 a) del presente;
- viii) montos desembolsados por la Arrendadora por concepto de publicidad y promoción (incluidos costos de comisiones, gastos de publicidad y legales) y los costos de alicientes (incluida la construcción de mejoras de bienes arrendados) en que se incurra en relación con el arrendamiento de inmuebles en el Edificio o en alguna parte del Proyecto;
- ix) deudas incobrables y costos legales y de cobranza asociados a estas deudas, y



- // -

- // -

x) costos de los Trabajos de la Arrendadora.

La Arrendadora, en términos razonables, tendrá derecho a distribuir los Costos Operacionales o una o más partes de estos costos entre la o las partes del Edificio o del Proyecto que la Arrendadora determine.

3.54 "Opinión" tiene el significado que se indica en la cláusula 13.2 a).

3.55 "Instalaciones de Estacionamiento" significa las áreas e instalaciones de estacionamiento y cualquier otra área e instalación de servicio similar, si hubiera, destinada al Proyecto.

3.56 "Sustancias Permitidas" tiene el significado que se indica en la cláusula 9.7 a) ii).

3.57 "Persona" significa cualquier persona natural, empresa, sociedad de personas o sociedad anónima, o cualquier grupo o combinación de personas, empresas o sociedades.

3.58 "Planos" tiene el significado que se indica en la cláusula 11.2 b).

3.59 "Contrato de Servicios Anterior" tiene el significado que se indica en el Artículo 9.9.

3.60 "Inmueble" tiene el significado que se indica en la cláusula 1 a) y corresponde aproximadamente al mostrado en el plano que se adjunta como Anexo "B". El objeto del Anexo "B" es mostrar la ubicación aproximada del Inmueble y el contenido de dicho Anexo "B" (incluida cualquier división interior que pueda mostrarse) no pretende ser una representación de ningún tipo de la ubicación, tamaño y dimensiones precisas ni de algún otro aspecto del Inmueble o del Proyecto y, para

- // -



- // -

mayor seguridad, cualquier división interior que pueda mostrarse no deberá interpretarse como una renuncia de la Arrendadora a la obligación de Reparación del Arrendatario, si hubiera, al respecto. La Superficie Arrendable medida del Inmueble es la indicada en la cláusula 1 g). El Inmueble abarcará desde la superficie superior del subsuelo estructural hasta la superficie inferior del cielo raso estructural, e incluye las caras interiores de las paredes del perímetro (incluidos los muros permanentes y las paredes que separan el Inmueble de otras Áreas Arrendables del Edificio), incluidas, entre otras, todas las Mejoras del Inmueble Arrendado (incluidas todas las puertas y ventanas) y todos los servicios, equipos y sistemas situados en el Inmueble, excluidos únicamente los servicios básicos del Edificio destinados exclusivamente a las Áreas Arrendables en el Edificio aparte del Inmueble y, excluidas, para efectos de aclaración, las caras exteriores de los muros perimetrales y ventanas.



- 3.61 "Servicios Básicos del Inmueble" significa el consumo de agua, gas y electricidad en el Inmueble.
- 3.62 "Tasa Preferencial" significa la tasa de interés conocida como tasa de interés preferencial cobrada por el banco de la Arrendadora en Toronto, la que sirve como base sobre la cual se calculan otras tasas de interés para préstamos en dólares canadienses en la Provincia de Ontario.
- 3.63 "Producto" tiene el significado que se indica en la cláusula 13.5 a).
- 3.64 "Solicitud de Pago por Avances" tiene el significado que se

- // -

- // -

indica en la cláusula 13.5 b).

3.65 "Proyecto" significa los Terrenos, el Edificio y todas las demás edificaciones, estructuras, mejoras, equipos e instalaciones de toda clase construidas o situadas en el lugar, conforme puedan ser modificadas, ampliadas o reducidas por la Arrendadora.

3.66 "Cuota Proporcional" significa una fracción cuyo numerador es la Superficie Arrendable del Inmueble y cuyo denominador es la Superficie Arrendable total dentro del Proyecto o del Edificio o la o las porciones de dicha superficie que la Arrendadora, en términos razonables y equitativos, asigne a los ítems por los que se exige al Arrendatario pagar la Cuota Proporcional, según lo determinado por la Arrendadora, de manera razonable y equitativa, con sujeción a ajuste en conformidad con la cláusula 8.2 b). Para los efectos de determinar dicho denominador, la Superficie Arrendable de todas las Superficies Arrendables del Proyecto o del Edificio será determinada en la misma forma que la Superficie Arrendable del Inmueble conforme a lo establecido más adelante en la definición de "Superficie Arrendable".

3.67 "Impuestos a los Bienes Raíces" significa todos los impuestos, aranceles, derechos, tasas de mejoramiento local y cargos y gravámenes de toda clase, incluidos impuestos escolares, impuestos de agua y alcantarillado, gravámenes extraordinarios y especiales, y todas las tasas, cargas, impuestos o derechos, sean o no de la citada naturaleza (en forma colectiva, "Impuestos"), e independientemente de que sean municipales, provinciales, federales, regionales,



- // -

- // -

escolares, de estacionamiento u otros, que puedan imponerse, ratificarse, aplicarse, determinarse o cobrarse en relación con el Proyecto o alguna parte de él o alguna Mejora de Inmueble Arrendado, los muebles, accesorios, equipos u otras mejoras, o a la Arrendadora con respecto a alguno de los citados bienes o por alguna renta de arrendamiento u otra remuneración que perciba la Arrendadora y/o los propietarios del Proyecto por los citados conceptos, incluidos todos los Impuestos en que pueda incurrir o que puedan aplicarse a la Arrendadora y/o a los propietarios del Proyecto o al Proyecto en lugar o además de los anteriores, lo que incluye, entre otros, Impuesto sobre las rentas de arrendamiento o ingresos de bienes inmuebles (en oposición a un impuesto sobre esas rentas de arrendamiento como parte de la renta de la Arrendadora), los Impuestos basados en su totalidad o en parte en el valor del Proyecto, o algún impuesto por concentración comercial o similar concerniente al Proyecto. Para efectos de aclaración, los Impuestos a los Bienes Raíces no incluirán ningún impuesto personal aplicado a la Arrendadora, como impuesto a la renta, impuesto a la herencia, impuesto a las donaciones o impuesto sucesorio; tampoco incluirán multas aplicadas como resultado del pago con mora de dichos impuestos por parte de la Arrendadora, siempre que el Arrendatario haya remitido efectivamente esos Impuestos a los Bienes Raíces en el momento requerido conforme al presente y siempre que no sean impugnados y/o retenidos de buena fe por la Arrendadora.

3.68 "Subsanación" significa la remoción, manejo o contención de

- // -



- // -

Sustancias Peligrosas de acuerdo con las Leyes aplicables o en la medida en que estas lo permitan o exijan, todo a satisfacción de la Arrendadora a su exclusivo arbitrio. "Subsanar", "Subsanado" y "Subsanando" tendrán el correspondiente significado.

3.69 "Renta de Arrendamiento" tiene el significado que se indica en el Artículo 6.1.

3.70 "Depósito de Renta de Arrendamiento"

Se elimina intencionalmente.

3.71 "Acuerdo de Depósito de Renta de Arrendamiento"

Se elimina intencionalmente.

3.72 La "Superficie Arrendable" del Inmueble se determinará de acuerdo con el Estándar Nacional Norteamericano de Medición de Superficies en Edificios de Oficinas vigente aplicado por la Asociación de Propietarios y Administradores de Edificios; el estándar en vigor a la fecha del presente es ANSI/BOMA Z65.1-1996.

3.73 "Reorganización" tiene el significado que se indica en la cláusula 15.1 a) vi).

3.74 "Restauración" tiene el significado que se indica en la cláusula 12.3 a).

3.75 "Administrador del Sistema de Conexión" tiene el significado que se indica en la cláusula 9.9 g).

3.76 "Venta" tiene el significado que se indica en la cláusula 15.1 a) v).

3.77 "Impuestos sobre las Ventas" significa todos los impuestos por concepto de bienes y servicios, transferencia de negocios, ventas, uso, consumo, impuestos armonizados, al

- // -



- // -

valor agregado y otros impuestos similares aplicados por algún gobierno federal, provincial o municipal a la Arrendadora o al Arrendatario con respecto a este Contrato de Arrendamiento, a los montos pagaderos por parte del Arrendatario o a los bienes y servicios proporcionados por la Arrendadora de acuerdo con el presente, lo que incluye, entre otros, la renta de arrendamiento del Inmueble y la prestación de servicios administrativos al Arrendatario conforme a lo dispuesto en este instrumento.

3.78 "Prestador de Servicios" tiene el significado que se indica en el Artículo 9.9.

3.79 "Servicios" tiene el significado que se indica en el Artículo 10.3.

3.80 "Informe de Situación" tiene el significado que se indica en la cláusula 16.1 a).

3.81 "Áreas de Almacenamiento" significa todas las áreas, si hubiera, que la Arrendadora designe para su uso como lugar de almacenamiento.

3.82 "Sustancialmente Completados", cuando aluda a los Trabajos de la Arrendadora, si hubiera, significa completados de manera suficiente a) hasta el punto en que el Arrendatario pueda dar inicio a los Trabajos del Arrendatario, si hubiera; y b) si no se requiriera la realización de Trabajos del Arrendatario, hasta el punto en que el Arrendatario pueda empezar a utilizar el Inmueble, en cualquiera de los casos, sin intervención excesiva de la Arrendadora. "Sustancialmente Completados" y "Completación Sustancial" tienen el correspondiente significado.

- // -



- // -

3.83 "Contrato de Telecomunicaciones" y "Servicios de Telecomunicaciones" tienen los respectivos significados que se indican en el Artículo 9.9.

3.84 "Partes del Arrendatario" significa cualquier Cesionario y los directores, ejecutivos, trabajadores, agentes, empleados, invitados, licenciarios, subarrendatarios, concesionarios, contratistas del Arrendatario o del Cesionario, o Personas por las que el Arrendatario o el Cesionario o cualquiera de ellos sea legalmente responsable.

3.85 "Trabajos de Reconstrucción del Arrendatario" tiene el significado que se indica en la cláusula 13.4.

3.86 "Trabajos del Arrendatario" significa todas las Mejoras del Inmueble Arrendado (salvo los Trabajos de la Arrendadora) completados por el Arrendatario o en su nombre antes de la Fecha de Inicio y que se requieran para completar el Inmueble para las operaciones del Arrendatario en el mismo, todos los cuales deberán completarse a expensas exclusivas del Arrendatario, a un estándar al menos igual al estándar base del Edificio existente a la fecha para el Proyecto, de acuerdo con las disposiciones aplicables de este Contrato de Arrendamiento, y en conformidad con el "Manual de Criterios de Diseño del Arrendatario", si hubiera, aplicable al Proyecto. Para mayor certeza, los Trabajos del Arrendatario incluirán el suministro de todos los Servicios de Telecomunicaciones requeridos para el Inmueble, entre los que se contempla el suministro del cableado pertinente dentro del Inmueble hasta los límites de este para la conexión o integración a los equipos y sistemas del

- // -



- // -

Prestador de Servicios por el que el Arrendatario haya optado. No se permitirá al Arrendatario comenzar los Trabajos del Arrendatario hasta que este Contrato de Arrendamiento haya sido plenamente firmado y otorgado. Para mayor seguridad, salvo cuando se indique expresamente lo contrario en este instrumento, las Modificaciones incluyen los Trabajos del Arrendatario.

3.87 "Vigencia" tiene el significado que se indica en la cláusula 1 b) del presente.

3.88 "Cesión", "Cesionario" y "Cedente" tienen el significado que respectivamente se indica en la cláusula 15.1 a).

3.89 "Inmueble Cedido" significa la totalidad o la parte del Inmueble que sea el objeto de una Cesión propuesta.

3.90 "Trioest" tiene el significado que se indica en el Artículo 20.14.

3.91 "Situación de Incumplimiento No Subsanoado" significa una Situación de Incumplimiento descrita en la cláusula 16.1 a) que no se subsane dentro de los plazos descritos en la cláusula 16.1 b), si es aplicable, o cualquier otra Situación de Incumplimiento No Subsanoado.

3.92 "Partícipe" tiene el significado que se indica en la cláusula 21 b).

3.93 "Uso del Inmueble" tiene el significado que se indica en la cláusula 1 i) del presente.

#### 4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NETO

##### 4.1 Contrato de arrendamiento neto

La intención de las partes del presente es la siguiente, salvo lo expresamente establecido en este instrumento:

- // -



- // -

- a) este Contrato de Arrendamiento será un contrato de arrendamiento absolutamente neto y libre de preocupaciones para la Arrendadora, y
- b) la Arrendadora no será responsable de ninguna clase de gasto ni obligación con respecto o imputable al Inmueble o al Proyecto.

## 5. ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

### 5.1 Inmueble

Por este acto la Arrendadora entrega el Inmueble en arrendamiento al Arrendatario, quien lo arrienda.

### 5.2 Período de vigencia

La Vigencia de este Contrato de Arrendamiento comenzará en la Fecha de Inicio y, con sujeción a las disposiciones explícitas de este Contrato de Arrendamiento, finalizará en la Fecha de Vencimiento.

### 5.3 Licencia de uso de las instalaciones comunes

Con sujeción a todas las demás disposiciones pertinentes de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora otorga al Arrendatario y a las Partes del Arrendatario licencia no exclusiva durante el Período de Vigencia a fin de que, en común con terceros que tengan ese derecho, utilice para los propósitos a los que están destinadas las partes de las Instalaciones Comunes cuya utilización justificadamente se requiera para el uso y ocupación del Inmueble durante las Horas Hábiles y durante las demás horas, si se requiere, en que las Instalaciones Comunes estén disponibles para uso según lo determinado por la Arrendadora en términos razonables.

### 5.4 Goce pacífico

- // -



- // -

Con sujeción a todos los demás términos de este Contrato de Arrendamiento y al pago por parte del Arrendatario de toda la Renta de Arrendamiento y al cumplimiento de sus obligaciones en el momento en que venzan y deban pagarse y cumplirse, el Arrendatario podrá tener la posesión y el goce pacífico del Inmueble durante el Período de Vigencia, sin interrupción por parte de la Arrendadora o de alguna Persona que actúe en su nombre.

**6. RENTA DE ARRENDAMIENTO**

**6.1 Compromiso de pago del arrendatario**

- a) El Arrendatario se compromete (compromiso que será independiente de todos los demás compromisos del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento) a pagar, en la moneda legal de Canadá, en el domicilio designado por la Arrendadora, la Renta de Arrendamiento Base y la Renta Adicional (todo lo cual se denomina a veces en el presente colectivamente "Renta de Arrendamiento") según lo dispuesto en este contrato, sin ninguna deducción, compensación o, de manera supeditada a las disposiciones explícitas de la cláusula 13.2 c), rebaja, y por este acto el Arrendatario conviene en renunciar a todos los derechos que pueda tener de acuerdo con las disposiciones de alguna ley para un efecto similar o igual, y a cualquier otro derecho a compensación que pueda tener legalmente, lo que incluye, entre otros, las disposiciones del Artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Comerciales (Ontario) y sus modificaciones.
- b) En la Fecha de Inicio y el primer día de cada año calendario posterior, y en cualquier fecha en que la Arrendadora lo



- // -

- // -

exija, el Arrendatario entregará a la Arrendadora cheques a fecha por todos los montos de la Renta de Arrendamiento Base y por los montos de la Renta Adicional (o parte de ella) según las estimaciones de la Arrendadora que sean pagaderos durante el resto del período fiscal. A pesar de lo anterior, a solicitud de la Arrendadora, el Arrendatario realizará todos los pagos conforme a este Contrato de Arrendamiento mediante transferencia electrónica de fondos desde la cuenta bancaria del Arrendatario y firmará y otorgará, ya sea simultáneamente con este Contrato de Arrendamiento o de tiempo en tiempo durante el Período de Vigencia dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la correspondiente solicitud de la Arrendadora, los documentos que en términos razonables la Arrendadora y su banco puedan solicitar para la realización mediante transferencia electrónica de todos los pagos conforme a este Contrato de Arrendamiento.



**6.2 Renta de arrendamiento y derechos de administración**

- a) El Arrendatario pagará a la Arrendadora la Renta de Arrendamiento Base en cuotas mensuales iguales por anticipado el día 1 de cada mes durante el Período de Vigencia.
- b) Además de la Renta de Arrendamiento Base, el Arrendatario pagará a la Arrendadora como renta adicional (la "Renta Adicional") i) todos los demás montos, en el momento en que venzan y sean pagaderos de acuerdo con las disposiciones de ese Contrato de Arrendamiento (todos los cuales se considerarán devengados diariamente); ii) todos los demás montos que el Arrendatario deba pagar conforme a cualquier

- // -

- // -

otro acuerdo por escrito entre la Arrendadora y el Arrendatario en relación con el Inmueble, en la medida en que venzan y serán pagaderos; y iii) los Derechos de Administración. El Arrendatario entregará a la brevedad a la Arrendadora, previa solicitud, el comprobante de todos los pagos de la Renta Adicional que deba efectuar según lo dispuesto en el presente, en la medida en que esos pagos deban efectuarse a algún tercero.

- c) La Arrendadora ha estimado que las obligaciones del Arrendatario con respecto a los Costos Operacionales, Servicios Básicos de Inmueble, Derechos de Administración e Impuestos a los Bienes Raíces del año 2020 serán aproximadamente veintisiete dólares con setenta centavos (\$ 27,70) por pie cuadrado de Superficie Arrendable del Inmueble, con sujeción a ajuste a fin de año de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento; se entiende que esta estimación de la Arrendadora es una estimación de buena fe realizada a la fecha del presente, pero la Arrendadora no tiene la intención de que el Arrendatario se base en esa estimación, la cual no es vinculante y no impone responsabilidades a la Arrendadora ni afecta las obligaciones del Arrendatario conforme a este instrumento.



**6.3 Montos considerados renta de arrendamiento y distribución**

- a) Si el Arrendatario no remitiera los Impuestos sobre las Ventas en la fecha en que venzan y sean pagaderos según el presente, la Arrendadora tendrá los mismos derechos y recursos en contra del Arrendatario luego de que este no haya remitido los Impuestos sobre las Ventas que si ese o

- // -

- // -

esos montos fueran Renta de Arrendamiento en mora. Todas las Rentas de Arrendamiento y los Impuestos sobre las Ventas en lo que respecta a las partes de este instrumento se considerarán Rentas de Arrendamiento pagaderas o Impuestos sobre las Ventas pagaderos en las fechas en que ese o esos montos eran originalmente pagaderos de acuerdo con el Artículo 6.1 de este Contrato de Arrendamiento.

b) Ningún pago que realice el Arrendatario o aceptación de pago por parte de la Arrendadora de algún monto inferior al monto total pagadero a la Arrendadora, y ningún endoso, instrucción o nota en algún cheque u otra instrucción o declaración por escrito con respecto a algún pago del Arrendatario se considerará un pago íntegro o acuerdo y cumplimiento de alguna obligación del Arrendatario, y la Arrendadora podrá recibir ese monto inferior y cualquier endoso, instrucción, nota o declaración sin perjuicio de algún derecho de la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento o la ley, independientemente de que la Arrendadora notifique o no al Arrendatario que no está de acuerdo o que no acepta algún monto pagado o algún endoso, instrucción, nota o declaración que reciba.



c) El Arrendatario conviene en que la Arrendadora podrá, a su opción, destinar todos los montos que reciba por concepto de Renta de Arrendamiento en la forma que la Arrendadora determine, salvo los montos que sean objeto de alguna disputa de buena fe respecto de la cual el Arrendatario haya dado previamente aviso a la Arrendadora.

**6.4 Pagos mensuales de los costos operacionales, servicios**

- // -

- // -

**básicos del inmueble, derechos de administración e impuestos a los bienes raíces**

- a) La Arrendadora podrá de tiempo en tiempo hacer una estimación de cualquier monto que el Arrendatario deba pagar en conformidad con alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento por el período fiscal en curso a la fecha o el inmediatamente siguiente, y notificará por escrito al Arrendatario al respecto, y el Arrendatario deberá pagar los montos estimados por el período fiscal por anticipado, en cuotas mensuales iguales, el mismo día de pago mensual de la Renta de Arrendamiento Base. La Arrendadora podrá designar y modificar su período fiscal y, con respecto a un ítem específico, podrá reducir su período fiscal a fin de que corresponda al período menor respecto del cual sea pagadero ese ítem (por ejemplo, los Impuestos a los Bienes Raíces), pero ninguna modificación del período fiscal ocasionará que el Arrendatario pague un monto mayor que el monto que habría sido pagadero de no ser por esa modificación. Dentro de un período de tiempo razonable, no superior a ciento ochenta (180) días, luego del cierre del período fiscal, la Arrendadora adoptará una determinación final de los montos que el Arrendatario deba pagar conforme a este instrumento respecto de ese período fiscal y deberá proporcionar al Arrendatario, con un detalle razonable del método mediante el cual se efectuó el cálculo, un estado de cuenta de los Costos Operacionales, Servicios Básicos del Inmueble, Derechos de Administración e Impuestos sobre los Bienes Raíces reales de ese período fiscal (el "Estado de Cuenta



- // -

- // -

Final"). Ninguna de las partes será liberada de sus obligaciones conforme al presente por el hecho de que la Arrendadora no entregue el Estado de Cuenta Final o sus posteriores ajustes dentro del citado período de ciento ochenta (180) días. Si el monto que deba pagar el Arrendatario de acuerdo con el Estado de Cuenta Final fuera mayor o menor que los pagos realizados por esos conceptos por el Arrendatario antes de la fecha de ese Estado de Cuenta Final, se realizarán los ajustes apropiados y:

- i) cuando haya habido un pago insuficiente del Arrendatario, el Estado de Cuenta Final estará acompañado de un informe de ajuste y de una factura en que se detallen los montos adeudados, los que deberán ser pagados por el Arrendatario como Renta Adicional dentro los treinta (30) días posteriores al recibo por parte del Arrendatario del Estado de Cuenta Final y de la factura pertinente; y
- ii) cuando haya habido un pago en exceso del Arrendatario, la Arrendadora, junto con la entrega del Estado de Cuenta Final (o dentro de los sesenta (60) días posteriores) entregará una cuenta de ajuste al Arrendatario en que se detalle el pago en exceso, se deduzca del mismo todo monto pendiente que el Arrendatario deba pagar a la fecha a la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento (que no sean objeto de una disputa de buena fe entre la Arrendadora y el Arrendatario, siempre que la Arrendadora haya recibido del Arrendatario Aviso de



- // -

- // -

esa disputa) y, cuando el monto del pago en exceso supere los montos pendientes, entregará un cheque por el saldo; en el caso de que los montos pendientes adeudados superen el monto del pago en exceso, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el saldo restante como Renta Adicional dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que el Arrendatario reciba la cuenta de ajuste.

- b) El Arrendatario conviene en que no tendrá derecho a formular ninguna reclamación, lo que incluye el inicio de alguna acción en contra de la Arrendadora, con respecto a alguna Renta Adicional pagadera conforme al presente respecto de algún período fiscal, a menos que esa reclamación se formule dentro de los tres (3) meses posteriores a la fecha en que la Arrendadora haya entregado al Arrendatario un Estado de Cuenta Final correspondiente a ese período fiscal; de manera supeditada a alguna reclamación formulada dentro del plazo antes indicado, cada Estado de Cuenta Final será definitivo y vinculante para el Arrendatario.



#### 6.5 Ajustes

- a) Todos los montos de Renta de Arrendamiento pagaderos por un período menor a un mes o año completo o pagaderos por un período que no esté íntegramente dentro del Período de Vigencia serán ajustados entre la Arrendadora y el Arrendatario sobre una base diaria.
- b) Todos los montos de Renta de Arrendamiento determinados o calculados por pie cuadrado serán ajustados entre la Arrendadora y el Arrendatario sobre la base de la

- // -

- // -

determinación o redeterminación de la Superficie Arrendable el Inmueble u otras áreas dentro del Proyecto. La fecha efectiva de ajuste será i) en el caso del arrendamiento inicial del Inmueble, la Fecha de Inicio; ii) en el caso de una reconfiguración de áreas dentro del Proyecto, la fecha efectiva de esa reconfiguración, y iii) en caso de error, la fecha en que las partes detecten ese error.

- c) El costo de determinación de las Superficies Arrendables será incluido en los Costos Operacionales.

## 7. IMPUESTOS

### 7.1 Pago de impuestos

La Arrendadora tendrá derecho a:

- a) exigir al Arrendatario pagar a la autoridad tributaria pertinente los Impuestos sobre Bienes Raíces y cualquier otro impuesto que sea de responsabilidad del Arrendatario según lo dispuesto en el presente, o
- b) pagar esos Impuestos a los Bienes Raíces u otros impuestos directamente a la autoridad tributaria, sin que ello afecte la obligación del Arrendatario de efectuar el pago de esos Impuestos a los Bienes Raíces u otros impuestos o aportar a los mismos.

En la medida en que la Arrendadora reciba efectivamente del Arrendatario los Impuestos a los Bienes Raíces, y con sujeción a los derechos de la Arrendadora a impugnar o retener los mismos, la Arrendadora deberá para esos impuestos a la autoridad tributaria pertinente. A la fecha del presente, la Arrendadora ha optado por pagar los Impuestos a los Bienes Raíces directamente a la autoridad

- // -



- // -

tributaria en conformidad con este instrumento.

### 7.2 Impuestos de cargo del arrendatario

La obligación del Arrendatario con respecto a los Impuestos a los Bienes Raíces incluirá todos los Impuestos a los Bienes Raíces aplicados, confirmados, determinados o cargados (en el presente se utiliza colectiva o individualmente "aplicados") al Inmueble y a todos los muebles, accesorios, equipos, mejoras y modificaciones que formen parte del Inmueble, incluidos, sin limitar la generalidad de lo anterior, los Impuestos a los Bienes Raíces aplicados al Inmueble con respecto a las Instalaciones Comunes.

### 7.3 Determinación de los impuestos del arrendatario

Independientemente de que haya o no una factura separada por los Impuestos a los Bienes Raíces aplicados al Inmueble o una determinación de impuestos por separado, el Impuesto a los Bienes Raíces aplicados al Inmueble será determinado por la Arrendadora y el costo de efectuar esa determinación será incluido en los Costos Operacionales. Al realizar dicha determinación, la Arrendadora tendrá derecho, pero no estará obligada, a asignar los Impuestos a los Bienes Raíces al Inmueble y a todas las demás partes del Proyecto mediante los criterios que la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, considere pertinentes, incluidos, entre otros:

- a) los principios de determinación de impuestos establecidos a la fecha y utilizados por las autoridades tributarias pertinentes, entre otros, documentos tributarios, notas y metodología de valoración;
- b) tasación del Inmueble y de otras partes del Proyecto en

- // -



- // -

- períodos previos;
- c) cuota proporcional;
  - d) algún acto, religión o elección del Arrendatario o de algún otro ocupante del Proyecto que dé origen a un aumento o a una reducción del monto de Impuestos a los Bienes Raíces que de lo contrato se habrían aplicado al Proyecto o parte de él;
  - e) la calidad de la construcción, el uso, la ubicación dentro del Proyecto o los ingresos por concepto de rentas de arrendamiento generados por el Inmueble, o la valoración del tasador el Inmueble o del Proyecto; y
  - f) las clasificaciones tributarias de los arrendatarios en el Proyecto, según lo determinado por la autoridad tributaria pertinente.

Ninguna disposición del presente obliga ni exige a la Arrendadora ajustar, continuar ajustando o adoptar la misma determinación o distribución de Impuestos año a año.

A pesar de alguna otra disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, si en algún momento durante un período fiscal alguna parte del Proyecto no estuviera ocupada y gravada con impuestos en un cien por ciento (100%), la Arrendadora asignará los Impuestos a los Bienes Raíces a los Edificios, a las Instalaciones Comunes y a los demás componentes del Proyecto en la misma forma que si estuviera íntegramente gravado con impuestos sin considerar ningún crédito que la Arrendadora pueda haber recibido o pueda recibir con respecto a algún inmueble desocupado en el Proyecto, y sin considerar ninguna tasa reducida de impuesto por esos inmuebles desocupados. Para efectos de

- // -



- // -

aclaración, la Arrendadora tendrá derecho a recibir o a retener, para su propio beneficio, todos los créditos de Impuestos a los Bienes Raíces por inmuebles desocupados y por tasa de impuesto reducida o tasa cero aplicada a Superficies Arrendables ocupadas por otros arrendatarios del Proyecto.

La Arrendadora podrá emplear a un Perito para que la asista en lo relativo a cualquier determinación o asignación en conformidad con este Artículo 7.3, y todos los costos en que incurra para estos efectos se incluirán en Costos Operacionales o en lugar de esto, a opción exclusiva de la Arrendadora, se incluirán en Impuestos a los Bienes Raíces.

#### **7.4 Impuestos comerciales e impuestos sobre las ventas**

a) El Arrendatario pagará, en el momento en que venzan y sean pagaderos, todos los impuestos, si hubiera, que la Arrendadora justificadamente asigne y que sean aplicables a los bienes personales, bienes de uso comercial, ingresos, ocupación, ventas o negocios del Arrendatario o de algún otro ocupante del Inmueble, y al uso del Inmueble por parte del Arrendatario o algún otro ocupante, independientemente de que se apliquen a la Arrendadora o al Inmueble.

b) El Arrendatario pagará a la Arrendadora, al vencimiento, todos los Impuestos sobre las Ventas aplicados a la Arrendadora o al Arrendatario con respecto a este Contrato de Arrendamiento.

#### **7.5 Facturas de impuestos y avisos de determinación de impuestos**

El Arrendatario entregará a la brevedad a la Arrendadora, luego de su recibo:

a) copias de todos los avisos de determinación de impuestos,

- // -



- // -

facturas de impuestos y cualquier otro documento que el Arrendatario reciba en relación con Impuestos a los Bienes Raíces aplicables al Inmueble o al Proyecto, y

- b) copias de todos los comprobantes de pago de Impuestos a los Bienes Raíces e impuestos comerciales, si hubiera, que el Arrendatario deba pagar directamente a la autoridad tributaria en conformidad con el presente.

En o antes del vencimiento de cada período fiscal, el Arrendatario proporcionará a la Arrendadora pruebas satisfactorias para esta en cuanto a que se efectuó debidamente el pago de todos los Impuestos a los Bienes Raíces e impuestos comerciales, si hubiera, que el Arrendatario deba pagar directamente a la autoridad tributaria de acuerdo con los términos del presente, hasta el vencimiento del período fiscal, incluidas todas las multas y el interés por pago con mora de dichos impuestos.



#### 7.6 Impugnación de impuestos a los bienes raíces

- a) Los Impuestos a los Bienes Raíces, o las bases imponibles con respecto a los Impuestos a los Bienes Raíces, que sean objeto de alguna impugnación de la Arrendadora serán, no obstante, pagaderos por parte del Arrendatario de acuerdo con las disposiciones precedentes; sin embargo, se estipula que en el caso de que el Arrendatario haya pagado algún monto de Impuestos a los Bienes Raíces mayor o menor al monto que finalmente se determine que es pagadero como resultado del fallo respecto de esa impugnación, se harán los ajustes que correspondan y:

- i) el Arrendatario pagará cualquier déficit a la

- // -

- // -

Arrendadora dentro de los treinta (30) días posteriores a la entrega del Aviso de la Arrendadora al respecto, o

- ii) en la medida en que la Arrendadora reciba un reembolso como resultado de ese ajuste, en ese caso, en la medida en que sea imputable a algún período dentro del Período de Vigencia, el monto pertinente de ese reembolso (deducidos todos los costos -incluidos los cargos razonables por concepto de personal de la Arrendadora- que la Arrendadora haya solventado para obtener el reembolso, y deducidos los montos pendientes que el Arrendatario deba pagar a la fecha a la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento (que no sean objeto de disputa de buena fe entre la Arrendadora y el Arrendatario, siempre que la Arrendadora haya recibido del Arrendatario aviso de esa disputa)) será determinado por la Arrendadora, y esta deberá entregar al Arrendatario un estado de cuenta de ese ajuste en que se detalle el reembolso, los costos y montos pendientes, si hubiera, y cuando el monto del reembolso exceda de esos costos y de los montos pendientes adeudados, el estado de cuenta de ajustes estará acompañado de un cheque por el saldo; en el caso de que los costos y montos pendientes excedan del monto del reembolso, el Arrendatario deberá pagar el saldo a la Arrendadora como Renta Adicional dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que el Arrendatario reciba el estado de



- // -

- // -

cuenta del ajuste.

b) La Arrendadora podrá impugnar cualquier Impuesto a los Bienes Raíces con respecto al Inmueble o a la totalidad o parte del Proyecto, y apelar de cualquier base tributaria al respecto; asimismo, podrá retirar esa impugnación o apelar o convenir con las autoridades competentes en alguna transacción, acuerdo o resolución sobre el particular, y el Arrendatario consiente en que la Arrendadora proceda en los citados términos. El Arrendatario cooperará con la Arrendadora en lo relativo a alguna impugnación y apelación y pondrá a disposición de la Arrendadora la información pertinente que la Arrendadora solicite. El Arrendatario firmará de inmediato, previa solicitud, todos los consentimientos, autorizaciones u otros documentos que la Arrendadora solicite para hacer efectivo lo antes indicado. El Arrendatario no impugnará ningún Impuesto a los Bienes Raíces ni apelar de ninguna base tributaria en relación con el Inmueble o el Proyecto.



d) A opción exclusiva de la Arrendadora, en lugar de incluir los mismos en los Costos Operacionales, y sin duplicación, el Arrendatario pagará, como Renta Adicional, su participación en los costos de investigación e impugnación de Impuestos a los Bienes Raíces y/o base tributaria conforme a lo siguiente: i) Cuota Proporcional, ii) según lo asignado por la Arrendadora sobre la base de los Impuestos a los Bienes Raíces que el Arrendatario deba pagar conforme al presente, o iii) sobre la base de algún ahorro de impuesto realizado como resultado de esa investigación o impugnación

- // -

- // -

de Impuestos a los Bienes Raíces y/o base tributaria.

## 8. COSTOS OPERACIONALES

### 8.1 Pago de costos operacionales por parte del arrendatario

El Arrendatario pagará a la Arrendadora la Cuota Proporcional de los Costos Operacionales.

### 8.2 Costos en exceso

a) Si debido:

- i) al comportamiento comercial del Arrendatario o de las Partes de Arrendatario en el Inmueble fuera de las Horas Hábiles;
  - ii) a la ocupación o uso específico del Inmueble o de alguna de las Instalaciones Comunes del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario;
  - iii) a alguna solicitud del Arrendatario o alguna de las Partes del Arrendatario al respecto, o la determinación de la Arrendadora (en términos razonables) en cuanto a que son necesarios a fin de mantener el Estándar del Edificio, se proporcionaran servicios que superen los servicios Estándares del Edificio, por ejemplo, entre otros, seguridad adicional, servicios de conserjería o especiales para la eliminación de desechos (independientemente de que se relacionen con la cantidad o la naturaleza de los desechos), uso de montacargas, supervisión y recibo, entrega o almacenamiento de artículos, o
  - iv) a cualquier acto u omisión del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario,
- se incurriera en costos adicionales correspondientes a



- // -

- // -

Costos Operacionales, por ejemplo, entre otros, cumplimiento de las obligaciones de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 11.6; seguro (incluidos los aumentos de seguro en que incurra la Arrendadora u otros arrendatarios del Proyecto); servicios básicos, seguridad, conserjería, HVAC y/o eliminación de desechos, o se incurriera en costos que excedan de aquellos en los que de lo contrario se habría incurrido por esos conceptos de no ser por la ocurrencia de alguna de las circunstancias citadas en las cláusulas 8.2 a) i) a iv) anteriores, según corresponda, en esos casos la Arrendadora tendrá derecho, pero no estará obligada, a determinar esos costos en exceso sobre una base razonable y a solicitar al Arrendatario el pago de esos costos más un quince por ciento (15%) sobre el monto de esos costos (en forma colectiva, los "Costos en Exceso") dentro de un plazo de treinta (30) días luego de ser exigidos.



- b) Si el Arrendatario o algún otro arrendatario del Proyecto, en conformidad con su contrato de arrendamiento o sobre la base de un acuerdo con la Arrendadora, proporcionara a sus expensas algún bien o servicio cuyo costo de lo contrario se incluiría en los Costos Operacionales, o si algún bien o servicio cuyo costo se incluya en Costos Operacionales beneficiaria a alguna parte del Proyecto en una medida sustancialmente mayor o menor que en el caso de alguna otra parte del Proyecto, en ese caso, podrá ajustarse el denominador para determinar una Cuota Proporcional o bien, alternativamente, el monto de los Costos Operacionales según lo determinado por la Arrendadora, a su opción, a fin de

- // -

- // -

realizar una distribución equitativa del costo de esos bienes y servicios entre los arrendatarios del Proyecto.

**9. USO DEL INMUEBLE**

**9.1 Uso permitido**

- a) El Arrendatario se compromete a no utilizar y a no disponer ni permitir que el Inmueble sea utilizado para un propósito distinto al Uso del Inmueble. El Arrendatario reconoce
- i) que la Arrendadora no formula ninguna declaración ni garantía en cuanto a que el Arrendatario está habilitado para utilizar el Inmueble para el uso al que está destinado, y
  - ii) que antes de firmar este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario realizará indagaciones a fin de asegurarse de que su uso está permitido conforme a todas las leyes aplicables, y que el Arrendatario podrá obtener y obtendrá exclusivamente a sus expensas un permiso de ocupación en caso de que se requiera.
- b) El Arrendatario reconoce que está consciente de la naturaleza de los derechos de uso exclusivo otorgados a algunos otros arrendatarios del Edificio y del Proyecto, los que se describen más específicamente en el Anexo "E" del presente, y conviene en que no se permitirá en ningún momento durante el Período de Vigencia ni durante todas sus prórrogas o renovaciones realizar en el Inmueble algún negocio que infrinja alguna de esas disposiciones de uso exclusivo. El Arrendatario también conviene en que no se permitirá en ningún momento durante el Período de Vigencia ni en sus prórrogas o renovaciones realizar en el Inmueble algún negocio que infrinja algún futuro uso exclusivo que la



- // -

- // -

Arrendadora pueda otorgar. El Arrendatario indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora por todas las obligaciones en que incurra la Arrendadora o en que incurran las Partes de la Arrendadora debido a la violación o supuesta violación de las disposiciones sobre uso exclusivo cometida por Arrendatario o por las Partes del Arrendatario, o al subsanar o tratar de subsanar esa violación o supuesta violación, lo que incluye, entre otros, honorarios y gastos legales sobre una base de indemnización sustancial.

#### 9.2 Realización de actividades

- a) Con sujeción al Artículo 2.11, en todo momento durante el Período de Vigencia, el Arrendatario realizará sus actividades en forma continua, activa y diligente en el Inmueble en una forma seria y de primer nivel, acorde con el Estándar del Edificio.



A pesar de lo anterior, queda entendido y acordado que no se exigirá al Arrendatario operar continuamente en el Inmueble y podrá dejar de realizar allí actividades en cualquier momento, siempre que el Arrendatario dé aviso por escrito a la Arrendadora con al menos sesenta (60) días de anticipación de su intención de dejar de operar en el Inmueble. Si el Arrendatario dejara de realizar actividades en el Inmueble en conformidad con el citado aviso:

- i) el Arrendatario, a pesar de ello, continuará cumpliendo con todas sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye, entre otros, el pago de la Renta de Arrendamiento Base, los

- // -

- // -

Impuestos a los Bienes Raíces, los Servicios Básicos y su Cuota Proporcional de los Costos Operacionales, y la obligación de contratar el seguro exigido de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento; y

- ii) luego de ese cese de actividades, la Arrendadora podrá en cualquier momento posterior terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al Arrendatario con al menos sesenta (60) días de anticipación (pero la Arrendadora no tendrá ninguna obligación de terminar el Contrato de Arrendamiento), y este derecho de terminación se hará efectivo si el Arrendatario no reiniciara sus actividades en sustancialmente todo el Inmueble dentro de un plazo de sesenta (60) días luego de que haya recibido dicho aviso por escrito. Si la Arrendadora ejerciera este derecho de terminación y el Arrendatario no reiniciara sus operaciones en sustancialmente todo el Inmueble dentro del citado período de sesenta (60) días, este Contrato de Arrendamiento se considerará modificado de modo que el último día del período de vigencia será el último día del período de sesenta (60) días.



- b) El Arrendatario y las Partes del Arrendatario convienen en cooperar con cualquier práctica o procedimiento comercialmente razonable que la Arrendadora, en términos razonables, o alguna Autoridad pueda recomendar o introducir a fin de mantener o reducir el consumo de energía o controlar otros Costos Operacionales o el consumo de servicios básicos (en este instrumento, "Procedimientos de

- // -

- // -

Conservación"), lo que incluye, entre otros, participar en los programas que mantenga el Edificio en cuanto a reciclaje y reducción de desechos, reducción de consumo de energía y conservación del agua (por ejemplo, mantener cerradas las persianas o elementos similares, apagar las luces en las áreas desocupadas y subir/bajar la temperatura a fin de ajustarse a las reducciones de demanda de electricidad) según pueda determinarlo la Arrendadora de tiempo en tiempo. Se considerará que la Arrendadora cumple con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento si actúa de acuerdo con los Procedimientos de Conservación establecidos por alguna Autoridad.

### 9.3 Accesorios del arrendatario

El Arrendatario instalará y mantendrá en el Inmueble en todo momento durante el Período de Vigencia accesorios de uso comercial, muebles y equipos al menos iguales al Estándar del Edificio. El Arrendatario no retirará ningún accesorio de uso comercial u otros artículos contenidos en el Inmueble durante el Período de Vigencia, con la salvedad de que podrá, con la condición de que no haya ninguna Situación de Incumplimiento No Subsanado, retirar accesorios de uso comercial o artículos en el curso ordinario de los negocios o con el objeto de reemplazarlos por otros de al menos igual valor o con las mismas funciones que los artículos retirados.

### 9.4 Letreros

- a) El Arrendatario no colocará, instalará ni exhibirá ningún letrero en el Inmueble o visible desde el exterior, salvo el letrero existente Estándar del Edificio en que se identifica

- // -

- // -

la actividad del Arrendatario en el Inmueble. Cualquier modificación del letrero existente deberá ser realizada por la Arrendadora exclusivamente a expensas del Arrendatario.

- b) El Arrendatario no tendrá ningún derecho con respecto al nombre del Proyecto ahora ni en el futuro, ni hará uso del nombre del Proyecto en forma alguna sin obtener primero el consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá ser denegado sin motivo o arbitrariamente a criterio exclusivo de la Arrendadora. La Arrendadora consiente por este acto en que el Arrendatario utilice el nombre del Proyecto como parte de su domicilio.

#### 9.5 Usos prohibidos

El Arrendatario no dispondrá ni permitirá que el Inmueble o parte de él sea utilizado durante el Período de Vigencia para:

- a) actividades de venta al detalle o al por mayor;
- b) alguna subasta;
- c) máquinas expendedoras u otras máquinas que operen con monedas, máquinas de juego o entretenimiento, o alguna otra máquina o dispositivo dispensador mecánico o eléctrico, o la venta o suministro de alimentos o bebidas al público en general (lo que, para efectos de claridad, excluye la venta o suministro de alimentos y bebidas que rutinariamente se sirven en inmuebles de oficina), a menos que esté permitido expresamente por escrito por la Arrendadora, en términos razonables;
- d) venta de entradas para el teatro u otros eventos, o boletos de lotería;
- e) algún uso debido al cual haya personas que deban esperar en



- // -

- // -

las Instalaciones Comunes para ingresar al Inmueble, o algún otro uso que provoque un tránsito de peatones por sobre lo normal en las Instalaciones Comunes del Proyecto;

f) algún negocio o actividad que, en opinión de la Arrendadora, en términos razonables, pueda perjudicar o tender a perjudicar los negocios o la reputación del Proyecto, reflejar o tender a reflejar una imagen desfavorable o reducir o tender a reducir la reputación del Proyecto, de la Arrendadora o del Arrendatario, o que pueda confundir o inducir a error o tender a confundir o a inducir a error al público;

g) un centro de llamadas;

h) un colegio o centro de capacitación de cualquier tipo;

i) centros de trabajo conjunto o el funcionamiento de otras formas flexibles de espacio para trabajos de oficina para arrendamiento de corto o largo plazo a terceros, o cualquier uso que pueda:

i) originar una anulación efectiva o inminente de alguna póliza de seguro de la Arrendadora o de terceros o en relación con el Proyecto o alguna parte de su contenido, o algún cambio adverso en dicha póliza;

ii) estar prohibido conforme a alguna póliza de seguro de la Arrendadora o de algún tercero que esté vigente con respecto a Proyecto o alguna parte de su contenido.

La inclusión de las disposiciones anteriores de este Artículo 9.5 no se considerará un compromiso, declaración o garantía de la Arrendadora en cuanto a que la Arrendadora no autorizará la realización de alguna de las citadas actividades en alguna parte

- // -



- // -

del Proyecto.

#### 9.6 Remoción de desperdicios

En todo momento, el Arrendatario, a sus expensas, cumplirá con las normas y reglamentos de la Arrendadora con respecto a la separación, remoción, reciclaje, almacenamiento y eliminación de desperdicios del Inmueble. El Arrendatario será responsable de todos los costos de separación, remoción, reciclaje, almacenamiento y eliminación de los desperdicios del Inmueble, salvo los costos de la separación, remoción, almacenamiento y eliminación de rutina de los desperdicios, los que están incluidos en los Costos Operacionales.

#### 9.7 Derroches, molestias y sustancias peligrosas

a) El Arrendatario:

- i) I) no dispondrá ni permitirá ningún derroche ni daños en el Inmueble ni en las Mejoras del Inmueble Arrendado, accesorios o equipos del Inmueble;
- II) no permitirá ninguna sobrecarga en los pisos del Inmueble;
- III) no utilizará ni permitirá que se utilice ninguna parte del Inmueble para alguna actividad peligrosa, nociva u ofensiva, ni para alguna actividad que incluya artículos peligrosos, nocivos u ofensivos;
- IV) no permitirá que ningún residuo, basura, material suelto o nocivo sea acumulado en el Inmueble, incluidos aquellos que puedan atraer roedores, insectos u otras alimañas, que puedan ser ofensivos (según lo determinado por la Arrendadora



- // -

- // -

en términos razonables), o que puedan crear una amenaza de incendio, y no permitirá que ningún residuo, basura, material suelto o nocivo sea acumulado en algún lugar del Proyecto por el Arrendatario o alguna de las Partes del Arrendatario;

V) no hará ni ingresará ni permitirá que se realice o que se ingrese al Inmueble o al Proyecto algo que pueda originar vibración o ruido excesivo o que la Arrendadora, en términos razonables, considere nocivo o una molestia (lo que incluye, para mayor seguridad, alteraciones laborales) a otros arrendatarios o a otras Personas autorizadas para estar en el Proyecto;



(colectivamente, una "Molestia"), y

ii) no hará ni ingresará ni permitirá que se realice ni que se ingrese al Inmueble algo que pueda dar origen a Sustancias Peligrosas en el Inmueble, pero se confirma por este acto que el Arrendatario estará autorizado para utilizar, manipular y almacenar las Sustancias Peligrosas que se requieran en relación con el Uso del Inmueble en cantidades y para los usos generales típicos en una oficina comercial y que en todo momento se utilicen, manipulen, almacenen, transporten y eliminen en estricto cumplimiento de todas las Leyes de Medio Ambiente (en forma colectiva, las "Sustancias Permitidas").

Si la Arrendadora determinara que existe alguna Molestia o

- // -

- // -

que emana del Inmueble alguna Sustancia Peligrosa (salvo Sustancias Permitidas) por lo que el Arrendatario sea responsable, el Arrendatario subsanará el hecho de inmediato luego de recibir aviso. El Arrendatario adoptará todas las precauciones razonables a fin de proteger el Inmueble y el Proyecto de riesgo de daños por incendio, agua, los elementos o por alguna otra causa.

- b) El Arrendatario no colocará ni permitirá que alguien más coloque algo en el techo del Edificio o ingrese al techo del Edificio para ningún propósito sin la aprobación previa por escrito de la Arrendadora, la que podrá ser denegada arbitrariamente al exclusivo arbitrio de la Arrendadora.
- c) El Arrendatario no utilizará ningún dispositivo de publicidad, transmisión u otro medio que pueda ser escuchado, visto o recibido en el exterior del Inmueble, salvo las comunicaciones comerciales usuales, como transmisión por fax, correo electrónico y el uso de Internet, siempre que no interfieran con ninguna comunicación u otro sistema fuera del Inmueble.
- d) El Arrendatario será exclusivamente responsable e indemnizará y defenderá a la Arrendadora y a todas las Partes de la Arrendadora por todas las Obligaciones a causa o como resultado de alguna Sustancia Peligrosa en el Inmueble o el Proyecto y que se originen por:
- i) algún acto u omisión del Arrendatario o de alguna de las Partes del Arrendatario o alguna otra Persona que esté en el Inmueble o en el Proyecto por invitación, con la autorización o el consentimiento del Arrendatario o de



- // -

- // -

las Partes del Arrendatario, y

ii) alguna actividad o sustancia en el Inmueble o generada desde este por el Arrendatario o alguna de las Partes del Arrendatario o alguna otra Persona que esté en el Inmueble o en el Proyecto por invitación, con la autorización o el consentimiento del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario,

y el Arrendatario será responsable de su limpieza y eliminación y de las Obligaciones originadas por la presencia, la limpieza o eliminación de dichas sustancias, e indemnizará y defenderá a la Arrendadora y a todas las Partes de la Arrendadora y las liberará de responsabilidad al respecto.

e) La Arrendadora tiene políticas, procedimientos y programas para el manejo de Sustancias Peligrosas presentes en el Edificio, de acuerdo con las Leyes Ambientales aplicables. En el caso de que el Arrendatario emprenda durante el Período de Vigencia la construcción de alguna renovación o ampliación, la Arrendadora proporcionará al Arrendatario un estudio de las sustancias nocivas en relación con la ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario. La Arrendadora adoptará medidas razonables a fin de reducir o remover Sustancias Peligrosas del Inmueble según lo exigido por las Leyes Ambientales o según la Arrendadora lo considere necesario, en la medida en que el Arrendatario, sus empleados, trabajadores, agentes o personas por las que el Arrendatario sea legalmente responsable no hayan dispuesto o permitido su ingreso al Inmueble o su liberación



- // -

- // -

desde el mismo. Si el Arrendatario, sus empleados, trabajadores, agentes o personas por las que el Arrendatario sea legalmente responsable hubieran dispuesto o permitido el ingreso de alguna de esas Sustancias Peligrosas al Inmueble o su liberación desde este, la Arrendadora, conforme a su opción, reducirá o eliminara esas sustancias si ello fuera exigido por las Leyes Ambientales o si lo considerara necesario, y el Arrendatario deberá pagar todos los costos y gastos en que incurra la Arrendadora en relación con ello como Renta Adicional, o bien la Arrendadora exigirá al Arrendatario removerlas o reducirlas exclusivamente a sus expensas y a satisfacción de la Arrendadora.

**9.8 Cumplimiento de las leyes**

- a) El Arrendatario utilizará el Inmueble y realizará todo el mantenimiento, las reparaciones y reemplazos en el mismo que sean de responsabilidad del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, en la forma en que lo exijan todas las Leyes aplicables y en conformidad con las mismas. Además de lo anterior, el Arrendatario será responsable del costo de cumplimiento de todas las Leyes aplicables en la medida en que se requiera a fin de que obtenga permiso para los Trabajos del Arrendatario o alguna posterior Modificación.
- b) El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora pruebas satisfactorias para esta última, en términos razonables, en cuanto a que el Arrendatario ha obtenido todas las licencias, aprobaciones y permisos aplicables y que ha cumplido con sus términos.



- // -

- // -

- c) Si, debido principalmente al uso u ocupación del Inmueble que realice el Arrendatario o alguna de las Partes del Arrendatario, se exigiera a la Arrendadora efectuar Modificaciones al Inmueble a fin de cumplir con las Leyes aplicables, el Arrendatario deberá reembolsar de inmediato a la Arrendadora, a requerimiento, el costo total de ello como Costos en Exceso. El Arrendatario comunicará de inmediato a la Arrendadora por escrito i) el recibo por parte del Arrendatario de algún aviso de una Autoridad relativo al Inmueble, y ii) cualquier demanda presentada o inminente de algún tercero en contra del Arrendatario, la Arrendadora, las Partes de la Arrendadora o el Inmueble, debido a que el Arrendatario o las Partes del Arrendatario usan u ocupan el Inmueble y los Terrenos.



**9.9 Servicios inalámbricos y de telecomunicaciones**

- a) El Arrendatario no utilizará ninguna red de telefonía, de datos u otros servicios de telecomunicaciones (colectivamente, "Servicios de Telecomunicaciones") que requieran la instalación de algún cableado u otras conexiones o servicios de transmisión entre el Inmueble y alguna otra parte del Proyecto sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente, quedando entendido y acordado que será razonable que la Arrendadora deniegue el consentimiento si no hubiera espacio suficiente en los conductos y/o tuberías del Edificio para instalar esos Servicios de Telecomunicaciones.
- b) Antes de la instalación de algún Servicio de

- // -

- // -

Telecomunicaciones, el Arrendatario deberá solicitar a la Arrendadora una lista de las entidades que a la fecha prestan Servicios de Telecomunicaciones al Edificio ("Prestador(es) de Servicios Existente(s)"). A pesar de las disposiciones en contrario en la cláusula 9.9 a), no se requerirá el consentimiento de la Arrendadora para que un Proveedor de Servicios Existente preste Servicios de Telecomunicaciones al Inmueble.

- c) A opción de la Arrendadora, un tercer prestador de servicios de telecomunicaciones que no sea un Prestador de Servicios Existente (ese nuevo proveedor se denomina en el presente "Nuevo Prestador de Servicios"), como condición para que se le permita prestar ese servicio al Inmueble, deberá celebrar un contrato de licencia con la Arrendadora conforme al formulario estándar de la Arrendadora (o el formulario nacional precedente que ya pueda estar en uso entre la Arrendadora y ese Nuevo Prestador de Servicios, según corresponda ("Contrato de Servicios Precedente"), que faculte al Nuevo Prestador de Servicios para conectar o transmitir hacia o desde el Inmueble ("Contrato de Telecomunicaciones"). La Arrendadora, a su opción, podrá solicitar al Nuevo Prestador de Servicios el pago de un derecho de licencia a la Arrendadora por un monto fijado por la Arrendadora en términos razonables, considerando derechos comparables cobrados por propietarios de proyectos similares en las inmediaciones por la prestación de servicios comparables, o los derechos especificados en el Contrato de Servicios Precedente, según corresponda. Cuando se utilice



- // -

- // -

en este Contrato de Arrendamiento, la expresión con mayúsculas iniciales "Prestador de Servicios" significa la elección del Arrendatario de un Prestador de Servicios Existente o un Nuevo Prestador de Servicios.

- d) La Arrendadora no incurrirá en ningún gasto ni obligación con respecto a la prestación de Servicios de Telecomunicaciones al Inmueble, lo que incluye, entre otros, el costo de instalación, servicios, materiales, reparaciones, mantenimiento e interrupción o pérdida de los Servicios de Telecomunicaciones o el costo de crear espacio en el conducto de conexión ("riser") para el Prestador de Servicios.
- e) Con sujeción a lo dispuesto en las cláusulas 9.9 a) y c) anteriores, la Arrendadora deberá suministrar a un Prestador de Servicios espacio en el conducto de conexión ("riser") del Edificio y espacio en el piso del Edificio en el que esté situado el Inmueble, cuya ubicación será designada por la Arrendadora a su exclusivo arbitrio, y deberá permitir al Prestador de Servicios instalar en esos conductos y en ese piso los sistemas y servicios de telefonía y otras comunicaciones (incluidos paneles de cables de datos) que se conecten al Inmueble en un punto designado por la Arrendadora, todo conforme pueda requerirse para proporcionar Servicios de Telecomunicaciones al Inmueble.
- f) La Arrendadora tendrá derecho a asumir, o a designar a un tercero (el "Administrador del Sistema de Conexión") para que asuma el control de los conductos de conexión, cables y/u otros equipos de telecomunicaciones en el Edificio, y la



- // -

- // -

Arrendadora podrá establecer que todos esos elementos son parte de las Instalaciones Comunes. En el caso de que se designe un Administrador del Sistema de Conexión, para los efectos de ese Artículo 9.9, se considerara que todas las referencias a la "Arrendadora" incluyen al Administrador del Sistema de Conexión, de modo que, solo como ejemplo, el uso por parte del Arrendatario de un Prestador de Servicios en conformidad con el presente estará sujeto al previo consentimiento por escrito del Administrador del Sistema de Conexión. Todos los costos en que incurra el Administrador del Sistema de Conexión y aquellos relacionados con su nombramiento se incluirán en Costos Operacionales.



- g) El Arrendatario indemnizará y defenderá a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora y liberará a las mismas de toda Obligación que se origine directa o indirectamente de actos u omisiones del Prestador de Servicios, sus contratistas y Personas por las que el Prestador de Servicios sea responsable legalmente, lo que incluye, entre otras, Obligaciones en que se incurra como resultado de alguna interrupción del Servicio de Telecomunicaciones, independientemente de la forma en que se produzca esa interrupción y de que la negligencia de la Arrendadora o de alguna de las Partes de la Arrendadora haya provocado o contribuido a dicha interrupción o no.
- h) Al vencimiento o terminación anticipada de algún Contrato de Telecomunicaciones, quedando reconocido y confirmado por este acto que la Arrendadora no deberá tener ninguna responsabilidad por dicho vencimiento o terminación

- // -

- // -

anticipada, se exigirá al Arrendatario contratar un nuevo Prestador de Servicios.

- i) Si la Arrendadora determinara que algún Servicio de Telecomunicaciones instalado o utilizado por alguna Persona en el Inmueble o instalado o utilizado por el Arrendatario o alguna de las Partes del Arrendatario en el Proyecto interfiere con algún otro Servicio de Telecomunicaciones en el Proyecto, el Arrendatario, al recibir aviso al respecto, adoptará de inmediato todas las medidas que puedan ser necesarias para eliminar esa interferencia, lo que incluye, si la interferencia no pudiera eliminarse, discontinuar ese Servicio de Telecomunicaciones del Arrendatario.

#### 9.10 Acceso del arrendatario

Con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 17.7 del presente y a las normas y reglamentos y a las exigencias de seguridad de la Arrendadora vigentes de tiempo en tiempo y, asimismo, con sujeción a las obligaciones de la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento en cuanto a mantenimiento, reparación y reemplazo, según corresponda, y las demás disposiciones del presente, el Arrendatario tendrá derecho de acceso al inmueble durante las veinticuatro (24) horas del día y los siete (7) días de la semana durante el Período de Vigencia.

### 10. SERVICIOS BÁSICOS Y OTROS

#### 10.1 Servicios básicos

- a) De manera supeditada a la interrupción fuera de su control, la Arrendadora proporcionará todos los servicios básicos para el uso normal del Inmueble. Cuando se utilice en este Artículo 10.1, la expresión "servicios básicos" incluye,

- // -



- // -

entre otros, los servicios básicos requeridos para el suministro de HVAC al Inmueble para su uso normal.

- b) Si en algún momento el consumo de servicios básicos en el Inmueble sobrecargara la capacidad disponible de los sistemas existentes, el Arrendatario será responsable de reembolsar a la Arrendadora todos los costos en que esta última incurra al respecto como Costos en Exceso, y el Arrendatario conviene en indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora por todas las Obligaciones en que la Arrendadora y las Partes de la Arrendadora incurran como resultado de la sobrecarga del dicho sistema.



El Arrendatario pagará a la Arrendadora el costo de los Servicios Básicos del Inmueble como parte de los Costos Operacionales o como Renta Adicional, según lo determine la Arrendadora, por anticipado en cuotas mensuales iguales durante el período fiscal, en la misma fecha y en la misma forma en que realice los pagos mensuales de la Renta de Arrendamiento Base; estos montos se basarán en una estimación razonable de los mismos realizada por la Arrendadora o en la Cuota Proporcional del Arrendatario (determinada por la Arrendadora). En la medida en que algún Servicio Básico del Inmueble no se mida (o submida) en forma separada a la fecha del presente, y si la Arrendadora, en términos razonables, quisiera que alguno de esos Servicios Básicos se midiera en medidores (o submedidores) separados, ya sea porque el consumo del Arrendatario parezca ser inusualmente alto o porque la Arrendadora desee medir (o

- // -

- // -

submedir) por separado varias secciones del Edificio a fin de implementar y/o mantener los objetivos ambientales y de sostenibilidad del Proyecto, la Arrendadora podrá instalar los medidores, al costo razonable de instalación de los mismos, y mantener posteriormente esos medidores, y todo medidor destinado exclusivamente al Inmueble será pagado por el Arrendatario como Costo en Exceso y este costo, cuando la Arrendadora desee medir (o submedir) por separado varias secciones del Edificio, será incluido en los Costos Operacionales. En el caso de que algún servicio básico se mida mediante medidores (o submedidores) separados en conformidad con el presente, la Arrendadora hará una estimación de los montos a pagar por parte del Arrendatario por esos servicios básicos durante el período fiscal en curso o el inmediatamente siguiente, y deberá notificar por escrito al Arrendatario los montos estimados que este deberá pagar; el Arrendatario deberá pagar por anticipado estos montos estimados como Renta Adicional, en cuotas mensuales iguales durante el período fiscal en la misma fecha y en la misma forma en que realice los pagos mensuales de la Renta de Arrendamiento Base, y la conciliación se hará al cierre del período fiscal en la forma que se describe más específicamente en el Artículo 6.4 del presente. El Arrendatario no podrá instalar ningún medidor sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

- d) En la medida en que algún servicio básico no sea medido (o submedido) por separado, si el Arrendatario deseara servicios básicos fuera de las Horas Hábiles (incluso HVAC,

- // -



- // -

para lo cual se exigirá al Arrendatario solicitar un mínimo de cuatro (4) horas de servicio en cada ocasión), en ese caso, con sujeción a los objetivos de sostenibilidad y ambientales de la Arrendadora con respecto al Proyecto y a cualquier interrupción fuera de su control, se podrán hacer los arreglos para el suministro de esos servicios mediante Aviso a la Arrendadora con al menos veinticuatro (24) horas de anticipación, y el Arrendatario, si la Arrendadora lo exigiera, deberá pagar esos servicios como Costos en Exceso.

#### 10.2 HVAC

- a) Si el equipo de HVAC requiriera mantenimiento, reparación o reemplazo, la Arrendadora deberá proceder al respecto con la prontitud razonable, considerando las condiciones climáticas existentes a la fecha, pero no será responsable por Obligaciones derivadas de la falta de HVAC ni por Obligaciones a causa de incomodidad personal debido a la falta de HVAC.
- b) Sin que implique obligación alguna de la Arrendadora con respecto a lo mismo y para aclaración, la Arrendadora no será responsable si algún equipo de HVAC no fuera adecuado para el Inmueble i) a causa de A) un uso u ocupación del Inmueble que sobrepase el uso normal de una oficina, B) un consumo de electricidad u otra energía en el Inmueble superior a un consumo normal de oficina, o C) la configuración de los paneles divisorios u otros ítems en el Inmueble, o ii) si el hecho de que el Arrendatario no utilice las persianas de las ventanas interfiriera con el funcionamiento de los equipos de HVAC en el Inmueble, perjudicara su funcionamiento o



- // -

- // -

impusiera a estos una mayor exigencia.

- c) El Arrendatario tendrá la exclusiva responsabilidad de reparar, mantener y reemplazar todos los equipos y sistemas de HVAC que sean complementarios a los equipos de HVAC Estándares del Edificio y que se utilicen exclusivamente para el Inmueble (independientemente de que sean o no instalados por el Arrendatario). La medición (o submedición) respecto de todos estos equipos y sistemas será de cargo del Arrendatario.

### 10.3 Otros servicios



La Arrendadora requiere que la Arrendadora o su contratista designado sea el proveedor exclusivo, a costo del Arrendatario (el que se cargará como Costos en Exceso cuando no se incluya en Costos Operacionales), de los siguientes materiales y servicios con respecto al Inmueble y al Proyecto (colectivamente, los "Servicios"): cualquier trabajo que haya de completarse en el techo, reemplazo de tubos, ampolletas y balastos; servicios de conserjería, limpieza de alfombras y cortinas, servicios de separación, remoción, eliminación y reciclaje de desperdicios; cualquier servicio que requiera perforar o taladrar el piso, el cielo raso y los muros perimetrales, y trabajos de seguridad y cerrajería. Los costos de los Servicios proporcionados en conformidad con el presente deberán ser razonablemente competitivos en el mercado para servicios comparables. A pesar de lo anterior, si la Arrendadora no requiriera ser la prestadora de Servicios, solo las Personas aprobadas por la Arrendadora, en términos razonables, podrán prestar Servicios al Arrendatario, y la prestación de esos Servicios por parte de esas Personas estará

- // -

- // -

sujeta a las normas y reglamentos razonables que establezca de tiempo en tiempo la Arrendadora.

## 11. MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MODIFICACIONES

### 11.1 Mantenimiento y reparaciones del inmueble

En todo momento durante el Período de Vigencia, pero siempre con sujeción a las disposiciones aplicables del Artículo 13 de este instrumento, el Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, realizará o dispondrá que se realice, conforme a lo requerido en el presente, el mantenimiento, los trabajos de decoración, las reparaciones, reemplazos y mejoramientos a fin de mantener el Inmueble y todo su contenido conforme al Estándar del Edificio y en conformidad con todas las Leyes -pero excluidas únicamente las obligaciones de la Arrendadora expresamente contempladas en el Artículo 11.6 del presente y el desgaste razonable por el uso- según lo permitido por un propietario prudente, sin que en ningún caso se reduzca el Estándar del Edificio en general o el funcionamiento de sus sistemas, instalaciones y mejoras. Solo para los efectos de este Artículo 11, el Inmueble no incluye baños conforme al Estándar del Edificio, salas de servicios básicos ni sistemas mecánicos y eléctricos del Edificio situados en el Inmueble.

### 11.2 Aprobación de reparaciones y modificaciones

- a) El Arrendatario no realizará ninguna instalación, reparación, reemplazo, cambio, construcción adicional, mejora ni modificación (en forma colectiva, "Modificaciones") en el Inmueble, el Edificio ni en otro lugar del Proyecto sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente,

- // -



- // -

pero se estipula que este consentimiento podrá denegarse, a exclusivo arbitrio de la Arrendadora, si las Modificaciones propuestas pudieran i) anular alguna garantía, ii) afectar en alguna forma (lo que incluye, entre otros, afectar la integridad o capacidad de) el techo o la estructura del Edificio, las paredes divisorias, las entradas del Inmueble o los sistemas mecánicos, eléctricos, los servicios básicos, aspersores contra incendio, los sistemas de comunicaciones u otros similares dentro del Inmueble o del Proyecto; iii) en opinión de la Arrendadora, tener efecto perjudicial en la apariencia o calidad del Inmueble o en la parte del Proyecto donde está situado el Inmueble, o perjudicar el valor o la utilidad del Inmueble o del Proyecto, o iv) afectar en alguna forma la cobertura del Proyecto para efectos de zonificación o necesidades de estacionamiento del Proyecto.



- b) Junto con la solicitud de consentimiento presentada ante la Arrendadora, el Arrendatario proporcionará a la Arrendadora los detalles de las Modificaciones propuestas preparadas por arquitectos o ingenieros calificados, lo que incluye planos y especificaciones arquitectónicas, estructurales, eléctricas, mecánicas, de gasfitería, del cableado del sistema computacional y de telecomunicaciones, listas para los permisos, en la medida en que se requiera en relación con las Modificaciones propuestas ("Planos"). Dichas Modificaciones deberán completarse de acuerdo con los Planos aprobados por escrito por la Arrendadora (y, cuando sea aplicable, por los aseguradores de la Arrendadora) y en conformidad con el Manual de Criterios de Diseño del

- // -

- // -

Arrendatario, si hubiera, respecto del Proyecto; para mayor certeza, cualquier cambio realizado en los Planos luego de la aprobación inicial conforme al presente estará sujeto a una nueva aprobación por escrito de la Arrendadora y, si se requiriera, de su aseguradora.

- c) Todas las Modificaciones deberán ser planificadas y completadas en conformidad con las todas las Leyes y, antes de dar inicio a las Modificaciones, el Arrendatario, i) a sus expensas, obtendrá y entregará a la Arrendadora copias de todas las licencias y permisos necesarios, y ii) proporcionará a la Arrendadora certificados de seguro de todos los contratistas y subcontratistas contratados para realizar las Modificaciones, en que conste una cobertura de seguro satisfactoria para la Arrendadora, en términos razonables; dicha cobertura deberá incluir un seguro de responsabilidad comercial general por lesiones corporales o daños a la propiedad sobre una base por siniestro que cubra, respecto de cualquier siniestro o reclamación, al menos diez millones de dólares (\$ 10.000.000,00) por siniestro y el Arrendatario, la Arrendadora y cualquier tercero designado por la Arrendadora deberán ser nombrados asegurados adicionales. El Arrendatario conviene por este acto en que ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables por Obligaciones en que incurra el Arrendatario, cualquiera sea su naturaleza, como resultado de alguna demora en el inicio y/o completación de las Modificaciones que pueda atribuirse a demoras en el recibo por parte del Arrendatario de los permisos requeridos al



- // -

- // -

respecto.

- d) El Arrendatario, antes del inicio de las Modificaciones y a sus expensas proporcionará a la Arrendadora, las pruebas que esta exija, en términos razonables, respecto del costo proyectado de las Modificaciones y de la capacidad del Arrendatario para efectuar el pago pertinente a su vencimiento, junto con la indemnización por los costos, Derechos de Retención y daños y perjuicios que razonablemente exija la Arrendadora, lo que incluye, si la Arrendadora lo exigiera, una garantía de cumplimiento emitida por una empresa y conforme a los términos que sean aceptables para la Arrendadora a su exclusivo arbitrio, por un monto al menos igual al costo estimado de las Modificaciones, en que se garantice la finalización de las Modificaciones dentro de un plazo razonable, libre de todo Derecho de Retención.
- e) Todas la Modificaciones deberán ser realizadas a expensas exclusivas del Arrendatario, a la brevedad, en forma correcta y profesional, en conformidad por las normas y reglamentos de la Arrendadora, y por contratistas o trabajadores competentes, quienes estarán sujetos al previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará ni postergará injustificadamente y quienes, si es necesario para evitar disputas laborales, deberán tener una afiliación laboral, si tuvieran, compatible con la de los contratistas y trabajadores de la Arrendadora que se desempeñen en el Edificio.
- f) Toda Modificación que afecte el techo o la estructura de



- // -

- // -

algún sistema mecánico, eléctrico, de servicios básicos, aspersores contra incendio, de comunicaciones y otros sistemas similares correspondientes al Estándar del Edificio dentro del Inmueble o del Proyecto (lo que se denomina en el presente "Modificación Mayor") deberá ser realizada a expensas exclusivas del Arrendatario por los contratistas del edificio designados por la Arrendadora para el Edificio o, luego de que el Arrendatario haya recibido la aprobación por escrito de la Arrendadora para ello, la que no se denegará injustificadamente, por los contratistas elegidos por el Arrendatario de acuerdo con la cláusula 11.2 e) anterior.



- g) Toda Modificación cuya realización pueda causar trastornos a otros arrendatarios u ocupantes del Proyecto o al público deberá realizarse fuera de las Horas Hábiles.
- h) La opinión por escrito del Perito, si no existe error manifiesto, será definitiva y vinculante para la Arrendadora y el Arrendatario con respecto a todas las materias en disputa en relación con las Modificaciones, lo que incluye, entre otros, el estado de completación de las mismas, y si las Modificaciones se completaron o no en forma correcta y profesional y en conformidad con los Planos aprobados por la Arrendadora (y los aseguradores de la Arrendadora si esto es aplicable).
- i) El Arrendatario entregará a la Arrendadora los planos completos en Auto-Cad de todas las Modificaciones luego de su finalización.
- j) El Arrendatario se asegurará de que todo el cableado

- // -

- // -

instalado en relación con las Modificaciones esté etiquetado apropiadamente; para mayor certeza, se prohíbe estrictamente la instalación de cables inflamables.

- k) El Arrendatario deberá dar Aviso a la Arrendadora luego de la finalización sustancial de las Modificaciones y deberá, dentro de los noventa (90) días posteriores a la entrega de dicho aviso a la Arrendadora, proporcionar a la Arrendadora pruebas satisfactorias para esta, en términos razonables, de la recepción final de las Modificaciones.
- l) El Arrendatario pagará a la Arrendadora, dentro de los treinta (30) días posteriores a la solicitud pertinente, todos los gastos menores razonables de la Arrendadora (más un quince por ciento (15%) de esos costos como gastos generales de la Arrendadora) solventados por concepto de i) procesamiento de la solicitud de consentimiento de la Arrendadora presentada por el Arrendatario con respecto a alguna Modificación (lo que incluye, entre otros, la revisión y aprobación de los Planos por parte de un Perito), y ii) inspección y supervisión de las Modificaciones; esta inspección y/o supervisión podrá ser realizada por la Arrendadora o su Perito, a su arbitrio, en cualquier momento y de tiempo en tiempo durante y después de la finalización de las Modificaciones. A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a la adecuación de los Planos, independientemente de que hayan sido o no aprobados por la Arrendadora o el Perito en conformidad con el presente.
- m) Si el Arrendatario realizara alguna modificación sin cumplir



- // -

- // -

con todas las disposiciones de este Artículo 11, la Arrendadora, sin perjuicio de los demás derechos que le correspondan conforme a este Contrato de Arrendamiento y a la ley y sin limitar los mismos, tendrá derecho a solicitar y exigir al Arrendatario, exclusivamente a expensas de este, i) remover esas Modificaciones y luego restituir el Inmueble (o el Edificio o el Proyecto o parte de estos, según corresponda), a su estado existente antes de la instalación y remoción de esas Modificaciones, o bien ii) hacer que esas Modificaciones cumplan con las disposiciones de este Artículo 11.

#### **11.3 Aviso del arrendatario**

Luego de tomar conocimiento al respecto, el Arrendatario dará Aviso a la brevedad posible a la Arrendadora sobre cualquier accidente, falla, daño o defecto en alguna parte del Inmueble o del Proyecto, a pesar de que la Arrendadora pueda no tener obligación alguna en relación con ello. Las disposiciones de este Artículo 11.3 no deberán interpretarse en el sentido de implicar o imponer alguna obligación a la Arrendadora.

#### **11.4 Propiedad de las mejoras del inmueble arrendado**

Todas las Mejoras del Inmueble Arrendado son, y pasarán a ser de inmediato luego de su instalación, según corresponda, propiedad absoluta de la Arrendadora sin ninguna compensación y sin que la Arrendadora tenga o acepte alguna responsabilidad con respecto a asegurar esas Mejoras o por su mantenimiento, reparación o reemplazo, todo lo cual será de responsabilidad del Arrendatario, exclusivamente a sus expensas.

#### **11.5 Derechos de retención sobre la construcción**

- // -



- // -

- a) El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora de inmediato, a requerimiento: i) una declaración legal u otra prueba satisfactoria para la Arrendadora, en términos razonables, en que conste que no se ha registrado ningún Derecho de Retención en relación con alguna Modificación, y que se han pagado íntegramente todas las cuentas por los trabajos, servicios y materiales correspondientes a todas las Modificaciones; ii) prueba por escrito satisfactoria para la Arrendadora, en términos razonables, en cuanto a que se han pagado todos los gravámenes conforme a la Ley de Seguro y Protección en el Lugar de Trabajo de 1997, y iii) cualquier otra información que solicite la Arrendadora, en términos razonables, con respecto a la realización de trabajos, prestación de servicios y suministros de materiales relacionados con las Modificaciones, lo que incluye, entre otros, detalles razonables de los costos efectivamente solventados por el Arrendatario para la realización de esas Modificaciones.
- b) A pesar de cualquier disposición contenida en el presente, incluidas, entre otras, las disposiciones relativas a la aprobación de la Arrendadora de los planos y especificaciones de las Modificaciones y al derecho de la Arrendadora a realizar alguna otra gestión en nombre del Arrendatario, y a pesar de cualquier aviso que la Arrendadora pueda recibir de los contratistas o subcontratistas del Arrendatario, la Arrendadora no será responsable, y no se constituirá ningún derecho de retención ni otro gravamen sobre la participación de la Arrendadora en



- // -

- // -

el Inmueble en conformidad con la Ley de Derechos de Retención sobre Construcciones, en lo que respecta a los materiales suministrados o los trabajos realizados por el Arrendatario o en representación del Arrendatario o en relación con las Modificaciones, y el Arrendatario notificará o dispondrá que se notifique esto a todos sus contratistas y subcontratistas. El Arrendatario reconoce y conviene por este acto en que los materiales, los trabajos o los servicios proporcionados por la Arrendadora a expensas del Arrendatario con respecto a alguna Modificación o en conformidad con alguna disposición del presente se considerarán proporcionados por la Arrendadora en nombre del Arrendatario en calidad de contratista del Arrendatario.

- c) El Arrendatario efectuará todos los pagos y adoptará todas las medidas que puedan ser necesarias para asegurar que no se registre ningún derecho de retención u otra carga o reclamación ni certificado de inicio de acción legal con respecto a esos pagos (lo que se denomina en el presente "Derecho de Retención") en contra del Proyecto de alguna parte de este, o en contra de la participación de la Arrendadora o del Arrendatario en el Proyecto como resultado de algún trabajo realizado o servicios o materiales suministrados al Arrendatario en relación con el Inmueble. El Arrendatario dispondrá que cualquier registro de esta índole sea eliminado o dejado sin efecto dentro de un plazo de cinco (5) días luego del aviso de la Arrendadora o del registro, lo que sea anterior.

- d) El Arrendatario indemnizará, defenderá y liberará de



- // -

- // -

responsabilidad a la Arrendadora y a todas las Partes de la Arrendadora por todas las Obligaciones que se originen en relación con algún trabajo realizado o servicios o materiales suministrados al Arrendatario o con respecto al Inmueble, salvo algún trabajo completado por la Arrendadora o en su nombre.

- e) Si se registrara un Derecho de Retención sobre el Proyecto como resultado de algún trabajo realizado o por servicios o materiales suministrados con respecto al Inmueble y si el Arrendatario no dispusiera la eliminación o anulación de ese Derecho de Retención según lo antes especificado, en ese caso, además de cualquier otro derecho de la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento o la ley, la Arrendadora podrá eliminarlo o anularlo, pero sin que esté obligada a ello, mediante el pago ante un tribunal del monto que se reclame adeudado, junto con cualquier otro costo que sea pagadero, y el todos los montos que pague conforme a esto y todos los costos en que incurra, en términos razonables, incluidos honorarios y gastos legales, para gestionar la eliminación o anulación de ese Derecho de Retención deberán ser pagados por el Arrendatario a favor de la Arrendadora dentro de un plazo de treinta (30) días luego de que el Arrendatario reciba la exigencia al respeto, junto con un honorario de administración calculado en un quince por ciento (15%) de todos esos costos (excluidos los montos que se paguen al tribunal).

#### 11.6 Obligaciones de la Arrendadora

- a) Con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 13 del presente,

- // -



- // -

y de manera supeditada a las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este instrumento, la Arrendadora:

- i) proporcionará servicios de conserjería, separación, retiro, almacenamiento, reciclaje y eliminación de desechos del Proyecto, jardinería y ornato, remoción de nieve y control de plagas en todas las Instalaciones Comunes, en la medida en que se requiera para mantener el Estándar del Edificio;
- ii) mantendrá, reparará y reemplazará, según corresponda y en la medida en que se requiera para mantener el Estándar del Edificio:
  - I) la estructura y las paredes exteriores del Edificio;
  - II) techo del Edificio (incluida la cubierta y la membrana del techo);
  - III) el servicio de transporte Estándar del Edificio, servicio eléctrico y mecánico, servicios básicos, aspersores contra incendio, sistema de comunicaciones, de seguridad, gasfitería y desagüe, y cualquier otro sistema Estándar del Edificio y equipos que formen parte del Proyecto, en la medida en que el hecho de no hacerlo tenga efecto adverso en lo que respecta al uso del Inmueble por parte del Arrendatario y su acceso al mismo;
  - IV) las Instalaciones Comunes, en la medida en que el hecho de no hacerlo tenga efecto adverso en lo que respecta al uso del Inmueble por parte del



- // -

- // -

Arrendatario y su acceso al mismo, y

V) persianas Estándares del Edificio, ventanas exteriores e instalaciones de lavandería Estándares del Edificio, independientemente de que estén o no situadas en Superficies Arrendables;

iii) operará el Proyecto, lo que incluye proporcionar servicios básicos y HVAC para consumo normal de oficinas, servicios de ascensor y reemplazo de tubos, ampolletas y balastos en una forma razonable acorde con el Estándar del Edificio.

b) En casos de emergencia, la Arrendadora podrá adoptar las medidas que considere prudentes y razonables para proteger a la Arrendadora, al Proyecto, a las Personas y a los bienes que allí se encuentren, y evitar o mitigar las pérdidas financieras y otras; todas esas medidas podrán adoptarse sin previo Aviso al Arrendatario, y ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables por alguna Obligación a la que hayan contribuido o que se haya originado a causa de i) la adopción de esa medida por parte de la Arrendadora, ii) la forma que se adopte esa medida, o iii) el hecho de que la Arrendadora no adopte alguna medida.



## 12. TÉRMINO DEL PERÍODO DE VIGENCIA

### 12.1 Desocupación del inmueble

a) Inmediatamente después del vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia, el Arrendatario restituirá pacíficamente a la Arrendadora la posesión del Inmueble desocupado en las condiciones en que se haya exigido al Arrendatario mantener el Inmueble durante el

- // -

- // -

Período de Vigencia en conformidad con el presente, y dejará el Inmueble ordenado, limpio y barrido; además, el Arrendatario entregará a la Arrendadora todas las llaves/tarjetas de acceso de todas las puertas de entrada del Inmueble y todas las llaves o combinaciones de cerraduras de puertas, cajas fuertes o bóvedas dentro del inmueble; asimismo, a la Fecha de Vencimiento, cesarán todos los derechos, títulos y participaciones del Arrendatario en el Inmueble.

b) Si el Arrendatario no permaneciera en posesión del Inmueble después del vencimiento del Período de Vigencia en conformidad con las disposiciones del Artículo 12.4 más adelante, acuerda y conviene en que si no hiciera entrega del Inmueble desocupado a la Arrendadora en o antes de la fecha de vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento en la forma establecida en este instrumento:



i) la Arrendadora tendrá derecho, a expensas íntegras del Arrendatario, a volver a tomar posesión del Inmueble y a expulsar a toda las Persona y a sacar todos los bienes y Artículos del Inmueble, y disponer de todos los bienes en la forma y por la contraprestación que la Arrendadora desee, o a trasladar esos bienes o parte de ellos desde inmueble hasta un lugar de almacenamiento, en conformidad con el Artículo 12.2 más adelante, y

ii) el Arrendatario indemnizará y defenderá a la Arrendadora y a todas las Partes de la Arrendadora y las liberará de responsabilidad por todas las Obligaciones en que incurran

- // -

- // -

debido a ello (lo que incluye, entre otras cosas, cualquier pérdida de rentas de arrendamiento), y si se entablara alguna acción legal para recuperar la posesión del Inmueble, el Arrendatario pagará a la Arrendadora, dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que se exijan, todos los costos y gastos (incluidos, entre otros, honorarios legales sobre una base de indemnización sustancial y gastos) en que se incurra debido a ello, junto con toda indemnización por daños y perjuicios por los que el Arrendatario pueda ser responsable.

#### 12.2 Remoción de accesorios de uso comercial

Siempre que no haya ninguna Situación de Incumplimiento No Subsanaado en lo relativo al pago de la Renta de Arrendamiento, o si la Arrendadora lo solicitara o autorizara, el Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, antes del vencimiento o de inmediato luego de la terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, retirará del Inmueble sus accesorios de uso comercial, equipos y todos los demás bienes muebles (incluidas todas las instalaciones de telecomunicaciones y datos, cableados y conductos hacia la fuente, y todas las demás instalaciones, cableados, conductos, conexiones, artefactos, accesorios y elementos anexos asociados a esos equipos y accesorios de uso comercial (como, solo a modo de ejemplo, soportes y cables para monitores instalados en la pared)) y restituirá el Inmueble al estado existente antes de la instalación y remoción de esos equipos, accesorios de uso comercial y otros bienes muebles, y reparará cualquier daño que se origine debido a ello. Si al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia o



- // -

- // -

luego de que desocupe o abandone el Inmueble, el Arrendatario no retirara del Inmueble sus equipos, accesorios de uso comercial o alguno de sus bienes, la Arrendadora no tendrá ninguna obligación con respecto a esos artículos y podrá venderlos o destruirlos o disponer que sean retirados o almacenados a expensas del Arrendatario o disponer de ellos en cualquier otra forma que pueda determinar a su exclusivo arbitrio; a opción de la Arrendadora, los equipos, accesorios de uso comercial o bienes no retirados al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia pasarán a ser propiedad absoluta de la Arrendadora sin otorgar ningún pago u otra retribución al Arrendatario, podrá disponer de ellos en la forma que ella determine, y tendrá derecho a conservar el producto de la venta de esos bienes. Si la Arrendadora optara por almacenar alguno de los bienes del Arrendatario en el Inmueble o en otro lugar, el Arrendatario pagará todos los cargos aplicados a la Arrendadora o que esta aplique por el almacenamiento, lo que incluye, entre otros, el costo de la mano de obra, seguro, transporte y cualquier otro gasto solventado en relación con el almacenamiento de esos bienes a una tarifa por día que será igual a i) la tarifa que se cobre a la Arrendadora por dicho almacenamiento si la Arrendadora optara por utilizar una instalación independiente de almacenamiento para los bienes, más un derecho de administración igual al quince por ciento (15%) de esa tarifa; o ii) en el caso de que los bienes del Arrendatario fueran almacenados en el Inmueble o en otro lugar de propiedad de la Arrendadora, el valor diario de toda Renta de Arrendamiento pagadera conforme a este Contrato de Arrendamiento, y la Arrendadora tendrá un derecho de retención



- // -

- // -

como administradora de bodega y todos los derechos contemplados en la Ley de Reparación y Almacenamiento (Ontario). A pesar de lo anterior, el Arrendatario reconoce y conviene en que la Arrendadora no tendrá ninguna obligación con respecto al cuidado o mantenimiento de los bienes del Arrendatario ni con respecto a algún daño provocado a los mismos.

### 12.3 Remoción de Mejoras del Inmueble Arrendado

a) Antes del vencimiento o de inmediato en caso de terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario, exclusivamente a sus expensas:

i) retirará las Mejoras del Inmueble Arrendado que deberán ser retiradas conforme al Aviso enviado al Arrendatario por la Arrendadora (y entregado dentro de un plazo razonable antes del vencimiento o de inmediato en caso de terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento);

ii) restituirá el Inmueble al estado en que se encontraba antes de la instalación y remoción de las Mejoras del Inmueble Arrendado (u otras condiciones que la Arrendadora determine a esa fecha), y

iii) reparará cualquier daño provocado debido a esto, en forma colectiva, la "Restauración". Toda la Restauración efectuada por el Arrendatario se completará de acuerdo con el "Manual de Criterios de Diseño del Arrendatario", si hubiera, para el Proyecto, o conforme a las exigencias razonables de la Arrendadora.

b) A opción de la Arrendadora, esta tendrá derecho a realizar esa Restauración y el Arrendatario deberá pagar ese costo de

- // -



- // -

inmediato, luego de ser exigido, como Costo en Exceso conforme al presente.

- c) El Arrendatario cooperará con la Arrendadora cuando realice la inspección por mudanza antes del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento y cumplirá con sus obligaciones de acuerdo con el presente y que se originen conforme a la inspección.

#### 12.4 Retención del inmueble por parte del arrendatario

- a) Si el Arrendatario continuara en posesión de la totalidad o parte del Inmueble luego del vencimiento del Período de Vigencia con el consentimiento por escrito de la Arrendadora pero sin un nuevo contrato por escrito, este Contrato de Arrendamiento no se considerará renovado o prorrogado y se considerará de manera concluyente que el Arrendatario ocupa el Inmueble como arrendatario sobre una base mensual, conforme a los mismos términos especificados en este Contrato de Arrendamiento (salvo algún derecho de uso exclusivo o cláusula restrictiva, derecho a primera opción o alguno de los siguientes derechos otorgados al Arrendatario en conformidad con el Artículo 2 del presente en la medida en que sean aplicables a un arrendamiento mensual, salvo que la renta de arrendamiento mensual corresponderá al doscientos por ciento (200%) del monto determinado considerando 1/12 de la Renta de Arrendamiento del Último Año.
- b) Si algunas de las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento no se hubieran cumplido al vencimiento o terminación anticipada del presente ("Término



- // -

- // -

del Período de Vigencia"), esas obligaciones subsistirán al Término del Período de Vigencia y el Arrendatario continuará siendo responsable de ellas. A pesar de lo anterior, la Arrendadora, conforme a su opción, podrá dar cumplimiento a alguna de las obligaciones que el Arrendatario no haya cumplido al Término del Período de Vigencia o antes (salvo el pago de la Renta de Arrendamiento), y el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora ese costo, más el quince por ciento (15%) de ese valor, de inmediato luego de ser exigido. Durante cualquier período posterior al Término del Período de Vigencia en que esas obligaciones estén siendo cumplidas por el Arrendatario o por la Arrendadora en nombre del Arrendatario, el Arrendatario pagará toda la Renta de Arrendamiento, incluida la Renta de Arrendamiento que se especifica en la cláusula 12.4 a) anterior, durante el período comprendido entre la fecha de Término del Período de Vigencia y el último día del mes en que se haya dado cumplimiento a todas esas obligaciones.



### **13. DAÑOS Y DESTRUCCIÓN**

#### **13.1 Daños y perjuicios al inmueble o al proyecto**

A pesar de la ocurrencia de algún Daño, este Contrato de Arrendamiento continuará con pleno vigor y efecto y no habrá ninguna rebaja de la Renta de Arrendamiento, salvo lo dispuesto explícitamente en este Artículo 13, y regirán las siguientes disposiciones de este Artículo 13.

#### **13.2 Daños y perjuicios al inmueble**

- a) Si se produjera algún daño y/o destrucción o liberación de Sustancias Peligrosas ("Daños y Perjuicios") en el Inmueble,

- // -

- // -

de modo que se declarara que el Inmueble está en su totalidad o en parte inutilizable o que es inaccesible para su uso u ocupación por parte del Arrendatario, la Arrendadora deberá proporcionar al Arrendatario, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la ocurrencia de los Daños y Perjuicios, la opinión por escrito de un Perito ("Opinión") en cuanto al tiempo real de reparación ("Tiempo Real de Reparación"), lo que significa el tiempo que tomará reparar, reconstruir o Subsananar, según corresponda, los Daños y Perjuicios, conforme a las obligaciones de la Arrendadora conforme al presente, mediante el uso de métodos normales de construcción/subsanación (sin horas de trabajo extraordinarias u otras primas) luego de que la Arrendadora haya recibido todos los permisos requeridos para esa reparación, reconstrucción o Subsananación.



b) Si:

- i) de acuerdo con la Opinión, el Tiempo Real de Reparación excediera de ciento ochenta (180) días;
- ii) a la fecha de ocurrencia de los Daños y Perjuicios no estuviera físicamente ocupada la totalidad del Inmueble para la realización de actividades en forma activa y diligente;
- iii) los Daños y Perjuicios ocurrieran dentro de un (1) año antes del vencimiento del Período de Vigencia y, de acuerdo con la Opinión, el Tiempo Real de Reparación excediera de sesenta (60) días y el Arrendatario no tuviera ningún derecho a renovar o prorrogar el Contrato de Arrendamiento o no ejerciera el derecho de

- // -

- // -

renovación o prórroga de este Contrato de Arrendamiento dentro de los quince (15) días posteriores a la ocurrencia de los Daños y Perjuicios (se reconoce que mediante ello se renunciaría a cualquier disposición de aviso explícito), o

iv) el costo para la Arrendadora de los Trabajos de Reconstrucción del Inmueble excediera en un veinticinco por ciento (25%) o más del monto del producto del seguro, si hubiera, puesto a disposición de la Arrendadora,

la Arrendadora podrá, mediante Aviso al Arrendatario entregado dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora haya hecho entrega de la Opinión, optar por terminar este Contrato de Arrendamiento, tras lo cual, en caso de terminación, el Arrendatario hará entrega de inmediato de la posesión del Inmueble, y la Renta de Arrendamiento y todos los demás montos por los que el Arrendatario sea responsable conforme al presente se distribuirán proporcionalmente hasta la fecha efectiva de terminación, de manera supeditada a la disposición sobre rebaja contemplada en la cláusula 13.2 c) más adelante.

c) Si debido a los Daños y Perjuicios se declarara que la totalidad o parte del Inmueble esta inutilizable o que no puede ingresarse para hacer Uso del mismo, y si inmediatamente antes de la ocurrencia de los Daños y Perjuicios el Arrendatario hubiera estado utilizando sustancialmente la totalidad del Inmueble conforme a lo exigido de acuerdo con los términos de este Contrato de

- // -



- // -

Arrendamiento, en ese caso, la Renta de Arrendamiento Base, los Costos Operacionales, los Servicios Básicos del Inmueble, los Derechos de Administración y los Impuestos a los Bienes Raíces pagaderos según lo dispuesto en el presente se rebajarán a partir de la fecha de los Daños y Perjuicios -en la medida en que efectivamente se haya reducido la posibilidad del Arrendatario de hacer Uso del Inmueble, lo que será determinado por el Perito- hasta la fecha que sea anterior entre i) la fecha correspondiente al trigésimo (30°) día posterior al momento en que el Inmueble esté listo para que el Arrendatario inicie los Trabajos de Reconstrucción, según lo determinado por la Arrendadora; ii) el vencimiento del período de indemnización por el que responderá el seguro de renta de arrendamiento de la Arrendadora, o iii) la fecha en que el Arrendatario comience a realizar sus operaciones en el Inmueble afectado por los Daños y Perjuicios, luego de la fecha de ocurrencia de esos Daños y Perjuicios.



### 13.3 Daños y perjuicios al proyecto

Si hubiera Daños y Perjuicios en el veinticinco por ciento (25%) o más de la Superficie Arrendable del Proyecto, independientemente de que haya o no Daños y Perjuicios en el Inmueble, la Arrendadora podrá, a su opción, mediante aviso al Arrendatario entregado dentro de los sesenta (60) días posteriores a la ocurrencia de esos daños, terminar este Contrato de Arrendamiento en la fecha especificada en el Aviso, la que no deberá ser menos de noventa (90) ni más de ciento ochenta (180) días después de la entrega de ese Aviso, en cuyo caso el

- // -

- // -

Arrendatario desocupará y entregará la posesión del Inmueble a más tardar en la citada fecha de terminación, y la Renta de Arrendamiento y todos los demás montos por los que el Arrendatario sea responsable conforme al presente se distribuirán proporcionalmente hasta la fecha efectiva de terminación, de manera supeditada a la disposición sobre rebaja contemplada en la cláusula 13.2 c) anterior.

#### 13.4 Restauración del inmueble o del proyecto

- a) Si este Contrato de Arrendamiento no terminara según lo dispuesto en este Artículo 13, la Arrendadora procederá diligentemente a realizar todas las reparaciones, la reconstrucción y Subsanación según sus obligaciones explícitas contenidas en este Contrato de Arrendamiento (en forma colectiva, "Trabajos de Reconstrucción de la Arrendadora") y, dentro de un período de tiempo razonable luego de que se completen los Trabajos de Reconstrucción de la Arrendadora, el Arrendatario iniciará y posteriormente completará en forma diligente los trabajos de reparación, reconstrucción y Subsanación que sean de responsabilidad del Arrendatario conforme al presente (en forma colectiva, "Trabajos de Reconstrucción del Arrendatario"), e instalará todos los accesorios del Inmueble y reiniciará sus operaciones en el mismo según lo permitido y conforme pueda exigirse de acuerdo con este instrumento.
- b) Al realizar algún Trabajo de Reconstrucción de la Arrendadora, esta no estará obligada a reparar o reconstruir de acuerdo con los planos o especificaciones del Inmueble o del Proyecto existentes antes de la ocurrencia de los Daños



- // -

- // -

y Perjuicios, sino que la Arrendadora podrá reparar o reconstruir los mismos en conformidad con los planos y especificaciones de su elección, en términos razonables, siempre que i) el Inmueble reparado o reconstruido sea razonablemente comparable en tamaño al Inmueble original, y ii) el uso y ocupación del Inmueble por parte del Arrendatario y el acceso al mismo, y la calidad general del Proyecto no resulten afectados de manera sustancialmente negativa por alguna diferencia en la forma, en los planos o en las especificaciones del Inmueble o del Proyecto con respecto a la forma, los planos y las especificaciones de los mismos existentes inmediatamente antes de la ocurrencia de los Daños y Perjuicios.

#### 13.5 Daños y perjuicios en las Mejoras del Inmueble Arrendado

- 
- a) Por este acto se dispone que se asigna y será pagadero a la Arrendadora todo el producto del seguro del Arrendatario sobre las Mejoras del Inmueble Arrendado (el "Producto").
- b) En el caso de Daños y Perjuicios al Inmueble en que este Contrato de Arrendamiento no sea terminado en conformidad con el presente, todo Producto que reciba la Arrendadora como beneficiaria con respecto a las Mejoras del Inmueble Arrendado será cedido por la Arrendadora al Arrendatario, siempre que no haya en ese momento ninguna Situación de Incumplimiento No Subsanoado, tras recibir la solicitud del Arrendatario como pagos por avance ("Solicitud(es)" de Pago por Avance). Las Solicitudes de Pago por Avance deberán ser presentadas en las etapas que determine el Perito y deberán estar acompañadas de una declaración del Perito en que se

- // -

- // -

confirme que, a la fecha de la Solicitud de Pago por Avance, el Arrendatario o su contratista ha completado satisfactoriamente, sin Derechos de Retención, las Mejoras del Inmueble Arrendado hasta por el monto del pago solicitado. El Arrendatario se compromete a que todos los pagos por avance que reciba en conformidad con el presente serán destinados a cubrir costos en que haya incurrido para completar las Mejoras del Inmueble Arrendado en relación con los Trabajos de Reconstrucción del Arrendatario.

- c) Si hubiera alguna Situación de Incumplimiento No Subsanado en la fecha en que la Arrendadora reciba una Solicitud de Pago por Avance, la Arrendadora podrá retener el Producto, sin obligarse ante el Arrendatario por concepto de intereses u otros, hasta que se haya subsanado la Situación de Incumplimiento.
- d) Si el Arrendatario no completara los Trabajos de Reconstrucción en el momento en que se exija conforme al presente, la Arrendadora podrá realizar esos trabajos y destinar el Producto a cubrir el costo de los mismos. El Arrendatario deberá disponer que todos sus acreedores hipotecarios y otros titulares de gravámenes sobre su participación en el Inmueble renuncien a todos sus derechos al seguro, de modo que todo el Producto pueda utilizarse de acuerdo con este Artículo 13.5.

### 13.6 Resolución de materias

Para los efectos de este Artículo 13, todas las materias respecto de las cuales se requiera alguna resolución, por ejemplo, entre otras, en qué medida algún área del Inmueble o del Proyecto ha

- // -



- // -

sufrido Daños y Perjuicios o es inaccesible, o la fecha dentro de las cuales pueden realizarse los Trabajos de Reconstrucción de la Arrendadora o los Trabajos de Reconstrucción del Arrendatario, a menos que explícitamente se disponga lo contrario, serán resueltas por el Perito, y su determinación será definitiva y vinculante para las partes si no existe error manifiesto.

#### 14. SEGURO Y COMPROMISO DE INDEMNIZACIÓN

##### 14.1 Seguro de la Arrendadora

a) En todo momento durante el Período de Vigencia, incluida alguna renovación o prórroga del mismo, la Arrendadora obtendrá y mantendrá con pleno vigor y efecto un seguro del Proyecto por los riesgos y por los montos por los que lo contratarían propietarios razonablemente prudentes de propiedades similares al Proyecto, cuya cobertura debe incluir lo siguiente, en la medida comercialmente disponible:



- i) seguro contra "todo riesgo" respecto del Proyecto, incluidos los equipos contenidos en él de propiedad de la Arrendadora o arrendados por esta, por un valor no inferior al costo total de reemplazo, pero excluidas las Mejoras del Inmueble Arrendado;
- ii) seguro de calderas y maquinarias (también conocido como seguro de avería de equipos), incluida reparación y reemplazo;
- iii) seguro de renta de arrendamiento en relación con daños y perjuicios derivados de un riesgo que esté asegurado conforme a las pólizas de seguro de la Arrendadora;
- iv) seguro de responsabilidad comercial general, y

- // -

- // -

- v) los demás seguros, por lo montos y en los términos que la Arrendadora pueda determinar en términos razonables y en consulta con el Perito (quien deberá ser un consultor o corredor de seguros de prestigio e independiente).
- b) Las pólizas de seguro de bienes a las que se alude en las cláusulas 14.1 a) i) y ii) y, en la medida aplicable, v), deberán contener una renuncia al derecho de subrogación de la aseguradora ante el Arrendatario y las partes del Arrendatario y, a pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora renuncia por este acto a su derecho a cobro ante el Arrendatario y las partes del Arrendatario en lo concerniente a todas las reclamaciones en su contra por pérdidas, daños a bienes muebles e inmuebles, y pérdida de uso de los bienes que deban ser asegurados por la Arrendadora en conformidad con las cláusulas 14.1 a) i) y ii) o que estén asegurados conforme a otros términos por la Arrendadora, independientemente de que esas reclamaciones se originen como resultado de una acción, omisión o negligencia del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario.
- c) A pesar del aporte del Arrendatario a los costos de todos los seguros que la Arrendadora está obligada a contratar en conformidad con los términos de este Contrato de Arrendamiento, o que la Arrendadora obtenga en otros términos, el Arrendatario no tendrá ninguna participación asegurable en algún seguro de la Arrendadora y, en todo caso, el Arrendatario no tendrá ninguna participación en un



- // -

- // -

producto ni derecho a cobrar algún producto conforme a alguna de las pólizas de seguro de la Arrendadora.

#### 14.2 Efecto del Arrendatario en los seguros de la arrendadora

a) En el caso de alguna anulación real o inminente de alguna póliza de seguro de la Arrendadora u otros o de algún cambio anverso en dicha póliza en relación con el Proyecto o alguna parte de este o su contenido debido a:

- i) el uso u ocupación del Inmueble, o
- ii) la colocación o el hecho de permitir la colocación de algo en el Inmueble o en alguna parte del Proyecto, o
- iii) algún acto u omisión

por parte del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario o alguna otra Persona autorizada para estar en el Inmueble o en el Proyecto por el Arrendatario o las Partes del Arrendatario (salvo la Arrendadora o las Partes de la Arrendadora) o a causa de algún contenido o artículo por el que el Arrendatario o las Partes del Arrendatario sean responsables en algún área del Proyecto, en ese caso, si luego de la entrega de Aviso al Arrendatario en que se establezca la naturaleza de la situación, condición, uso, ocupación u otro factor que dé origen a esa anulación real o inminente o cambio adverso, y en que se otorgue al Arrendatario el período de tiempo que dispongan los aseguradores de las pólizas afectadas para su subsanación, si el Arrendatario no resolviera la situación, condición, uso, ocupación u otro factor, la Arrendadora podrá, conforme a su opción:

- I) Terminar este Contrato de Arrendamiento de inmediato

- // -



- // -

mediante Aviso si la situación, condición, uso, ocupación u otro factor que dé origen a la anulación efectiva o inminente o cambio adverso no pudiera subsanarse, o bien

II) subsanar la situación, condición, uso, ocupación u otro factor que dé origen a esa anulación efectiva o inminente, o abordar el cambio adverso y, para este propósito, la Arrendadora tendrá derecho a ingresar al Inmueble, sin otro aviso, todo lo cual será a expensas exclusivas del Arrendatario, quien deberá efectuar el pago del costo a la Arrendadora en un plazo de treinta (30) días luego de que se exija.

b) En el caso de algún aumento de las primas de seguro de la Arrendadora respecto del Proyecto a causa de:

- i) el uso u ocupación del Inmueble, o
- ii) la colocación o el hecho de permitir la colocación de algo en el Inmueble o en alguna parte del Proyecto,
- iii) algún acto u omisión

por parte del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario o alguna otra Persona autorizada para estar en el Inmueble o en el Proyecto por el Arrendatario o las Partes del Arrendatario (salvo la Arrendadora o las Partes de la Arrendadora), o a causa de algún contenido o artículo por el que el Arrendatario o las Partes del Arrendatario sean responsables en algún área del Proyecto, el Arrendatario deberá reembolsar a la Arrendadora ese incremento, como Costo en Exceso, de inmediato luego de que se exija.

#### 14.3 Seguro del arrendatario

- // -



- // -

a) El Arrendatario, a sus expensas, obtendrá y mantendrá un seguro con respecto al Inmueble en todo momento durante el Período de Vigencia y durante cualquier prórroga o renovación del mismo (y en los demás períodos, si hubiera, en que el Arrendatario ocupe el Inmueble), cuya cobertura deberá incluir lo siguiente:

i) seguro de responsabilidad comercial general con respecto a las operaciones que se lleven a cabo en el Inmueble, y con respecto al uso y ocupación del Inmueble y de cualquier otra área del Proyecto por parte del Arrendatario, cuya cobertura deberá incluir las actividades y operaciones del Arrendatario y de las Partes del Arrendatario y de cualquier otra Persona en el Inmueble, y de cualquier otra Persona que realice trabajos en representación del Arrendatario, sobre una base por siniestro y por un monto de al menos diez millones de dólares (\$ 10.000.000,00) por siniestro, por lesiones corporales (incluso muerte), daños personales, daños a la propiedad, pérdida de uso y responsabilidad limitada por contaminación, con ampliaciones por responsabilidad legal global de los arrendatarios, por el costo total de reemplazo de Inmueble, lo que incluye pérdida de uso, protección de propietarios y contratistas, cobertura limitada por contaminación, productos y operaciones completadas; daños personales, seguro de responsabilidad contra todo riesgo (incluida cobertura de compromisos de indemnización en nombre



- // -

- // -

del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento),  
responsabilidad por vehículos no propios,  
responsabilidad de empleador o responsabilidad  
contingente de empleador y cláusula de independencia  
de participaciones/separación de participaciones y  
responsabilidad cruzada;

ii) seguro de bienes contra "todo riesgo", lo que incluye  
inundación, terremoto, derrumbe, colapso de  
alcantarillas (incluida cobertura de Participación en  
Inmueble Arrendado), que cubra las Mejoras del  
Inmueble Arrendado y todos los demás bienes,  
cualquiera sea su descripción, naturaleza y clase, de  
propiedad del Arrendatario o por los que este sea  
legalmente responsable y que estén instalados,  
localizados o situados en el Inmueble o en su entorno  
o en alguna parte del Proyecto, entre los que se  
incluyen accesorios de uso comercial, artefactos,  
instalaciones, divisiones, muebles, equipos, la  
totalidad del inventario, existencias en venta, y  
todos los letreros del Arrendatario; este seguro  
deberá ser por al menos el costo total de reemplazo de  
esos bienes (nuevos) (sin ninguna rebaja por  
depreciación);

iii) si es aplicable, seguro global de caldera y maquinaria  
(también conocido como seguro de avería de equipos)  
sobre una base de reemplazo o reparación integral, con  
límites por accidente por un monto no inferior al  
costo total de reemplazo de todas las Mejoras del



- // -

- // -

- Inmueble Arrendado (nuevas) y de todas las calderas, contenedores a presión, equipos de HVAC y aparatos eléctricos varios situados en el Inmueble o en su entorno o que sean de propiedad o de responsabilidad del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario;
- iv) seguro de interrupción de negocios, incluido seguro de gastos extraordinarios, por los montos que sean necesarios para indemnizar íntegramente al Arrendatario por la pérdida directa o indirecta de ventas o de ingresos y gastos extraordinarios que se originen o sean imputables a: A) cualquiera de los riesgos que conforme a este Contrato de Arrendamiento el Arrendatario deba asegurar conforme a sus pólizas de seguro "contra todo riesgo" de bienes, calderas y equipos/de avería de equipos; B) otros riesgos comúnmente asegurados por arrendatarios prudentes, o C) impedimento de acceso al Inmueble como resultado de dichos riesgos o por orden de alguna Autoridad;
- v) seguro de paneles de vidrio que cubra todos los vidrios en el interior, en el frente o que formen parte del Inmueble, excluidos solamente los vidrios que formen parte del exterior del Edificio; y
- vi) cualquier otro seguro que cubra esos riesgos y en la forma y por los montos que el Arrendatario pueda elegir y que la Arrendadora, en términos razonables pueda de tiempo en tiempo exigir mediante Aviso con al menos treinta (30) días de anticipación; se estipula que la Arrendadora conviene en que no exigirá al



- // -

- // -

Arrendatario mantener cobertura de seguro adicional a menos que esa cobertura de seguro adicional A) haya llegado a ser en general exigida por los propietarios de inmuebles en el sector de los bienes raíces comerciales en la jurisdicción en que está situado el Proyecto; B) sea en general contratado por arrendatarios comparables, o C) se requiera como resultado de la naturaleza específica, del cambio, del uso o de la ocupación del Inmueble.

- b) i) Todos los deducibles en las pólizas de seguro del Arrendatario a las que se alude en este Artículo 14.3 serán solventados exclusivamente por el Arrendatario y no serán cobrados ni se intentará cobrarlos a la Arrendadora; además, las pólizas de seguro a las que se alude en este Artículo 14.3 estarán sujetas a los límites más altos por los que el Arrendatario pueda optar o que la Arrendadora, en términos razonables, pueda exigir mediante Aviso con al menos treinta (30) días de anticipación; se estipula que la Arrendadora conviene en que no exigirá al Arrendatario mantener límites más altos a menos que esos límites más altos A) hayan llegado a ser en general exigidos por los propietarios de inmuebles en el sector de los bienes raíces comerciales en la jurisdicción en que está situado el Proyecto; B) sean en general contratados por arrendatarios comparables, o C) se requieran como resultado de la naturaleza específica del uso y ocupación del Inmueble.



- // -

- // -

- ii) Las pólizas de seguro a las que se alude en la cláusula 14.3 a) deberán nombrar asegurada adicional a la Arrendadora y a cualquier otra Persona designada por la Arrendadora.
- iii) Las pólizas de seguro de bienes a las que se alude en las cláusulas 14.3 a) ii), iii), v) y, en la medida en que sea aplicable, vi) deberán designar beneficiaria del pago del siniestro a la Arrendadora y a cualquier otra persona designada por la Arrendadora con respecto a las Mejoras del Inmueble Arrendado y deberán contener una cláusula estándar de hipoteca y una renuncia al derecho de subrogación de la aseguradora ante la Arrendadora y las Partes de la Arrendadora y, a pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario renuncia por este acto a su derecho a cobro ante la Arrendadora y ante las partes de la Arrendadora en lo concerniente a todas las reclamaciones en su contra por pérdidas, daños a bienes muebles e inmuebles, y pérdida de uso de esos bienes que deban ser asegurados por el Arrendatario en conformidad con las cláusulas 14.3 a) ii), iii), v) y, en la medida en que sea aplicable, vi) o que sean asegurados en otros términos por el Arrendatario, independientemente de que esas reclamaciones se originen como resultado de una acción, omisión o negligencia de la Arrendadora o de las Partes de la Arrendadora. Todas las pólizas de seguro a las que se

- // -



- // -

alude en esta cláusula 14.3 b) iii) serán de carácter no contributivo respecto del producto de algún otro seguro del que disponga la Arrendadora y regirán como pólizas principales y no adicionales.

- c) El Arrendatario entregará a la Arrendadora el o los certificados de seguro, los que deberán contener detalles suficientes que reflejen de manera clara la obtención por parte del Arrendatario de los seguros exigidos en conformidad con este Contrato de Arrendamiento y el cumplimiento de sus obligaciones, exigencias y acuerdos especificados en este Artículo 14.3, i) antes de que ocupe la totalidad o parte del Inmueble para algún propósito, ii) a más tardar treinta (30) días después de la fecha efectiva de renovación del seguro al que se alude en este Artículo 14.3, iii) tras la contratación de cada póliza de reemplazo, pero a más tardar treinta (30) días después de su contratación, y iv) a la brevedad luego de que reciba un Aviso de la Arrendadora. La entrega a la Arrendadora de un certificado de seguro o de alguna revisión del mismo por parte o en nombre de la Arrendadora no limitará la obligación del Arrendatario de contratar y mantener seguro en conformidad con este Artículo 14.3, ni anulará los derechos de la Arrendadora si el Arrendatario no contratara plenamente los seguros. Cuando se utilice en este Artículo 14.3 c), el término "Arrendadora" incluye al administrador de bienes de la Arrendadora o al administrador de seguros si hubiera.

- d) Todas las pólizas de seguro (incluidos los certificados de

- // -



- // -

seguro) deberán:

- i) disponer que el seguro no deberá ser anulado sin que la aseguradora del Arrendatario dé aviso por escrito a la Arrendadora con al menos treinta (30) días de anticipación ("Aviso de Anulación"); a pesar de lo anterior, en cualquier caso en que la aseguradora del Arrendatario no convenga en entregar un Aviso de Anulación directamente a la Arrendadora, el Arrendatario, mediante su firma y otorgamiento de este Contrato de Arrendamiento, se compromete a entregar a la Arrendadora una copia del cualquier Aviso de Anulación emitido al Arrendatario por su aseguradora inmediatamente después de recibirlo, o Aviso inmediato de cualquier anulación autorizada por el Arrendatario;
  - ii) ser contratadas con una compañía con licencia para vender seguros comerciales en Canadá y en la provincia en que está situado el Inmueble, y
  - iii) por los montos y con los límites y deducibles razonables, en la moneda de Canadá.
- e) El Arrendatario conviene en que si no obtuviera o mantuviera en vigor algún seguro citado en este Artículo 14.3, o si no entregara a la Arrendadora pruebas satisfactorias de su contratación según lo exigido en este instrumento, o si algún seguro no fuera aprobado por la Arrendadora, en términos razonables, y si el Arrendatario no iniciara diligentemente la rectificación (y no continuara luego diligentemente con el proceso de rectificación) del caso dentro de un plazo de dos (2) días hábiles luego de recibir



- // -

- // -

el Aviso de la Arrendadora (en que manifieste, si no aprobara ese seguro, las razones de su desaprobación), la Arrendadora tendrá derecho, sin asumir ninguna obligación en relación con ello, a contratar ese seguro, y el Arrendatario deberá reembolsarle todos los costos en que incurra para ello dentro de un plazo de treinta (30) días luego de que se exija su pago como Costos en Exceso, sin perjuicio de ningún otro derecho o recurso que pueda ejercer la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento o la ley por una Situación de Incumplimiento No Subsanoado. Sin limitar la generalidad del Artículo 14.5, y a pesar de las disposiciones de esta cláusula 14.3 e), el Arrendatario reconoce y conviene en que si no contratara y mantuviera en vigor las pólizas de seguro especificadas en este Artículo 14.3, indemnizará y defenderá a la Arrendadora y a todas las Partes de la Arrendadora y las liberará de responsabilidad por todas las Obligaciones que se originen debido a esto.



**14.4 Daños y perjuicios consecuentes**

A pesar de las disposiciones de este Artículo 14, ninguna de las partes será responsable ante la otra por daños y perjuicios consecuentes o indirectos (lo que incluye, para efectos de aclaración, pérdida de oportunidad económica o pérdida de utilidades).

**14.5 Compromiso de indemnizar a la arrendadora**

El Arrendatario indemnizará y defenderá a la Arrendadora y a todas las Partes de la Arrendadora y las liberará de responsabilidad por todas las obligaciones, demandas, daños y

- // -

- // -

perjuicios, costos, pérdidas y gastos, multas, exigencias, penas, sanciones, motivos de acción legal y fallos de cualquier naturaleza, incluidos costos de Subsanación y multas y daños y perjuicios que se originen por dichas obligaciones, incluidos todos los gastos y honorarios legales y de otros consultores (en forma colectiva, "Obligaciones") a los que hayan contribuido los siguientes hechos o derivados de los mismos:

- a) un incumplimiento de alguna de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento o de alguna Ley en que incurra el Arrendatario o alguna de las Partes del Arrendatario;
- b) algún acto u omisión de alguna Persona en el Inmueble (salvo la Arrendadora y las Partes de la Arrendadora) o algún uso u ocupación de algún bien en el Inmueble;
- c) algún acto u omisión del Arrendatario o de alguna de las Partes del Arrendatario en algún lugar del Proyecto o en su entorno;
- d) intromisión en el Inmueble, obstrucción de este, entregas en el Inmueble o desde este, interrupción de los servicios básicos u otros servicios, lo que incluye, entre otros, servicios de telecomunicaciones y similares, en cualquier caso, independientemente de que sea o no resultado de algún acto u omisión de la Arrendadora o de las Partes de la Arrendadora;
- e) lesión, fallecimiento o perjuicios a Personas o daños a la propiedad del Arrendatario o de alguna de las Partes del Arrendatario o de cualquier otra Persona en el Proyecto por invitación, con la autorización o el consentimiento del Arrendatario o de las Partes del Arrendatario, cualquiera



- // -

- // -

sea la causa por la que se originen, salvo si fueran provocados debido negligencia o conducta dolosa de la Arrendadora y/o de las Partes de la Arrendadora.

#### 14.6 Partes

a) Se conviene en que cada compromiso de indemnización, exclusión o liberación de responsabilidad y renuncia a subrogación que se contempla en el presente en beneficio de la Arrendadora se hará extensivo y será en beneficio de todas las Partes de la Arrendadora; solo para este efecto, y en la medida en que la Arrendadora opte expresamente por exigir los beneficios especificados en esta cláusula 14.6 a) y en cualquier otro artículo pertinente en beneficio de alguna de las Partes de la Arrendadora, se acuerda que la Arrendadora será agente y fiduciaria de cada una de las Partes de la Arrendadora.



b) Se conviene en que cada liberación de responsabilidad y renuncia a subrogación conforme al presente en beneficio del Arrendatario se hará extensiva y será en beneficio de todas las Partes del Arrendatario; solo para este efecto, y en la medida en que el Arrendatario opte expresamente por exigir los beneficios especificados en esta cláusula 14.6 b) y en cualquier otro artículo pertinente en beneficio de alguna de las Partes del Arrendatario, se acuerda que el Arrendatario será agente y fiduciario de cada una de las Partes del Arrendatario.

#### 15. CESIÓN, SUBARRENDAMIENTO Y CAMBIO DE CONTROL

##### 15.1 Consentimiento requerido

a) El Arrendatario:

- // -

- // -

- i) no cederá este Contrato de Arrendamiento en su totalidad ni en parte.
- ii) no subarrendará ni se desprenderá ni compartirá la posesión de la totalidad ni de parte del Inmueble;
- iii) no otorgará concesiones, franquicias, licencias ni otros derechos a terceros a fin de usen alguna parte del Inmueble;
- iv) no constituirá ninguna hipoteca, carga, debenture ni gravamen sobre este Contrato de Arrendamiento o la participación del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento, ni en su totalidad ni en parte;
- v) si el Arrendatario o algún ocupante del Inmueble fuera en algún momento una sociedad anónima, fondo o sociedad de personas, no transferirá las acciones de capital emitidas ni transferirá, emitirá ni dividirá acciones de la sociedad ni de alguna filial de la sociedad, ni transferirá cuotas del fondo ni participaciones sociales por un valor que permita transferir el control a terceros que no sean los accionistas de la sociedad a la fecha o quienes controlen el fondo o la sociedad de personas (en forma colectiva, "Venta");
- vi) si el Arrendatario o algún ocupante del Inmueble fuera a la fecha una sociedad anónima, fondo o sociedad de personas, no se fusionará con una o más entidades ni efectuará una restructuración o reorganización corporativa en forma voluntaria ni por ministerio de la ley (en forma colectiva, "Reorganización"),



- // -

- // -

(todo lo anterior se denomina en adelante, individual o colectivamente, "Cesión"; una parte que realiza una Cesión se denomina "Cedente", y una parte que recibe una Cesión se denomina "Cesionario"),

sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora en cada caso; dicho consentimiento, con sujeción a las disposiciones del Artículo 15.3 más adelante, no se denegará ni postergará injustificadamente. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en las cláusulas anteriores, las disposiciones de la cláusula 15.1 a) v) no regirán para una Venta por parte del Arrendatario (siempre que el Arrendatario esté ocupando el Inmueble) en tanto el Arrendatario sea una sociedad anónima cuyas acciones se transen en una bolsa de comercio reconocida en Canadá o Estados Unidos.



- b) Para mayor certeza, se conviene en que será razonable que la Arrendadora deniegue su consentimiento para una Cesión:
- i) si el Cesionario propuesto no tuviera un buen prestigio comercial y experiencia en el uso que hará del Inmueble en conformidad con los términos de este Contrato de Arrendamiento;
  - ii) si el Cesionario propuesto no tuviera una solidez financiera al menos suficiente para cumplir con todas las obligaciones del Arrendatario de acuerdo este instrumento con respecto al Inmueble Cedido;
  - iii) si el Cesionario propuesto o algún ejecutivo principal del Cesionario propuesto o algún accionista principal del Cesionario propuesto tuviera un historial de

- // -

- // -

- incumplimientos con respecto a otros arrendamientos comerciales o no tuviera un historial satisfactorio de cumplimiento de las Leyes;
- iv) con sujeción a la oración final de esta cláusula 15.1 b), si el Cesionario propuesto fuera un arrendatario u ocupante existente de alguna parte del Proyecto o de algún otro edificio de propiedad de la Arrendadora o administrado por esta o alguna de sus sociedades filiales (según se define ese término en la Ley de Sociedades Comerciales de Canadá), o si un Cesionario propuesto estuviera en alguna forma afiliado con un arrendatario u ocupante existente de alguna parte del Proyecto;
- v) con sujeción a la oración final de esta cláusula 15.1 b), si el Cesionario propuesto fuera a la fecha, o hubiera sido dentro de los seis (6) meses anteriores, una persona involucrada en negociaciones de buena fe con la Arrendadora en relación con el arrendamiento de algún inmueble en el Proyecto, o si el Cesionario propuesto estuviera en alguna forma afiliado con esa persona;
- vi) con sujeción a la oración final de esta cláusula 15.1 b), si la Renta de Arrendamiento pagadera en conformidad con la Cesión propuesta fuera menor que la especificada en este instrumento, o si la Cesión propuesta fuera en términos más favorables para el Cesionario que las condiciones contempladas en el presente;



- // -

- // -

- vii) si la Cesión propuesta, o el uso u ocupación propuesta del Inmueble por parte del Cesionario propuesto diera origen a un incumplimiento de algún contrato de arrendamiento, acuerdo de arrendamiento u otro acuerdo que sea vinculante para la Arrendadora con respecto a alguna parte del Proyecto;
- viii) si hubiera a la fecha alguna Situación de Incumplimiento No Subsanado o si el Arrendatario tuviera algún incumplimiento conforme a algún otro contrato por escrito con la Arrendadora que afecte al Inmueble luego del recibo de un aviso por escrito al respecto y del vencimiento del correspondiente período de subsanación aplicable;
- ix) sin que resulte afectada la interpretación del Artículo 9 o alguna otra disposición del presente, en opinión de la Arrendadora en términos razonables, si el uso propuesto del Inmueble por parte del Cesionario propuesto A) fuera incompatible con el uso de otros arrendatarios del Proyecto o parte del Proyecto en que está situado el Inmueble; B) impusiera mayor carga al Proyecto, en cuanto a necesidades de estacionamiento o algún otro factor, que el Uso del Inmueble, o C) diera origen a un incumplimiento de alguna de las demás disposiciones de este Contrato de Arrendamiento;
- x) si la Arrendadora no recibiera información suficiente que le permita adoptar una determinación relativa a las materias contempladas en esta cláusula 15.1 b);
- xi) en el caso de una Venta propuesta, si la Arrendadora



- // -

- // -

no pudiera establecer fehacientemente, en términos razonables:

- I) que la solidez financiera del Arrendatario no resultará afectada adversamente por esa Venta, y/o
  - II) que habrá continuidad en las prácticas comerciales o de administración luego de la Venta propuesta;
- xii) en el caso de una Reorganización propuesta, si la Arrendadora, en términos razonables:
- I) no llegara al convencimiento de que solidez financiera de la entidad que se origine por la Reorganización será igual o mejor que la del Arrendatario a la fecha de este Contrato de Arrendamiento;
  - II) no llegara al convencimiento de que habrá continuidad en las prácticas comerciales o de administración luego de la Reorganización propuesta, y/o
  - III) si pensara que la naturaleza o carácter del negocio propuesto del Arrendatario luego de la Reorganización podría perjudicar los negocios o la reputación de la Arrendadora o reflejarse desfavorablemente en el Edificio, perjudicar a la Arrendadora u otros arrendatarios del Edificio o su imagen, o ser inmoral, ilegal o carente de ética;
- xiii) si el Arrendatario no proporciona a la Arrendadora



- // -

- // -

con al menos quince (15) días de anticipación un Aviso de la Cesión Propuesta acompañado de toda la información requerida en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15.2 más adelante, o

xiv) si hubiera algún otro motivo razonable no especificado previamente para denegar el consentimiento.

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en las cláusulas precedentes, las disposiciones de las cláusulas 15.1 b) iv) o v) o vi), según corresponda, no regirán en el caso de que la Arrendadora no tenga y no tuviere, dentro de los nueve (9) meses posteriores a la fecha en que reciba el Aviso de Cesión, inmuebles en el Proyecto disponibles para arrendamiento que puedan satisfacer razonablemente las necesidades del Cesionario.

c) Si la Arrendadora aplazara o denegara su consentimiento para alguna Cesión, independientemente de que tenga o no derecho a hacerlo, no será responsable de ninguna Obligación derivada de ello y el Arrendatario no tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento ni a ejercer ningún otro recurso al respecto, salvo solicitar a un tribunal competente una orden que obligue a la Arrendadora a otorgar ese consentimiento. Si el Arrendatario solicitara a un tribunal dictar una orden que obligue a la Arrendadora a otorgar su consentimiento, la Arrendadora deberá cooperar con el Arrendatario a fin de hacer más expedita y facilitar la audiencia para solicitar esa orden, conforme pueda ser necesario a la luz de las circunstancias.

d) El Arrendatario tendrá derecho a publicar avisos respecto de

- // -



- // -

la disponibilidad de una parte o de la totalidad o del Inmueble para arrendamiento o subarrendamiento, con la condición de que reciba para ese aviso el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará ni aplazará injustificadamente, y queda confirmado por este acto que en ningún caso ese aviso contendrá alguna referencia a las tarifas de arrendamiento.

- e) Si la Arrendadora no respondiera a una solicitud de consentimiento dentro de un plazo de quince (15) días luego de recibir esa solicitud y toda la demás información que debe proporcionarse a la Arrendadora, se considerará que esta ha denegado su consentimiento.

#### 15.2 Obtención de consentimiento

- a) Todas las solicitudes de consentimiento para alguna Cesión deberán presentarse por escrito a la Arrendadora junto con todos los detalles relativos a la Cesión, lo que incluye, entre otros:
- i) una copia de la oferta u otro acuerdo conforme al cual haya de realizarse la Cesión propuesta, y
  - ii) la información por escrito que un arrendador pudiera justificadamente exigir con respecto a un Cesionario propuesto y que podría requerirse para otorgar a la Arrendadora toda la información necesaria a fin de determinar si se ha cumplido o no con las disposiciones de la cláusula 15.1 b) anterior; dicha información deberá incluir, entre otros, el nombre, la actividad y, si corresponde, el domicilio particular y los números telefónicos, la experiencia comercial, la

- // -



- // -

información y calificación crediticia, la situación financiera, referencias bancarias y comerciales, una descripción de las actividades que habrá de realizar el Cesionario en el Inmueble y las necesidades de estacionamiento para esas actividades.

- b) En relación con la solicitud de consentimiento formulada a la Arrendadora por el Arrendatario con respecto a la realización de una Venta o Reorganización, y en cualquier otro momento en que la Arrendadora determine que ha tenido lugar o está pendiente una Venta o Reorganización, el Arrendatario pondrá a disposición de la Arrendadora o de su representante la información que justificadamente pueda solicitar la Arrendadora a fin de determinar si otorgar o no su consentimiento para esa Venta o Reorganización o determinar si ha habido o no alguna Venta o Reorganización, según corresponda; a solicitud del Arrendatario, antes de recibir esta información para su inspección, la Arrendadora deberá firmar y otorgar al Arrendatario un acuerdo de confidencialidad razonable.
- c) El Arrendatario será responsable de pagar a la Arrendadora todos los costos en que esta última incurra al considerar y procesar la solicitud de consentimiento; estos costos incluirán, entre otros, el costo de cualquier revisión crediticia, costas legales y derechos de administración razonables de la Arrendadora; todos los costos en que incurra la Arrendadora con respecto a la solicitud de consentimiento serán de responsabilidad del Arrendatario, quien deberá pagarlos de inmediato a requerimiento, incluso,



- // -

- // -

en el caso del consentimiento, independientemente de que este sea o no otorgado por la Arrendadora. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, luego de que la Arrendadora reciba alguna solicitud de consentimiento para una Cesión por parte del Arrendatario, la Arrendadora tendrá la opción de solicitar al Arrendatario que primero realice a la Arrendadora un depósito a cuenta de todos los costos antes citados; este depósito será por un monto de mil dólares (\$ 1.000,00) y deberá realizarse antes de que la Arrendadora tenga que considerar la solicitud de consentimiento para la Cesión.

### 15.3 Opción de la Arrendadora

- a) A pesar de las demás disposiciones contenidas en este Artículo 15, la Arrendadora tendrá las siguientes opciones, las que podrá ejercer mediante Aviso entregado al Arrendatario dentro de un plazo de quince (15) días luego de que se cumplan las disposiciones del Artículo 15.2 anterior:
- i) consentir o no consentir en la Cesión propuesta, pero se estipula que si la Arrendadora optara por no dar su consentimiento, deberá dar al Arrendatario un Aviso en que exponga las razones de ello, o bien
  - ii) terminar este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta a la totalidad o parte del Inmueble -según corresponda- que sea objeto de la Cesión propuesta ("Inmueble Cedido"), con efecto a la fecha indicada en la cláusula 15.3 b) siguiente.
- b) Si la Arrendadora optara por terminar este Contrato de



- // -

- // -

Arrendamiento en conformidad con las disposiciones de la cláusula 15.3 a) ii) anterior, el Arrendatario tendrá derecho -el que podrá ejercerse mediante Aviso a la Arrendadora dentro de quince (15) días luego de recibir el Aviso de Terminación- a retirar la solicitud de consentimiento de la Cesión propuesta, en cuyo caso el Arrendatario no procederá con la Cesión propuesta, el Aviso de terminación quedará nulo y este Contrato de Arrendamiento continuará con pleno vigor y efecto de acuerdo con sus términos. Si el Arrendatario no entregara el Aviso de retiro de su solicitud de consentimiento para la Cesión propuesta, según lo antes indicado, este Contrato de Arrendamiento con respecto al Inmueble Cedido terminará con efecto a la fecha de inicio de la Cesión propuesta (sin considerar ningún período de realización de instalaciones o de ocupación anticipada u otro período durante el cual el Cesionario propuesto tenga derecho a ocupar el Inmueble Cedido fuera del período propuesto de Cesión) y, en o antes de esa fecha, el Arrendatario hará entrega a la Arrendadora de la posesión del Inmueble Cedido expresamente de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento.



- c) Si la Arrendadora terminara este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta solo a una parte del Inmueble en conformidad con las disposiciones de la cláusula 15.3 a) ii) anterior, el Arrendatario por este acto otorga derecho a la Arrendadora (y a cualquier otra persona autorizada por la Arrendadora), en común con el Arrendatario y con todas las demás personas con ese derecho, a utilizar, para los

- // -

- // -

propósitos a los que estén destinadas, todas las partes del Inmueble correspondientes a Instalaciones Comunes (como corredores, baños, vestíbulos y similares), o que razonablemente se requieran para acceder al Inmueble Cedido o en relación con su uso (como áreas de recepción, corredores interiores, sistemas mecánicos o eléctricos, ductos y similares), y la Arrendadora tendrá derecho a completar cualquier pared divisoria requerida para ello a expensas exclusivas del Arrendatario, lo que se pagará como Costo en Exceso en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.

#### 15.4 Términos de cesión

En el caso de alguna Cesión, la Arrendadora tendrá los siguientes derechos:

- 
- a) solicitar al Arrendatario y al Cesionario celebrar un acuerdo por escrito para implementar modificaciones a este Contrato de Arrendamiento, a fin de hacer efectivo el ejercicio de alguno de los derechos de la Arrendadora conforme al presente;
  - b) solicitar al Arrendatario y al Cesionario celebrar un acuerdo por escrito ("Acuerdo de Asunción de Obligaciones") con la Arrendadora mediante el cual las partes convengan en:
    - i) asumir solidariamente todas las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento en la medida aplicable al Inmueble Cedido, y convenir en obligarse solidariamente conforme a todas las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento en la medida aplicable al Inmueble

- // -

- // -

Cedido (por este acto se confirma que, en el caso de una Cesión en conformidad con las cláusulas 15.1 a) iv) o v), el Contrato de Asunción de Obligaciones será el contrato que según lo exigido por la Arrendadora deba firmar la Arrendadora y el Arrendatario para reconocer la existencia de hipoteca, carga, debenture, gravamen o venta, según corresponda); y

- ii) en la medida en que lo permitan las Leyes aplicables, renunciar a todo derecho a renunciar, repudiar o terminar este Contrato de Arrendamiento que pueda tener el Cesionario o alguna otra Persona en su nombre en conformidad con algún proceso de quiebra, insolvencia, liquidación o concordato con otros acreedores, lo que incluye, entre otros, la Ley de Quiebras e Insolvencia (Canadá) o la Ley de Concordato con Acreedores de Sociedades (Canadá), acordar que en el caso de ese proceso, la Arrendadora constituirá una clase separada para efectos de votación.



Si el Cesionario estuviera constituido, establecido o residiera en una jurisdicción que no sea la Provincia de Ontario, el Contrato de Asunción de Obligaciones deberá contener una declaración del Cesionario en que acuerda someterse a las leyes y a los tribunales de la Provincia de Ontario, y deberá estar acompañado del informe en derecho del abogado del Cesionario en que conste que el Contrato de Asunción de Obligaciones es vinculante para el Cesionario de acuerdo con sus términos y ejecutable en contra del Cesionario en la Provincia de Ontario y en la jurisdicción

- // -

- // -

en que el Cesionario tenga su residencia o domicilio.

- c) recibir el cincuenta por ciento (50%) de todos los montos que hayan de pagarse al Arrendatario conforme al contrato relativo a esa Cesión que excedan de la Renta de Arrendamiento pagadera conforme a este Contrato de Arrendamiento (respecto del cual la Arrendadora tiene derecho a recibir el cien por ciento (100%)), menos, solamente, los costos menores directos razonables solventados por el Arrendatario en relación con esa Cesión (incluidas comisiones de corretaje, costos de publicidad y alicientes, todo lo cual deberá constar en facturas cuya copia deberá entregarse a la Arrendadora), y cualquier contraprestación que sea pagada de buena fe al Arrendatario por equipos, muebles y otros bienes que el Arrendatario deba traspasar como parte de la operación de Cesión y que no sea justificadamente imputable a la participación del Arrendatario en este Contrato de Arrendamiento, y menos, en el caso de un subarrendamiento, todos los montos a cobrar por parte del Arrendatario conforme al contrato de subarrendamiento iguales a los montos que deba pagar el Arrendatario conforme al presente cada mes durante la vigencia del contrato de subarrendamiento con respecto al Inmueble Cedido;
- d) solicitar al Cesionario, en el caso de una Transferencia mediante subarrendamiento, renunciar a cualquier derecho en conformidad con alguna disposición legal con efecto igual o similar, incluidas, entre otras, las cláusulas 17, 21 y 39 2) de la Ley de Arrendamientos Comerciales (Ontario) y



- // -

- // -

cualquier modificación de las mismas; mantener el Período de Vigencia no vencido de este Contrato de Arrendamiento o una parte del mismo, u obtener cualquier derecho a celebrar algún contrato de arrendamiento u otro acuerdo directamente con la Arrendadora respecto del Inmueble o alguna parte de él, o continuar en posesión de alguna parte del Inmueble, y

e) exigir -en el caso de una Cesión mediante subarrendamiento, a opción de la Arrendadora, luego de que tenga lugar una Situación de Incumplimiento No Subsanado en cuanto al pago de la Renta de Arrendamiento, tras recibir un Aviso de la Arrendadora- que todos los montos que debe pagar el Cesionario cada mes con respecto al Inmueble Cedido sean pagados directamente a la Arrendadora, quien destinará esos pagos a cubrir las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, pero no se considerará que ese cobro o la aceptación de alguna Renta de Arrendamiento por parte de la Arrendadora constituye una renuncia a los derechos de la Arrendadora conforme al presente o una aceptación de esa Transferencia o consentimiento para la misma (si esa aceptación o consentimiento no se hubiera aún otorgado expresamente) o una liberación de alguna de las obligaciones del Arrendatario según este instrumento.



#### 15.5 Efecto de la Cesión

a) Ningún consentimiento de la Arrendadora para una Cesión se hará efectivo a menos que se otorgue por escrito con la firma de la Arrendadora. Ninguna Cesión y ningún consentimiento de la Arrendadora para una Cesión constituirá una renuncia a la necesidad de obtener el consentimiento de

- // -

- // -

la Arrendadora para alguna otra o posterior Cesión.

- b) El Arrendatario no será liberado de alguna de sus obligaciones conforme al presente en el caso de alguna Cesión o de algún consentimiento de la Arrendadora para una Cesión; el Arrendatario continuará sujeto a todas sus obligaciones de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento durante el resto del Período de Vigencia, con sujeción a lo dispuesto en la cláusula 15.5 d) más adelante. A pesar de lo anterior, en el caso de que este Contrato de Arrendamiento sea cedido por el Arrendatario, en la medida en que los montos pagados por el Arrendatario con respecto al Inmueble de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento sean a la fecha de la cesión menores o mayores que los montos que según lo determinado por la Arrendadora sean pagaderos conforme a este Contrato de Arrendamiento, en ese caso, a opción de la Arrendadora y sin perjuicio de los derechos de la Arrendadora ante el Arrendatario, el Cesionario deberá pagar el déficit y cualquier pago en exceso podrá ser otorgado o abonado a la cuenta del Cesionario, todo de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento; en la medida en que la Arrendadora pague o abone al Cesionario el monto pagado en exceso, el Arrendatario renuncia por este acto a todo derecho a ese pago en exceso y libera a la Arrendadora al respecto.
- c) El Arrendatario consiente además en lo siguiente:
- i) Cesiones de este Contrato de Arrendamiento;
  - ii) cambios de este Contrato de Arrendamiento que puedan ser realizadas entre el Cesionario y la Arrendadora



- // -

- // -

("Cambios");

iii) Modificaciones que pueda realizar el Cesionario de acuerdo con las disposiciones aplicables de este Contrato de Arrendamiento,

sin el consentimiento o acuerdo adicional del Arrendatario, y el Arrendatario continuará sujeto a todas sus obligaciones conforme al presente, a pesar de cualquier otra Cesión o de alguna Modificación o Cambio, pero solo en la medida de sus obligaciones si no se hubieran efectuado las Cesiones, Cambios o Modificaciones y, para mayor certeza, las obligaciones del Arrendatario conforme al presente no se incrementarán como resultado de las Cesiones, Cambios o Modificaciones. La Arrendadora conviene en proporcionar al Arrendatario, previo recibo de una solicitud por escrito, una copia de las Cesiones o Cambios y aviso de cualquier Modificación.



d) Si algún Cesionario prorrogara o renovara este Contrato de Arrendamiento en conformidad con algún derecho, opción u otra oportunidad otorgada al Arrendatario conforme al presente o, si algún Cesionario arrendara otro inmueble sobre la base de algún derecho, opción u otra oportunidad otorgada al Arrendatario de acuerdo con este instrumento, el Arrendatario será solidariamente responsable con el Cesionario de todas las obligaciones del Arrendatario derivadas del ejercicio de la opción de prórroga o renovación durante todo el Período de Vigencia de la Renovación y de todas las obligaciones del Arrendatario derivadas de la expansión del Inmueble, según corresponda.

- // -

- // -

- e) Cada Cesionario estará obligado a cumplir con todas las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario exigirá el cumplimiento de todas esas obligaciones a cada Cesionario. Toda Situación de Incumplimiento de un Cesionario constituirá también una Situación de Incumplimiento del Arrendatario.
- f) El Arrendatario conviene en que si un Cesionario o un tercero en su nombre repudiara, terminara o renunciara a este Contrato de Arrendamiento debido a algún proceso de quiebra, insolvencia, liquidación o concordato con otros acreedores, lo que incluye algún proceso conforme a la Ley de Quiebras e Insolvencia (Canadá) o la Ley de Concordato con Acreedores de Sociedades (Canadá), o si la Arrendadora terminara este Contrato de Arrendamiento como resultado de algún acto o Situación de Incumplimiento de algún Cesionario, el Arrendatario, no obstante, continuará siendo responsable de cumplir con todas sus obligaciones durante el tiempo que hubiera correspondido al resto del Período de Vigencia de no ser por esa renuncia, repudiación o terminación y, a solicitud de la Arrendadora, deberá celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento del Inmueble por el resto del Período de Vigencia y, en lo que respecta a lo demás, en los mismos términos y condiciones que este Contrato de Arrendamiento, con sujeción a las modificaciones por escrito del mismo en que el Arrendatario y la Arrendadora hayan convenido en alguna fecha anterior a la renuncia, repudiación o terminación, y con la salvedad de que el Arrendatario aceptará el Inmueble en las condiciones



- // -

- // -

en que se encuentre.

#### **15.6 Cesión por parte de la arrendadora**

La Arrendadora tendrá derecho a vender, arrendar, traspasar, hipotecar o enajenar en otra forma el Proyecto o parte de él, y a ceder este Contrato de Arrendamiento y cualquier participación de la Arrendadora conforme al presente sin ninguna restricción. Si la Arrendadora vendiera, arrendara, traspasara, hipotecara o enajenara en otra forma el Proyecto o parte de él, o si cediera este Contrato de Arrendamiento y alguna participación de la Arrendadora conforme al mismo, en ese caso, en la medida en que el comprador o cesionario convenga con la Arrendadora en asumir los compromisos y obligaciones de la Arrendadora según este instrumento, la Arrendadora, sin ningún otro acuerdo, será liberada de toda obligación conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento.



#### **15.7 Cesiones permitidas - Se elimina intencionalmente**

### **16. ESTATUS Y SUBORDINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

#### **16.1 Declaración de estatus**

- a) El Arrendatario, dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud por escrito de la Arrendadora, firmará y otorgará a la Arrendadora, o a alguna entidad crediticia, comprador o cesionario efectivo o propuesto de la Arrendadora, una declaración o certificado ("Declaración de Estatus"), en la forma solicitada por la Arrendadora, en que confirme (o si este no fuera el caso, en que establezca las objeciones pertinentes):
- i) que este Contrato de Arrendamiento no contiene modificaciones (o si estuviera modificado, cuáles son

- // -

- // -

- las modificaciones) y que se encuentra en pleno vigor y efecto;
- ii) la fecha de inicio y de vencimiento del Período de Vigencia y las fechas hasta las cuales se ha pagado la Renta de Arrendamiento Base y cualquier otra Renta, incluida cualquier renta de arrendamiento pagada por anticipado;
  - iii) que el Arrendatario está en posesión del Inmueble;
  - iv) si existe o no alguna Situación de Incumplimiento del Arrendatario o algún incumplimiento de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento (cualquier Situación de Incumplimiento o un incumplimiento de la Arrendadora, según corresponda, deberá identificarse explícitamente);
  - v) que no existe ninguna razón por la que no pueda exigirse el pleno cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento, y que no existen defensas, contrarreclamaciones ni derechos de compensación al respecto;
  - v) los detalles de cualquier obligación pendiente, si hubiera, o Situación de Incumplimiento o incumplimiento de la Arrendadora, si hubiera, conforme a algún acuerdo entre las partes, distinto a este Contrato de Arrendamiento, que afecte las obligaciones de alguna de las partes en conformidad con este instrumento, y/o
  - vii) cualquier otro ítem que deba ser confirmado o



- // -

- // -

reconocido según lo solicitado razonablemente por la Arrendadora o un acreedor hipotecario o comprador real o potencial.

b) Además de lo anterior, la Declaración de Estatus puede también requerir que el Arrendatario:

i) (tachado);

ii) acuerde, confirme y reconozca que no convendrá en ninguna modificación, renuncia o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento y que no pagará ninguna Renta de Arrendamiento con una anticipación superior a un (1) mes respecto de los plazos específicos de este instrumento sin el previo consentimiento por escrito de algún acreedor hipotecario o cesionario de la Arrendadora a quien deba entregarse la Declaración de Estatus.

c) Queda por este acto entendido y acordado que la Declaración de Estatus podrá estar dirigida y tiene por objeto servir de base a la Arrendadora o a una entidad crediticia, comprador o cesionario real o potencial de alguna participación de la Arrendadora en este Contrato de Arrendamiento o en el Proyecto.

#### 16.2 Subordinación

a) Opción de la Arrendadora o del titular de alguna hipoteca, escritura de fideicomiso o gravamen (cualquiera de estos instrumentos se denomina en el presente "Hipoteca" o, colectivamente, "Hipotecas", y su titular se denomina "Acreedor Hipotecario"), la que deberá manifestarse por escrito, este Contrato de Arrendamiento y los derechos del



- // -

- // -

Arrendatario conforme al presente están y estarán sujetos y subordinados a todas las Hipotecas y a todas las servidumbres y derechos de paso ("Servidumbres") existentes ahora y en el futuro en el Inmueble o el Proyecto o en alguna parte de ellos o que en alguna forma los afecten, incluidas todas las renovaciones, ampliaciones, modificaciones y reemplazos de alguna Hipoteca o Servidumbre. El Arrendatario, en cualquier momento previo Aviso del Acreedor Hipotecario de la Arrendadora con una anticipación de cinco (5) días, se convertirá en arrendatario de ese Acreedor Hipotecario o de cualquier parte cuyo derecho al Proyecto sea superior al de la Arrendadora, en los mismos términos y condiciones antes indicados.



- b) El Arrendatario firmará a la brevedad, a requerimiento de la Arrendadora, los certificados, contratos, instrumentos de subordinación o de cambio de arrendador, o los demás instrumentos o contratos que se soliciten a fin de subordinar este Contrato de Arrendamiento y todos los derechos del Arrendatario conforme al presente a cualquiera de dichas Hipotecas o Servidumbres, o a fin de hacer plenamente efectiva alguna de las disposiciones de este Artículo 16.
- c) Siempre que no haya ninguna Situación de Incumplimiento No Subsanaado y a solicitud y a expensas exclusivas del Arrendatario, la Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables para obtener del Acreedor Hipotecario, en su formulario estándar, su compromiso de

- // -

- // -

permitir al Arrendatario continuar ocupando el Inmueble de acuerdo y en conformidad con los términos de este Contrato de Arrendamiento.

d) Tras el cambio de arrendador, las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento continuarán con pleno vigor y efecto conforme a los mismos términos, condiciones y compromisos contenidos en este instrumento, con la salvedad de que, luego del cambio de arrendador, ni el comprador de la participación de la Arrendadora en este Contrato de Arrendamiento ni el Acreedor Hipotecario, según corresponda:

i) será responsable de algún acto u omisión de la Arrendadora;

ii) estará sujeto a algún derecho de compensación o defensa que el Arrendatario pueda tener ante la Arrendadora, o

iii) estará obligado por algún pago anticipado del Arrendatario que corresponda a la Renta de Arrendamiento de más de un mes o por alguna modificación previa de este Contrato de Arrendamiento, a menos que ese pago anticipado o modificación haya sido aprobado por escrito por el comprador o el Acreedor Hipotecario o algún predecesor, salvo la Arrendadora.

### 16.3 Registro

El Arrendatario no registrará este Contrato de Arrendamiento ni ningún resumen o aviso del mismo ("Aviso de Arrendamiento"), salvo en la forma que la Arrendadora haya aprobado por escrito;

- // -



- // -

esta aprobación no deberá denegarse ni postergarse injustificadamente, pero queda entendido que será razonable que la Arrendadora deniegue su consentimiento si el Aviso de Arrendamiento incluyera alguna condición financiera de este Contrato. El Arrendatario será exclusivamente responsable de todos los costos de preparación, aprobación, formalización y registro de cualquier Aviso de Arrendamiento o de otro documento que deba ser registrado por el Arrendatario, incluidos, entre otros, los costos razonables de aprobación de dicho instrumento en que incurra la Arrendadora, los que serán pagaderos conforme al presente como Renta Adicional dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que se exija su pago. El Arrendatario entregará a la Arrendadora los detalles del registro y un duplicado del documento registrado dentro de un plazo razonable luego de la fecha en que el Arrendatario registre o disponga o permita que se registre contra el título del Proyecto algún Aviso de Arrendamiento u otro instrumento. Antes del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario, exclusivamente a sus expensas, hará las gestiones para anular o eliminar en el registro del título del terreno en que está situado el Inmueble cualquier participación del Arrendatario en el mismo.

## 17. INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS

### 17.1 Incumplimiento y recursos

a) Se considerará una situación de incumplimiento conforme al presente ("Situación de Incumplimiento") cualquiera de los siguientes hechos:

i) si por alguna razón el Arrendatario no efectuara algún

- // -

- // -

pago de la Renta de Arrendamiento en la fecha de vencimiento;

- ii) si por alguna razón el Arrendatario no cumpliera con alguna cláusula, condición, acuerdo u otra obligación que deba cumplir en conformidad con este Contrato (aparte del pago de alguna Renta de Arrendamiento) o algún otro acuerdo entre las partes en relación con el Inmueble;
- iii) si el Arrendatario realizara una Cesión del Inmueble o si el Inmueble fuera utilizado por alguna Persona o para algún propósito que no esté expresamente autorizado por este instrumento;
- iv) si el Arrendatario realizara una cesión en beneficio de acreedores, llegara a estar en quiebra, hiciera uso del beneficio de alguna ley de quiebras o deudores insolventes, hiciera alguna propuesta, cesión, convenio o transacción con sus acreedores, realizara la venta de algún bien en el Inmueble (salvo en relación con una Cesión aprobada por escrito por la Arrendadora y en conformidad con toda la legislación aplicable), o si alguna Persona adoptara medidas, acciones o iniciara algún proceso para la disolución, liquidación u otra terminación de la existencia del Arrendatario o para la liquidación de los activos del Arrendatario (se estipula que lo anterior no se considerará una Situación de Incumplimiento si esas medidas, acciones o procesos fueran objeto de una disputa de buena fe entre el Arrendatario y esa



- // -

- // -

- Persona y el Arrendatario proporcionara a la Arrendadora pruebas satisfactorias de ello);
- v) si el Arrendatario llegara a ser insolvente;
- vi) si se designara un fiduciario, síndico, síndico-administrador, administrador, agente u otra Persona similar con respecto a los activos o negocios del Arrendatario;
- vii) si el Arrendatario intentara o procediera a A) abandonar el Inmueble o B), con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 9.3, si retirara o enajenara algún Artículo o bien del Inmueble;
- viii) si se presentara una orden de ejecución en contra del Arrendatario o de este Contrato de Arrendamiento o si algún artículo u otros bienes de Arrendatario fueran confiscados u objeto de ejecución o embargo (se estipula que lo anterior no se considerará una Situación de Incumplimiento si dicha orden, embargo o confiscación fuera objeto de alguna disputa de buena fe entre el Arrendatario y la Persona por cuya acción se presentara esa orden de ejecución o se embargaran o confiscaran esos artículos u otros bienes, y el Arrendatario proporcionara a la Arrendadora pruebas satisfactorias de ello);
- ix) si hubiera un incumplimiento conforme a otro contrato relacionado con el Inmueble, o
- x) si el Arrendatario no mantuviera todas las pólizas de seguro expresamente exigidas conforme a este Contrato de Arrendamiento, si alguna póliza de seguro que el



- // -

- // -

Arrendatario deba mantener vigente de acuerdo con este instrumento fuera por alguna razón anulada por la aseguradora del Arrendatario, o si el Arrendatario no proporcionara a la Arrendadora un certificado de seguro en una forma que permita a la Arrendadora confirmar que el Arrendatario cumple con sus obligaciones de seguro según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento.

b) Si hubiera alguna Situación de Incumplimiento en conformidad con:

- i) la cláusula 17.1 a) i), que no se haya subsanado dentro de cinco (5) días hábiles luego del Aviso de la Arrendadora (este Aviso podrá exigir que cualquier Renta de Arrendamiento en mora sea pagada a la Arrendadora mediante cheque certificado), o
- ii) la cláusula 17.1 a) ii), que no se haya subsanado dentro de quince (15) días hábiles luego del Aviso pertinente (o dentro de un período menor expresamente establecido en el presente o, siempre que esa situación de Incumplimiento pueda subsanarse y el Arrendatario actúe de manera diligente, continua y de buena fe, el período mayor que pueda justificadamente requerirse para completar la reparación de esa Situación de Incumplimiento), o
- iii) la cláusula 17.1 a) v), y el Arrendatario no se declarara solvente y proporcionara pruebas por escrito de ello a satisfacción razonable de la Arrendadora dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al



- // -

- // -

Aviso de la Arrendadora, o

- iv) la cláusula 17.1 a) viii), y esa orden de confiscación o embargo se mantuviera sin cumplirse o sin anularse durante por un período de cinco (5) días hábiles o más a partir de la fecha de emisión, o
  - v) la cláusula 17.1 a) ix), y no se hubiera subsanado luego de que el Arrendatario haya recibido Aviso al respecto y haya vencido el período de subsanación aplicable, todo según pueda disponerse expresamente en ese otro contrato relativo al Inmueble, o
  - vi) la cláusula 17.1 a) x), y el Arrendatario no hubiera contratado esas pólizas o no hubiera reactivado las pólizas anuladas, en cada caso, según conste en el o los certificados de seguro entregados a la Arrendadora según lo requerido expresamente conforme a las disposiciones del Artículo 14 del presente dentro de un plazo de veinticuatro (24) horas luego de que el Arrendatario reciba Aviso de la Arrendadora,
- o si hubiera alguna otra Situación de Incumplimiento, entonces, sin perjuicio y además de cualquier otro derecho y recurso que le corresponda a la Arrendadora conforme al presente o la legislación, la Renta de Arrendamiento de ese mes y de los tres (3) meses siguientes vencerá y será pagadera de inmediato y la Arrendadora tendrá los siguientes derechos y recursos, todos los cuales serán acumulativos y no alternativos:
- I) terminar este Contrato de Arrendamiento mediante Aviso al Arrendatario (queda entendido que la posesión real



- // -

- // -

no se requerirá para terminar este Contrato de Arrendamiento y que el Aviso será suficiente);

II) ingresar al Inmueble en calidad de agente del Arrendatario y en esa calidad de agente volver a arrendar el Inmueble por cualquier período (el que podrá ser un período que se extienda más allá del Período de Vigencia) y en los términos y condiciones que la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, pueda determinar, y recibir la renta de arrendamiento pertinente y, como agente del Arrendatario, tomar posesión de cualquier mueble, accesorio, equipo, existencias y otros bienes que allí se encuentren, almacenarlos por cuenta y riesgo del Arrendatario o venderlos o enajenarlos en otra forma, mediante una venta pública o privada, sin ningún otro aviso, y realizar en el Inmueble modificaciones a fin de facilitar su rearrendamiento según lo determinado por la Arrendadora, y destinar el producto neto de la venta de esos muebles, accesorios, equipos, existencias u otros bienes, o del rearrendamiento del Inmueble, menos todos los gastos en que incurra la Arrendadora en la preparación del Inmueble para su rearrendamiento o en relación con su rearrendamiento, a cubrir la Renta de Arrendamiento vencida y por vencer conforme a este Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario será responsable ante la Arrendadora de cualquier déficit y de todos los gastos solventados por la Arrendadora; ni el ingreso al inmueble, ni la



- // -

- // -

toma de posesión del mismo, ni la realización de modificaciones en él ni su rearrendamiento por parte de la Arrendadora se interpretarán en el sentido de que la Arrendadora optó por terminar este Contrato de Arrendamiento, a menos que la Arrendadora dé aviso al Arrendatario de esa intención o terminación;

III) subsanar o intentar subsanar alguna Situación de Incumplimiento No Subsanoado en cuanto a la realización de reparaciones, trabajos u otros compromisos del Arrendatario conforme al presente y, al hacerlo, efectuar cualquier pago que el Arrendatario adeude o que se reclame que adeuda a terceros e ingresar al Inmueble, sin ninguna responsabilidad por ello ante el Arrendatario, sin ninguna responsabilidad por los daños y perjuicio resultantes, sin que esto constituya un reingreso a Inmueble o la terminación de este Contrato de Arrendamiento, sin incurrir en incumplimiento de alguno de los compromisos de la Arrendadora conforme al presente, y sin que se considere que viola alguno de los derechos del Arrendatario de acuerdo con este instrumento y, en ese caso, el Arrendatario pagará a la Arrendadora, dentro de los treinta (30) días posteriores a su requerimiento, todos los montos que la Arrendadora haya pagado a terceros en relación con esa Situación de Incumplimiento No Subsanoado y todos los costos razonables solventados por la Arrendadora al reparar o intentar reparar alguna Situación de Incumplimiento No



- // -

- // -

Subsanado más un veinte por ciento (20%) del monto de esos costos por su inspección, supervisión, gastos generales y utilidad;

IV) obtener del Arrendatario indemnización por daños y perjuicios, lo que incluye, entre otros, si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado por la Arrendadora, todos los déficits entre todos los montos que el Arrendatario habría tenido que pagar por el período correspondiente al resto del Período de Vigencia de no ser por esa terminación, y todos los montos netos efectivamente recibidos por la Arrendadora por este período de tiempo; queda convenido que en el caso de que la Arrendadora terminara este Contrato de Arrendamiento como resultado de una Situación de Incumplimiento No Subsanado, la Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables para mitigar sus daños y perjuicios; y

V) si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado debido a una Situación de Incumplimiento No Subsanado, o si fuera repudiado o terminado o se renunciara al mismo en algún proceso de insolvencia en relación con el Arrendatario (en forma colectiva, "Renuncia"), obtener del Arrendatario el pago del valor de todos los incentivos que este haya recibido en conformidad con los términos de este Contrato de Arrendamiento, incluido, entre otros, el monto igual al valor por concepto de bonificación por mejora del inmueble



- // -

- // -

arrendado, incentivos para el Arrendatario, asignación de mudanza, períodos exentos de renta de arrendamiento, obtención de arrendamiento, Mejoras del Inmueble Arrendado o cualquier otro trabajo en beneficio del Arrendatario completado a expensas de la Arrendadora; este valor deberá multiplicarse por una fracción cuyo denominador será el número de meses a partir de la fecha de Renuncia o terminación de este Contrato de Arrendamiento, según corresponda, hasta la fecha que habría correspondido al vencimiento normal de este Contrato de Arrendamiento de no ser por esa Renuncia o Terminación, y cuyo denominar será el número total de meses del Período de Vigencia originalmente acordado.



- c) Luego de la entrega del Aviso de terminación o del inicio de un juicio, o luego del fallo definitivo dictado por un tribunal competente en que se otorgue a la Arrendadora la posesión del Inmueble, la Arrendadora podrá cobrar y percibir los montos de la Renta de Arrendamiento y demás montos pagaderos por parte del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, y este pago no dejará sin efecto ningún Aviso ni afectará algún juicio pendiente ni algún fallo dictado a esa fecha.

#### 17.2 Interés y costos

- a) Todos los montos de Renta de Arrendamiento devengarán interés desde sus respectivas fechas de vencimiento hasta la fecha efectiva de pago a una tasa de cinco por ciento (5%) anual sobre la Tasa Preferencial.

- // -

- // -

b) El Arrendatario pagará a la Arrendadora dentro de un plazo de treinta (30) días luego de su requerimiento y será responsable de todos los montos solventados por la Arrendadora (incluidos, entre otros, los costos legales sobre una base de indemnización sustancial) que se originen como resultado de alguna Situación de Incumplimiento No Subsanado o alguna exigencia de cumplimiento formulada por la Arrendadora respecto de alguna de las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento o algún otro contrato entre la Arrendadora y el Arrendatario en relación con el Inmueble, y el Arrendatario indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora con respecto a lo anterior.

### 17.3 Quiebra e insolvencia

En la medida en que lo permitan las Leyes aplicables, el Arrendatario renuncia por este acto a todo derecho que él o alguna Persona en su nombre pueda tener a repudiar, terminar o renunciar a este Contrato de Arrendamiento en conformidad con algún proceso de quiebra, insolvencia, liquidación o relativo a los acreedores, lo que incluye, entre otros, la Ley de Quiebras e Insolvencia (Canadá) o la Ley de Concordato con Acreedores de Sociedades (Canadá), y acuerda que en el caso de algún proceso de esa naturaleza la Arrendadora será una clase separada para efectos de votación. Además, cuando el Arrendatario sea una sociedad de personas, el Arrendatario conviene en que no quedará liberado de sus obligaciones y responsabilidades conforme a este Contrato de Arrendamiento y que las mismas no resultarán afectadas por la quiebra, terminación, liquidación, disolución o

- // -



- // -

insolvencia de la sociedad de personas correspondiente al Arrendatario o de algún otro socio, ni por algún cambio en la constitución de esa sociedad.

#### 17.4 Derecho de embargo de la Arrendadora

- a) Para los efectos del derecho de embargo de la Arrendadora, los accesorios de uso comercial del Arrendatario serán tratados como bienes muebles, a pesar de su nivel de fijación al inmueble.
- b) El Arrendatario acuerda con la Arrendadora que, a pesar de alguna ley, todos los artículos y bienes muebles situados en el Inmueble estarán sujetos a embargo por concepto de Renta de Arrendamiento y cumplimiento de todas las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.
- c) La Arrendadora podrá ejercer cualquier derecho de embargo en el Inmueble y para este propósito podrá cerrar con llave el Inmueble, cambiar las cerraduras de este y por cualquier medio excluir al Arrendatario de la totalidad o de partes del Inmueble, pero esto no significará que la Arrendadora pone término a este Contrato de Arrendamiento si no existe Aviso explícito de terminación del mismo. El Arrendatario consiente en que la Arrendadora lo excluya de la totalidad o de alguna parte del Inmueble con el propósito de ejercer algún derecho de embargo.
- d) Al ejercer algún derecho de embargo, la Arrendadora podrá embargar la totalidad o cualquiera de los artículos y bienes muebles y el Arrendatario renuncia a todos los derechos y recursos al respecto, incluidos todos los derechos conforme



- // -

- // -

a la Ley de Arrendamiento Comercial (Ontario).

- e) Además de terceros con derecho a esto, la Arrendadora y sus agentes y empleados tendrán derecho a comprar cualquier artículo o bien que se encuentre en el Inmueble y que haya sido embargado por la Arrendadora, siempre que el precio pagado por la Arrendadora o sus agentes o empleados sea comparable en términos razonables con el que podría haberse obtenido mediante una venta debido a embargo de un tercero independiente.

#### 17.5 Acuerdo de depósito de renta de arrendamiento

Se elimina intencionalmente.

#### 17.6 Recursos que subsisten

- a) Ninguna renuncia a alguna de las obligaciones del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento y ninguna renuncia a alguno de los derechos de la Arrendadora de acuerdo con el presente con respecto a una Situación de Incumplimiento No Subsanado se considerará efectivamente formulada por el hecho de que la Arrendadora haya condonado o excusado alguna Situación de Incumplimiento No Subsanado, o tardado en actuar ante dicha situación, o debido a algún otro acto u omisión de la Arrendadora, lo que incluye, entre otros, la aceptación de alguna Renta de Arrendamiento por un monto inferior al total, la aceptación de alguna Renta de Arrendamiento (sea o no por el monto total) luego de la ocurrencia de alguna Situación de Incumplimiento No Subsanado, o alguna declaración o acuerdo verbal o por escrito de un empleado de la Arrendadora, salvo un acuerdo por escrito debidamente firmado en representación de la



- // -

- // -

Arrendadora por un miembro de su personal debidamente autorizado para ello. Ninguna renuncia a alguna de las obligaciones del Arrendatario o a alguno de los derechos de la Arrendadora de acuerdo con el presente será efectiva salvo exclusivamente en la medida de alguna renuncia expresa por escrito debidamente firmada en nombre de la Arrendadora por un miembro de su personal debidamente autorizado para ello. La renuncia de la Arrendadora a alguna Situación de Incumplimiento No Subsanoado o a alguno de los derechos de la Arrendadora con respecto a algún término, cláusula o condición del presente no se considerará una renuncia a alguna posterior Situación de Incumplimiento No Subsanoado o a los derechos de la Arrendadora con respecto a dicho término, cláusula o condición.



Todos los derechos y recursos de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento o a la ley serán acumulativos y no alternativos, y el hecho de que la Arrendadora ejerza alguno de sus derechos en conformidad con el presente o con la ley será en todo momento sin perjuicio de ninguno de los demás derechos de la Arrendadora, independientemente de que estén o no expresamente reservados. Las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento subsistirán al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento y se mantendrán con pleno vigor y efecto hasta su pleno cumplimiento.

- c) Si la Arrendadora cediera este Contrato de Arrendamiento a un acreedor hipotecario o titular de otra garantía sobre el Inmueble o el Proyecto o alguna parte de estos, o a alguna

- // -

- // -

otra Persona, la Arrendadora, sin embargo, estará facultada para ejercer todos los derechos y recursos de los que disponga en conformidad con este instrumento y con la ley sin proporcionar pruebas del consentimiento o aprobación del acreedor hipotecario, titular de otra garantía u otra Persona.

#### 17.7 Imposibilidad de cumplir

- a) Si y en la medida en que la Arrendadora o el Arrendatario no pueda cumplir, tarde en cumplir o tenga restricciones para dar cumplimiento a alguna obligación conforme a este Contrato de Arrendamiento debido a alguna Emergencia, falta de disponibilidad de material, equipos, servicios básicos, otros servicios o mano de obra que se requiera para poder cumplir con esa obligación, o debido a alguna Ley, huelga, paralización por parte de un empleador, conmoción civil, operación similar a guerra, invasión, rebelión, hostilidades, poder militar o usurpación del poder, sabotaje, o reglamento gubernamental, condiciones climáticas adversas (condiciones climáticas que impidan algún trabajo en el Proyecto durante una parte sustancial de un día laboral que provoque un atraso en el calendario de construcción), algún hecho fortuito, imposibilidad de obtener algún permiso o autorización que se requiera en conformidad con las Leyes aplicables, o alguna otra causa ajena a su control y que no sea culpa de la parte atrasada y que no haya podido evitarse con medidas de previsión razonables (excluida la incapacidad para pagar por el cumplimiento de esa obligación), la parte atrasada tendrá



- // -

- // -

derecho a extender el plazo para el cumplimiento de esa obligación por un período igual a la duración del motivo del atraso o de la restricción, y la otra parte no tendrá derecho a ninguna indemnización por alguna pérdida, inconveniente, molestia o incomodidad ocasionada. La parte atrasada, sin embargo, hará los esfuerzos comercialmente razonables para cumplir con la obligación en cuestión tan pronto como sea razonablemente posible mediante la formulación de un método alternativo para realizar el trabajo o suministrar los servicios o materiales objeto del atraso, a fin de someterlo, en el caso del cumplimiento del Arrendatario, a la aprobación de la Arrendadora a su exclusivo y absoluto arbitrio.

- b) Para mayor certeza, las disposiciones de este Artículo 17.7) también incluirán las demoras experimentadas por la Arrendadora en la obtención de permisos, materiales o aprobaciones de planos u otros instrumentos requeridos por alguna parte (con la salvedad de que cualquier demora experimentada por la Arrendadora en la obtención de alguna aprobación del Arrendatario en relación con el trabajo que deba realizar la Arrendadora en nombre del Arrendatario constituirá un atraso del Arrendatario y no se considerará una demora inevitable conforme a las disposiciones de este Artículo 17.7) para algún trabajo realizado por la Arrendadora en relación con sus obligaciones conforme al presente, y las demoras derivadas de causas que constituyan fuerza mayor de acuerdo con algún contrato de construcción celebrado por la Arrendadora con respecto a lo anterior.



- // -

- // -

c) Las disposiciones de este Artículo 17.7 no serán aplicables en lo que respecta al atraso en algún pago de la Renta de Arrendamiento o de otros montos que deba pagar el Arrendatario de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, ni respecto de algún atraso en el pago de algún monto que la Arrendadora deba efectuar al Arrendatario según lo dispuesto en el presente.

**17.8 Contrato de carta de crédito**

Se elimina intencionalmente.

**18. CONTROL DEL PROYECTO**

**18.1 Operación del proyecto por parte de la Arrendadora**

El Proyecto estará en todo momento supeditado a la administración y al control exclusivo de la Arrendadora. Ninguna de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento deberá interpretarse en el sentido de imponer alguna responsabilidad u obligación a la Arrendadora; la Arrendadora solo tendrá las obligaciones expresamente establecidas en este Contrato de Arrendamiento. Sin limitar la generalidad de lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho a:

- i) vigilar y supervisar todas y cada una de las partes del Proyecto;
- ii) obstruir, cerrar con llave o cerrar temporalmente la totalidad o alguna parte del Proyecto con el objeto de realizar trabajos de mantenimiento, reparaciones o reemplazos, o por motivos de seguridad;
- iii) obstruir, cerrar con llave o cerrar (temporal o permanentemente) la totalidad o una parte del Proyecto



- // -

- // -

a fin de evitar que se devengue algún derecho para alguna Persona o el público;

- iv) otorgar, modificar y terminar alguna servidumbre u otros acuerdos con respecto a algún uso, ocupación o mantenimiento de alguna parte del Proyecto o el suministro de algún servicio a alguna parte del Proyecto, y
- v) usar o permitir que se use alguna parte del techo del Edificio o algún otro componente de las Instalaciones Comunes para algún propósito, lo que incluye, entre otros, actividades promocionales, comercialización, exhibición, la instalación de paneles solares u otros dispositivos de generación de energía, ítems de entretenimiento o especiales.



b) El Arrendatario conviene en que todas las Instalaciones Comunes cerradas, incluidas áreas cerradas, bulevares, o pasillos en el Proyecto pueden abrirse para acceso al Inmueble durante las Horas Hábiles y durante cualquier otro horario que la Arrendadora pueda determinar; en cualquier otro horario, la totalidad o cualquiera de las Instalaciones Comunes cerradas podrán ser cerradas con llave por la Arrendadora y se podrá excluir el acceso a las mismas al público y al Arrendatario, con la salvedad de que los arrendatarios de oficinas tendrán derecho acceder a sus respectivos inmuebles con sujeción al cumplimiento de las normas y reglamentos aplicables de la Arrendadora y a las exigencias de seguridad vigentes.

- c) A fin de realizar algún mantenimiento, reparación,

- // -

- // -

modificación, mejora u otro trabajo en alguna parte del Proyecto o en relación con este, con la condición de que el Arrendatario tenga acceso razonable al Inmueble, la Arrendadora podrá disponer obstrucciones razonables y temporales de las Instalaciones Comunes sin que ello constituya o pueda considerarse que constituye una interferencia en alguno de los derechos del Arrendatario conforme al presente o un incumplimiento de las obligaciones de la Arrendadora; queda acordado y entendido que, en la medida en que sea posible a la luz de las circunstancias, al ejercer sus derechos de acuerdo con las cláusulas 18.1 a) y c), la Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables para minimizar la interferencia en las actividades del Arrendatario en el Inmueble.



En cualquier momento, y de tiempo en tiempo, en relación con algún contrato de propiedad múltiple, condominio o desarrollo inmobiliario celebrado por la Arrendadora, o como resultado de la venta de una porción de los Terrenos o hecho similar, la Arrendadora podrá expandir, reducir o modificar el Proyecto y los terrenos, edificios, estructuras, mejoras, equipos e instalaciones del mismo, siempre que, en el caso de exclusión de una porción de los Terrenos, esa exclusión no afecte en forma sustancialmente adversa el acceso del Arrendatario al Inmueble y a las Instalaciones Comunes ni su capacidad de uso de los mismos conforme a lo expresamente dispuesto en este Contrato de Arrendamiento; a partir de la fecha efectiva de cualquier situación en que los Terrenos sean modificados a fin de excluir una porción de ellos, el

- // -

- // -

Arrendatario conviene en que no tiene ninguna participación en esos terrenos excluidos y en firmar y otorgar, de inmediato a solicitud de la Arrendadora, todos los documentos que justificadamente solicite la Arrendadora a fin de confirmar que el Arrendatario no tiene participación alguna en los terrenos excluidos.

#### 18.2 Modificaciones del proyecto

- a) A pesar de cualquier disposición contenida en este Contrato de Arrendamiento, en todo momento y de tiempo en tiempo, antes o después de la Fecha de Inicio, la Arrendadora tendrá derecho a construir o a remover del Proyecto o de los terrenos adyacentes los edificios o ampliaciones de edificios que la Arrendadora pueda desear. La Arrendadora tendrá derecho a realizar cualquier cambio, instalación adicional, eliminación, nueva disposición o reubicación de una o más partes del Proyecto, incluido el Inmueble (incluso el derecho a reubicar el Inmueble (o una parte de este si el Inmueble tuviera múltiples pisos) dentro del Proyecto o en cualquier otro edificio o desarrollo inmobiliario de propiedad de la Arrendadora o de alguna de sus sociedades filiales (según la definición de este término en la Ley de Sociedades Comerciales de Canadá), e incluida cualquiera de las Instalaciones Comunes, según la Arrendadora lo considere necesario o conveniente (los que se denominan "Cambios" en este Artículo 18.2), siempre que como resultado de la realización de esos Cambios el Inmueble sea sustancialmente el mismo en cuanto a tamaño que el Inmueble descrito en este instrumento y, mientras se completen esos Cambios, la



- // -

- // -

Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables a fin de evitar tener que impedir que el Arrendatario pueda acceder al Inmueble; en cualquier caso que se impida ese acceso, la Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables para minimizar la duración de este hecho.

- b) Si el Inmueble o una parte de él fuera reubicada como resultado de esos Cambios luego del inicio del Período de Vigencia, la Arrendadora será responsable del costo directo de traslado del Arrendatario al Inmueble reubicado y de realizar las Mejoras de reemplazo en el Inmueble Arrendado (pero no por las pérdidas o costos indirectos, como gastos generales, pérdida de ingresos o utilidades).
- c) En la medida razonablemente posible a la luz de las circunstancias, al ejercer sus derechos en conformidad con este Artículo 18.2, la Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente justificados para i) completar esos Cambios en la forma más rápida en que sea razonablemente posible, y ii) interferir lo menos que sea razonablemente posible en las operaciones del Arrendatario en el Inmueble.
- d) El Arrendatario, a solicitud de la Arrendadora, firmará de inmediato todas las garantías, liberaciones o documentos que la Arrendadora pueda exigir, en términos razonables, para hacer efectivos los derechos de la Arrendadora conforme a este Artículo 18.2; si la Arrendadora optara por trasladar el Inmueble a cualquier otro edificio o desarrollo inmobiliario de propiedad de la Arrendadora o de alguna de sus sociedades filiales (según se define este término en la Ley de Sociedades Comerciales de Canadá), el Arrendatario y



- // -

- // -

esa filial de la Arrendadora firmarán y otorgarán un nuevo contrato de arrendamiento, el que será preparado por la filial en su formulario estándar, con los cambios que reflejen los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento modificado a fin de hacer efectivo el traslado y, a continuación, este Contrato de Arrendamiento se considerará modificado en el sentido de acelerar la Fecha de Vencimiento a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de entrada en vigor del nuevo contrato de arrendamiento.

### 18.3 Inexistencia de incumplimiento de la arrendadora

El ejercicio por parte de la Arrendadora de alguno de sus derechos conforme a los Artículos 13 y 18 (y alguna interrupción, ruido, alteración, etc. resultante) no constituirá un incumplimiento de la Arrendadora de alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento ni un incumplimiento de algunos de los derechos del Arrendatario según lo dispuesto en el presente o en la ley, ni dará derecho al Arrendatario a alguna rebaja de la Renta de Arrendamiento ni a indemnización por daños y perjuicios ni a alguna otra reparación, independientemente de que se origine o no daño al Inmueble o a su contenido o que se interfiera en su uso, salvo lo expresamente establecido en las cláusulas 13.2 c) y 18.2 c) anteriores.

### 18.4 Uso de las instalaciones comunes

El Arrendatario no obstruirá ni permitirá que alguna de las Partes del Arrendatario obstruya alguna de las Instalaciones Comunes (incluidas entradas vehiculares, vías vehiculares, rutas de acceso u otras partes del Proyecto), salvo lo expresamente permitido conforme al presente o lo explícitamente permitido por

- // -



- // -

escrito por la Arrendadora; si hubiera algún incumplimiento de este Artículo 18.4, la Arrendadora tendrá derecho, a expensas del Arrendatario, a remover esa obstrucción y el costo de ello deberá ser pagado por el Arrendatario dentro los treinta (30) días posteriores a la fecha que se exija su pago como Costo en Exceso, y la Arrendadora no será responsable de ninguna obligación por algún daño provocado por el ítem que haya creado la obstrucción y que haya sido removido conforme a lo dispuesto en el presente, y queda por este acto liberada de toda obligación al respecto.

#### 18.5 Normas y reglamentos

- a) El Anexo "D" del presente contiene las normas y reglamentos del Proyecto o, en la medida en que sea aplicable, de la parte del Proyecto en la que está situado el Inmueble. La Arrendadora, en términos razonables, tendrá derecho a modificar y proponer nuevas normas y reglamentos, y tendrá derecho, de manera razonable (por escrito o no) a modificar y a renunciar a la totalidad o a cualquiera de dichas normas y reglamentos con respecto a uno o más arrendatarios, y la imposición de alguna norma y reglamento no creará ni implicará la obligación de la Arrendadora de exigir su cumplimiento, y la Arrendadora no será responsable ante el Arrendatario por el incumplimiento de alguna norma o reglamento ni por la inobservancia o violación de alguna norma o reglamento por parte de algún otro arrendatario u otra Persona. No se considerará que las normas y reglamentos limitan alguna obligación o disposición de este Contrato de Arrendamiento que deba cumplir el Arrendatario.
- b) Todos los reglamentos existentes y futuros o modificados son



- // -

- // -

los que la Arrendadora, en términos razonables, haya determinado que son necesarios para la reputación, seguridad, cuidado y limpieza del Proyecto o para la operación, mantenimiento o protección del Proyecto y sus equipos, o para la comodidad de los arrendatarios del Proyecto.

c) El Arrendatario y las Partes del Arrendatario tendrán la obligación de observar y cumplir estrictamente las normas y reglamentos que se adjuntan al presente y toda norma o reglamento adicional o que se modifique y respecto del cual se dé aviso al Arrendatario, y todas esas normas y reglamentos se considerarán incorporados a este Contrato de Arrendamiento y parte de este.

d) En la medida en que alguna de las normas y reglamentos esté en conflicto con alguna disposición explícita de este Contrato de Arrendamiento, prevalecerá esta última.

e) La Arrendadora no ejercerá sus derechos en conformidad con este Artículo 18.5 en una forma que sea discriminatoria para el Arrendatario.



**18.6 Acceso al inmueble y suspensión de servicios básicos**

a) La Arrendadora, sin limitar ninguno de los demás derechos que pueda tener en conformidad con este instrumento o la ley, tendrá derecho, pero no estará obligada, a ingresar al Inmueble en cualquier momento previo aviso con una anticipación razonable (salvo en caso de una emergencia real o potencial, situación en que no se requerirá aviso (por escrito o no)), para cualquiera de los siguientes propósitos:

- // -

- // -

- i) examinar el inmueble y los conductos, cables, tuberías, ductos y demás elementos de los sistemas de servicios básicos, HVAC, comunicación y otros sistemas destinados al Inmueble o al Proyecto, a fin de revisar su estado, condición y uso, y realizar cualquier trabajo de mantenimiento, reparación y modificación de esos elementos o de alguna parte de ellos que la Arrendadora considere necesario o que pueda requerirse o permitirse conforme a este Contrato de Arrendamiento, y realizar cualquier mantenimiento, reparación y modificación en el Proyecto y en algún servicio, sistema y equipo mecánico, eléctrico y de HVAC que allí se encuentre y preste servicios al Inmueble o a cualquier otra parte del Proyecto, y para todos estos propósitos la Arrendadora podrá ingresar al Inmueble los materiales y equipos que pueda necesitar;
- ii) adoptar las medidas que la Arrendadora considere necesarias para la seguridad, mejora o preservación del Inmueble o de alguna parte del Proyecto (incluso con respecto a construcción u otros trabajos que se realicen en inmuebles adyacentes o en los alrededores del Inmueble o del Proyecto);
- iii) subsanar alguna Molestia;
- iv) cualquier propósito que determine la Arrendadora en casos de emergencia;
- v) leer algún medidor de servicio básico u otro similar situado en el Inmueble;



- // -

- // -

- vi) durante los últimos doce (12) meses del Período de Vigencia, mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios y permitir a los potenciales arrendatarios realizar inspecciones, mediciones y planos;
- vii) en cualquier momento durante el Período de Vigencia en que la Arrendadora determine que es necesario, en términos razonables (lo que incluye, entre otros, mostrar el inmueble a tasadores, potenciales compradores, acreedores hipotecarios o entidades crediticias), y
- viii) ejercer cualquiera de los derechos que tenga la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.



La Arrendadora tendrá derecho, en nombre propio o de otros arrendatarios del Proyecto, directamente o a través de su contratista designado, a colocar o instalar a través del Inmueble, (y posteriormente, a inspeccionar, mantener, reparar, reemplazar o modificar) conductos, cables, tuberías, ductos y otros elementos de algún sistema de servicios básicos, HVAC, teléfono u otros sistemas de comunicaciones y cualquier otro sistema que preste servicios al Inmueble, al Proyecto o a cualquier parte de ellos. La Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables para situar dichos elementos dentro de los mamparos o columnas existentes o en el plénum; no obstante, la Superficie Arrendable del Inmueble no se considerará reducida o afectada como resultado de la colocación o

- // -

- // -

instalación de algún sistema en el Inmueble o través de él.

- c) En el caso de arrendamientos de pisos completos, la Arrendadora, cualquier otro arrendatario del Proyecto, y cualquier otra persona autorizada por la Arrendadora, tendrá derecho -junto con el Arrendatario y todos los demás con derecho a utilizarlos- a utilizar, para los propósitos a los que están destinados, los baños Estándares del Edificio y las partes del Inmueble que correspondan a áreas comunes (como corredores, vestíbulos y similares) para acceder a esos baños en las ocasiones en que los baños en otros pisos no estén disponibles por alguna razón.
- d) En casos de emergencia o para los propósitos razonables que puedan ser necesarios a fin de efectuar modificaciones en el Proyecto, la Arrendadora tendrá derecho a suspender la disponibilidad de servicios básicos; salvo en caso de emergencia, la suspensión de los servicios básicos deberá realizarse previo aviso al Arrendatario con una anticipación razonable y, en la medida en que sea posible a la luz de las circunstancias, fuera de las Horas Hábiles.
- e) En la medida en que sea razonablemente posible bajo las circunstancias, al ejercer sus derechos en conformidad con este Artículo 18.6, la Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables a fin de i) completar cualquier trabajo que haya emprendido en la forma más rápida que sea posible, y ii) interferir en la menor medida posible en las operaciones del Arrendatario en el Inmueble.
- f) En cualquier momento en que sea necesario el ingreso de la Arrendadora al inmueble en caso de emergencia y si la



- // -

- // -

Arrendadora supiera que no hay ningún miembro del personal del Arrendatario en el Inmueble, o si dicho personal por alguna razón no diera acceso de inmediato a la Arrendadora en el momento en que se requiera, la Arrendadora podrá ingresar por la fuerza sin incurrir en obligaciones por los daños y perjuicios que ello provoque.

#### 18.7 Emergencia

- a) Durante una emergencia, la Arrendadora tendrá derecho a:
- i) restringir o limitar el acceso y/o prohibir la entrada al Edificio a los empleados, visitantes o invitados del Arrendatario por un período razonable durante el hecho;
  - ii) exigir al Arrendatario mantener un registro de todas las Personas con acceso al Inmueble;
  - iii) cerrar la totalidad o parte del Inmueble, del Edificio o del Proyecto;
  - iv) restringir el acceso al Edificio solo a través de las puertas de entrada indicadas;
  - v) exigir a las personas con acceso al Edificio participar en cualquier procedimiento y/o medida de control de salud;
  - vi) exigir al Arrendatario participar en cualquier simulacro de emergencia que la Arrendadora opte por implementar;
  - vii) ingresar al inmueble en cualquier momento, sin aviso (por escrito o no) y/o cerrar la totalidad o cualquier parte del Inmueble;
  - viii) restringir, limitar o dejar de proveer alguno o la totalidad de los servicios al Edificio o al Proyecto



- // -

- // -

conforme a las instrucciones de alguna Autoridad o según lo considerado prudente o necesario por la Arrendadora;

- ix) modificar, complementar o exigir el cumplimiento de cualquier norma y reglamento existente o imponer normas adicionales que tengan por objeto mitigar o minimizar los efectos de una Emergencia.

Las disposiciones de esta cláusula 18.7 a) no deberán interpretarse en el sentido de implicar o imponer:

- I) alguna obligación a la Arrendadora o a las Partes de la Arrendadora con respecto a esa Emergencia;
- II) alguna obligación a la Arrendadora de declarar una Emergencia;
- III) alguna obligación a la Arrendadora o a las Partes de la Arrendadora de adoptar alguna medida que estén facultadas para adoptar, lo que incluye, entre otras, descontaminación de alguna parte del Inmueble, del Edificio o del Proyecto, como previsión o en caso de Emergencia o para mitigar los efectos de una Emergencia.



- b) En caso de Emergencia, si la Arrendadora o alguna Autoridad lo dispusiera, el Arrendatario dispondrá que todos los ocupantes del Inmueble desocupen el Edificio en la forma establecida por la Arrendadora o esa Autoridad.
- c) En caso de Emergencia, la Arrendadora ejercerá sus derechos en conformidad con este Artículo 18.7 en la forma y en el momento que la Arrendadora determine de manera razonable y a su exclusivo arbitrio, y si la Arrendadora supiera que

- // -

- // -

ningún miembro de personal del Arrendatario se encuentra en el Inmueble, o si dicho personal por alguna razón no diera acceso de inmediato a la Arrendadora en el momento en que se requiera, la Arrendadora podrá ingresar por la fuerza al Inmueble sin incurrir en obligaciones por los daños y perjuicios que ello provoque.

d) Tras tomar conocimiento del hecho, el Arrendatario dará Aviso con prontitud razonable a la Arrendadora sobre cualquier brote de alguna enfermedad infecciosa entre sus empleados si fuera razonable para un arrendatario prudente determinar que ese brote puede afectar la salud o seguridad de otros arrendatarios en el Proyecto o dar origen a una Emergencia; no obstante, ni la Arrendadora ni ninguna de las Partes de la Arrendadora podrá tener alguna obligación al respecto. Las disposiciones de esta cláusula 18.7 d) no deberán interpretarse en el sentido de que impliquen o impongan alguna obligación a la Arrendadora o a alguna de las Partes de la Arrendadora.



e) En caso de Emergencia, las partes, de manera razonable, diligente y de buena fe, cooperarán entre sí en un esfuerzo por minimizar el período de tiempo, si hubiera, en que el Inmueble, el Edificio o el Proyecto puedan ser declarados no arrendables o sin acceso como resultado de la emergencia.

f) Se considerará que la Arrendadora ha cumplido con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento si, al hacerlo hubiera actuado en conformidad con las exigencias de alguna Autoridad con respecto a una Emergencia.

#### 18.8 Ruido y vibración

- // -

- // -

El Arrendatario reconoce que el Proyecto está o puede estar situado cerca de líneas ferroviarias o de otras instalaciones de transporte, y el Arrendatario conviene en que ni la Arrendadora ni ningún proveedor de transporte serán responsables por alguna molestia provocada en las operaciones del Arrendatario debido a ruido o vibraciones en los alrededores del Proyecto como resultado del funcionamiento de algún sistema de transporte.

#### 18.9 Demolición y modificación sustancial

Si la Arrendadora quisiera o tuviera intenciones de vender, demoler, modificar o renovar la totalidad o una parte del Proyecto o destinarlo a otro uso, tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento y deberá ejercerlo mediante Aviso por escrito al Arrendatario con al menos nueve (9) meses de anticipación. El Arrendatario conviene en que, a la fecha de terminación especificada en el Aviso, desocupará el Inmueble y hará entrega de su posesión de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario reconoce que no tendrá ninguna reclamación en contra de la Arrendadora por el hecho de que ejerza su derecho conforme al presente y, tras la terminación, toda Renta de Arrendamiento se prorrateará hasta la fecha efectiva de terminación.



#### 19. EXPROPIACIÓN

a) si la totalidad o parte del Inmueble fuera expropiado (término que para los efectos de este Artículo 19 incluye expropiación, expropiación por motivos de utilidad pública o venta por parte la Arrendadora a alguna autoridad con facultad para expropiar) por una autoridad competente:

i) la Arrendadora y el Arrendatario cooperarán entre sí

- // -

- // -

con respecto a esa expropiación, de modo que el Arrendatario pueda recibir la compensación apropiada a la que tenga derecho conforme a la ley por costos de reubicación e interrupción de actividades, y de modo que la Arrendadora pueda recibir la máxima compensación a la que pueda tener derecho conforme a la ley por todas las demás indemnizaciones derivadas de la expropiación, lo que incluye, entre otros, toda indemnización por el valor de la participación del Arrendatario en el inmueble arrendado, todo lo cual será de propiedad de la Arrendadora, y todos los derechos del Arrendatario con respecto a esa expropiación, excluidos solo los derechos en relación con los costos de reubicación e interrupción de actividades, serán cedidos y por este acto se ceden a la Arrendadora; para hacer efectiva esta cesión a la Arrendadora, el Arrendatario firmará, dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud, los documentos que sean necesarios, en opinión de la Arrendadora, para hacer efectiva esa cesión, y

ii) este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto de acuerdo con sus términos, a menos y hasta la fecha en que este Contrato de Arrendamiento sea terminado como resultado de dicha expropiación.

b) Si la totalidad o alguna parte del Proyecto fuera expropiada, en ese caso, de manera supeditada a las disposiciones precedentes con respecto a expropiación del

- // -



- // -

Inmueble:

- a) toda la indemnización por esa expropiación será de propiedad absoluta de la Arrendadora y todos los derechos del Arrendatario, si tuviera, a esa indemnización serán cedidos y por este acto se ceden a la Arrendadora; el Arrendatario firmará, dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud, los documentos que sean necesarios, en opinión de la Arrendadora, para hacer efectiva esa cesión, y
- ii) este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto de acuerdo con sus términos, a menos y hasta que sea terminado como resultado de la expropiación.

## 20. DISPOSICIONES VARIAS

### 20.1 Avisos

- a) Todos los Avisos serán entregados en Persona (mediante mensajero, *courier* u otro medio) o enviados por correo certificado con franqueo pagado al Domicilio para Notificaciones al Arrendatario y, si se enviaran a la Arrendadora, al Domicilio para Notificaciones a la Arrendadora, según lo dispuesto en la cláusula 1 j) del presente.
- b) Todos estos avisos se considerarán concluyentemente entregados y recibidos el día en que sean entregados en Persona o, si se enviaron por correo, cuatro (4) días hábiles (para mayor certeza, se excluyen sábados, domingos, feriados y días en que esté interrumpido o no esté disponible por alguna razón el servicio postal regular)



- // -

- // -

después de su despacho por correo. Cualquiera de las partes podrá en cualquier momento, mediante Aviso a la otra parte, cambiar su Domicilio para Notificaciones. Si dos o más personas fueran nombradas Arrendatarios, todo aviso dado conforme al presente será entregado suficientemente si se entrega por mano o se envía por correo a una de esas Personas en la forma antes indicada.

### 20.2 Ley de planificación

Este Contrato de Arrendamiento se celebra con sujeción a las disposiciones y al cumplimiento de las disposiciones de todas las leyes aplicables relativas a restricciones de planificación. Si el Período de Vigencia, incluido el derecho de renovación conforme al presente, se renovara por un período que exceda del período máximo por el que puede otorgarse un contrato de arrendamiento sin el consentimiento de la entidad competente en conformidad con esa legislación ("Período Máximo"), en ese caso, hasta que se obtenga cualquier consentimiento necesario para este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las disposiciones de la legislación aplicable, en términos y condiciones aceptables para la Arrendadora a su exclusivo arbitrio, el Período de Vigencia, junto el derecho de renovación conforme a este Contrato de Arrendamiento, se considerará concluyentemente renovado por el Período Máximo menos un (1) día a partir de la Fecha de Inicio, el Arrendatario cooperará con la Arrendadora al formular la solicitud de consentimiento. El costo de solicitud y obtención de dicho consentimiento será igualitariamente compartido entre la Arrendadora y el Arrendatario.

### 20.3 Contrato íntegro

- // -



- // -

a) Queda entendido y acordado que este Contrato de Arrendamiento (incluidos sus anexos y apéndices) constituye el acuerdo completo entre las partes y que no existe ningún compromiso, declaración, acuerdo, garantía o condición que se relacione con la materia objeto de este Contrato de Arrendamiento o el arrendamiento contemplado en el mismo, explícito o implícito, salvo lo expresamente especificado en el presente. El Arrendatario reconoce que ningún representante de la Arrendadora está autorizado para formular en nombre de la Arrendadora algún compromiso, declaración, acuerdo, garantía o condición, salvo lo especificado expresamente por escrito en este Contrato de Arrendamiento en la forma en que es formalizado por la Arrendadora.



Ninguna modificación de este Contrato de Arrendamiento será vinculante para la Arrendadora ni para el Arrendatario, a menos que se realice por escrito con la firma de la Arrendadora y del Arrendatario.

#### **20.4 Plazos esenciales**

Los plazos son de la esencia de este Contrato de Arrendamiento y de todas sus partes.

#### **20.5 Derecho aplicable**

El Arrendatario reconoce y conviene en someterse a la jurisdicción de las leyes de Canadá y de la Provincia en la que está situado el Inmueble (según corresponda) en la medida en que se relacionen con los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, y el Arrendatario conviene expresamente en la aplicación al Arrendatario de cualquier sentencia de los

- // -

- // -

Tribunales de Canadá y de la Provincia en la que está el Inmueble (según corresponda) con respecto a las obligaciones del Arrendatario de cumplir con los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento.

#### **20.6 Luz y aire**

El Arrendatario acuerda y conviene en que ninguna disminución de la luz, del aire o de la vista debido a alguna estructura que pueda ahora o en el futuro construirse, ni el ruido, polvo, vibración u otro hecho ordinario debido a alguna nueva construcción de mejoras, sea o no por parte de la Arrendadora, en cualquiera de los casos, en propiedades adyacentes al Proyecto dará derecho al Arrendatario a alguna reducción de la Renta de Arrendamiento o de algún otro monto pagadero conforme a este Contrato, dará origen a alguna obligación de la Arrendadora para con el Arrendatario, ni afectará en alguna otra forma este Contrato de Arrendamiento o las obligaciones del Arrendatario conforme al presente.



#### **20.7 Nombre del proyecto**

La Arrendadora podrá cambiar, modificar o remover el nombre del Proyecto en cualquier momento sin solicitar el consentimiento del Arrendatario y sin incurrir por ello en alguna obligación ante el Arrendatario.

#### **20.8 Independencia de las cláusulas**

Si alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento o alguna parte de ella o su aplicación fuera ilegal, inaplicable o sin validez, se considerará una parte separada de este Contrato de Arrendamiento y todas las disposiciones restantes continuarán teniendo pleno vigor y efecto, en la misma forma que si esa

- // -

- // -

disposición de este Contrato de Arrendamiento o alguna parte de ella no estuviera incluida en este instrumento, pero esa disposición de este Contrato de Arrendamiento o parte de ella continuará siendo aplicable en la mayor medida en que la ley lo permita.

#### **20.9 Números y encabezamientos de artículos**

El índice de este Contrato de Arrendamiento y todos los números y encabezamientos de los artículos se insertan solo por conveniencia y no limitarán ni afectarán en forma alguna la interpretación de este Contrato de Arrendamiento.

#### **20.10 Interpretación**

Cuando se utilice una palabra en singular o plural en este instrumento, esa palabra incluirá el plural y el singular, respetivamente. Con sujeción a las disposiciones explícitas contenidas en este Contrato de Arrendamiento, las palabras "del presente", "en el presente", "por el presente", "más adelante en este instrumento", "conforme al presente" y todas las palabras o expresiones similares aluden a este Contrato de Arrendamiento en su totalidad y no a algún artículo específico o parte de este instrumento que no corresponda a la totalidad.



#### **20.11 Sucesores**

Este Contrato de Arrendamiento y todas sus cláusulas redundarán en beneficio de las partes y sus respectivos herederos, albaceas, administradores, sucesores, asignatarios y otros representantes legales y serán vinculantes para los mismos, solo con la salvedad de que este Contrato de Arrendamiento no redundará en beneficio de alguna de esas partes a menos y únicamente en la medida expresamente permitida de acuerdo con las disposiciones del

- // -

- // -

presente.

#### **20.12 Términos razonables**

Cuando alguna de las partes del presente deba adoptar una determinación o dar un consentimiento, a menos que se disponga expresamente lo contrario, esa determinación o consentimiento deberá adoptarse u otorgarse en términos razonables.

#### **20.13 Compromisos adoptados solidariamente**

Si en algún momento hubiera más de un Arrendatario o más de una Persona que forme parte del Arrendatario, sus compromisos se considerarán solidarios y regirán para cada uno y todos ellos. Si el Arrendatario fuera o llegara a ser una sociedad, cada Persona que sea socia o que se convierta en socia de esa sociedad o sus sucesores serán y continuarán siendo solidariamente responsables del cumplimiento de todos los compromisos del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, independientemente de que esa Persona deje de ser socia de esa sociedad o su sucesora.

#### **20.14 Política de privacidad**

El Arrendatario y el Pagador de Indemnización consienten en que la Arrendadora recopile, utilice y dé a conocer la información personal contenida en este Contrato de Arrendamiento o recopilada por o en nombre de la Arrendadora o sus agentes, filiales o prestadores de servicios con el objeto de:

- a) determinar si el Arrendatario y el Pagador de Indemnización son idóneos en lo que respecta al Período de Vigencia y a cualquier renovación o prórroga de este;
- b) adoptar acciones para el cobro de la Renta de Arrendamiento en caso de incumplimiento del Arrendatario o del Pagador de Indemnización o ejercer derechos de la Arrendadora en

- // -



- // -

conformidad con este Contrato de Arrendamiento;

- c) facilitar cualquier plan de pago previamente autorizado que las partes hayan adoptado, y
- d) cualquier otra materia razonablemente relacionada con este Contrato de Arrendamiento o con el uso del Inmueble.

El consentimiento conforme a este Contrato de Arrendamiento incluye el consentimiento para que la Arrendadora dé a conocer dicha información a los administradores inmobiliarios, agencias de crédito, agencias de cobranza y entidades crediticias, inversionistas y compradores existentes o potenciales.

El Arrendatario y el Pagador de Indemnización también confirman y consienten en su autorización y en que ellos tienen todos los consentimientos necesarios para recopilar, utilizar y entregar -según lo dispuesto en esta declaración de privacidad- información personal sobre empleados del Arrendatario y del Pagador de Indemnización y otras personas cuya información personal sea proporcionada a la Arrendadora o recopilada por esta o en su nombre en relación con este Contrato de Arrendamiento.

En la medida en que la Arrendadora emplee a un agente de administración, el consentimiento conforme a este instrumento incluye el consentimiento para que el agente de administración realice esas gestiones en nombre de la Arrendadora. El actual agente de administración de la Arrendadora es Triovest Realty Advisors Ltd. ("Triovest"). El Arrendatario y el Pagador de Indemnización también consienten en los términos de la Política de Privacidad de Triovest, copia de la cual está disponible en [www.triovest.com](http://www.triovest.com), y en la recopilación, uso y entrega de información personal de acuerdo con dicha política de privacidad.

- // -

- // -

#### 20.15 Facultades para actuar

La Arrendadora podrá actuar en cualquier materia contemplada en este instrumento a través de su administrador inmobiliario y cualquier otra Persona que la Arrendadora designe por escrito ante el Arrendatario. El Arrendatario reconoce que si este Contrato de Arrendamiento fuera firmando en nombre y representación de la Arrendadora, con su autorización, por el administrador inmobiliario, los compromisos y acuerdos de la Arrendadora son solo obligaciones de la Arrendadora y de sus sucesores y cesionarios y no son obligaciones personales del administrador inmobiliario ni ejecutables en su contra.

#### 20.16 Certificación LEED del edificio

El Arrendatario reconoce la intención de la Arrendadora de lograr y mantener la certificación LEED con respecto al Proyecto. El Arrendatario conviene en que la Arrendadora tendrá derecho a construir, operar, administrar, mantener y/o mejorar el Proyecto de modo de lograr y mantener esa certificación o cualquier certificación LEED equivalente o superior aplicable o con otro nombre si LEED dejara de ser aplicable, los costos de lo cual serán incluidos en los Costos Operacionales en la medida y en la forma especificada en la definición de Costos Operacionales. Sin limitar lo anterior, la Arrendadora podrá solicitar al Arrendatario adoptar las acciones o medidas que la Arrendadora considere necesarias para lograr o mantener la certificación aplicable, y el Arrendatario conviene en que, a sus expensas, adoptará las medidas que la Arrendadora, en términos razonables, solicite por escrito, siempre que la Arrendadora manifieste que la solicitud se formula a fin de facilitar la obtención y el



- // -

- // -

mantenimiento de dicha certificación respecto del Proyecto.

#### 21. LÍMITE DE RESPONSABILIDAD

En conformidad con este Contrato de Arrendamiento, 2 Bloor Inc. es la única parte que tiene obligaciones para con el Arrendatario de acuerdo con el presente y no se dispondrá de ningún recurso en contra de alguna filial, accionistas, socio, director, ejecutivo, empleado, agente o representante de 2 Bloor Inc. o de alguna de sus respectivas filiales, accionistas, socios, directores, ejecutivos, empleados, agentes o representantes, o en contra de alguno de los cesionarios o respecto de los bienes personales de esas Personas, y ninguna de dichas Personas tendrá alguna responsabilidad personal conforme a este instrumento. Además de cualquier límite de responsabilidad de la Arrendadora contemplado en este Contrato de Arrendamiento, la responsabilidad de la Arrendadora según lo dispuesto en el presente se limitará a su participación en el Proyecto.



#### 22. ASESORÍA LEGAL INDEPENDIENTE/NEGOCIACIÓN LIBRE

- a) Las partes del presente reconocen y convienen en que las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento han sido discutidas y negociadas libre y cabalmente, y que la firma y otorgamiento del mismo constituye y se considera que constituye prueba total y definitiva de la declaración anterior.
- b) El Arrendatario reconoce la sugerencia de la Arrendadora en cuanto a que, antes de firmar este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario debe obtener asesoría legal independiente.

#### 23. FORMALIZACIÓN

- // -

- // -

La Arrendadora y el Arrendatario reconocen y acuerdan por este acto lo siguiente:

- a) este Contrato de Arrendamiento podrá ser firmado en duplicado y por vía electrónica ("correo electrónico") y, si así se firmara, cada ejemplar se considerará un original, tendrá el mismo efecto que si todas las partes hubieran firmado el mismo ejemplar, y todos los ejemplares (considerados en conjunto) constituirán uno y el mismo documento y será legal y vinculante para las partes; y
- b) con respecto a la firma de este Contrato de Arrendamiento, cada una aceptará firmas electrónicas de acuerdo con la Ley de Comercio Electrónico (Ontario).

A opción de la Arrendadora, las partes del presente deberán actuar razonable y diligentemente a fin de firmar y otorgar los originales de este Contrato de Arrendamiento en forma impresa dentro de un plazo de diez (10) días hábiles luego de la firma y otorgamiento de este instrumento en duplicado y por correo electrónico.

#### **24. INEXISTENCIA DE CORREDOR DEL ARRENDATARIO**

La Arrendadora y el Arrendatario reconocen y confirman que ningún corredor o agente ha participado en esta operación en representación del Arrendatario, y el Arrendatario indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora por toda comisión de corredor respecto de la cual pueda finalmente determinarse que es legítimamente pagadera con respecto a esta operación ("Comisión"). El Arrendatario conviene por ese acto en que, conforme a su opción, pagará la Comisión directamente al corredor o dispondrá que la

- // -



- // -

Arrendadora realice ese pago al corredor, tras lo cual la Comisión será amortizada contra la Renta de Arrendamiento Base y el Arrendatario pagará la misma a la Arrendadora durante el Período de Vigencia a la tasa vigente de amortización de la Arrendadora para el cálculo de la renta neta efectiva.

**25. CONDICIÓN DE LA ARRENDADORA**

Este contrato está condicionado a la obtención por parte de la Arrendadora de la aprobación final de los términos comerciales y financieros por parte de su propio comité de aprobación. La firma de la Arrendadora en este Contrato constituye una renuncia a las condiciones de la Arrendadora especificadas en el presente.

**26. INDEMNIZACIÓN**

Se elimina intencionalmente.

El Pagador de Indemnización conviene en firmar el Acuerdo de Indemnización en la forma especificada en el Anexo "F" del presente.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes suscriben este Contrato de Arrendamiento.

2 BLOOR INC., representada por su administrador inmobiliario Triovest Realty Advisors Inc.

En representación: (Firma ilegible).

Nombre: [REDACTED]

Cargo: [REDACTED]

En representación: (Firma ilegible).

Nombre: [REDACTED]

Cargo: [REDACTED]

Estamos facultados para obligar a la Arrendadora.

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN TORONTO, CANADÁ



- // -

- // -

En representación: (Firma ilegible).

Nombre: Marcos Correa Letelier.

Cargo: Cónsul General.

Estoy facultado para obligar al Arrendatario.

\*\*\*\*\*

**ANEXO "A" - Descripción legal del proyecto**

"Terreno" significa los terrenos legalmente descritos como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la ciudad de Toronto, en la División de Títulos de Terrenos de la Oficina de Registro [REDACTED] [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**ANEXO "B" - Esquema del plano del inmueble**

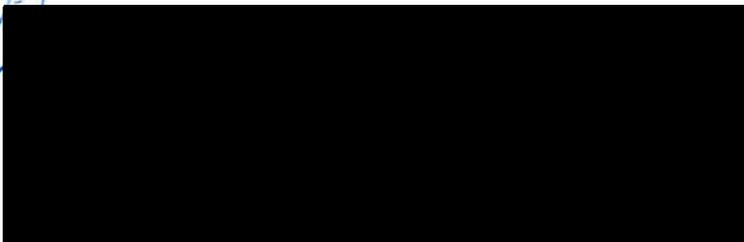
(Plano).

\*\*\*\*\*

**ANEXO "B1" - CERTIFICADO DE SUPERFICIE DEL INMUEBLE**

[REDACTED] (Datos pertinentes).

Preparado: 10 de mayo de 2019.



Ref.: 2 Bloor Street West, Suite 1801, Toronto, Ontario ("Inmueble")

Luego de nuestras mediciones en el Inmueble el 4 de febrero de 2016, confirmamos lo siguiente:

La superficie indicada a continuación cumple con el Método Estándar de Medición de Superficies en Edificios de Oficinas

[REDACTED] La superficie concuerda con la versión 14a del diagrama de la superficie correspondiente.

- // -

- // -

Suite 1801: Superficie arrendable el 4 de febrero de 2016: 2.850 pies cuadrados.

Si tiene alguna inquietud, sírvase comunicarse con nuestra oficina a su conveniencia.

Gracias.



\*\*\*\*\*

**ANEXO "C" - Acuerdo de depósito de renta de arrendamiento**  
Eliminado intencionalmente.

\*\*\*\*\*

**ANEXO "D" - Normas y reglamentos**

1. Salvo lo expresamente dispuesto en Uso del Inmueble, no se permitirá cocinar ni preparar en el inmueble alimentos que requieran ventilación o que produzcan olores.
2. El Arrendatario no ingresará en ningún momento al Inmueble ni al Proyecto armas, incluidas armas de fuego, cuchillos (salvo los utensilios de cocina y equipos de oficina normales, como tijeras y abridores de cartas), fuegos artificiales u otros ítems similares.
3. Ninguna persona utilizará el Inmueble para dormir ni para uso residencial.
4. En el Inmueble no deberá ejecutarse ningún instrumento ni equipo reproductor de sonido ni amplificador que pueda escucharse desde el exterior.
5. No se permitirán ni deberán utilizarse ventiladores ni calefactores personales o portátiles en el Inmueble.
6. El Arrendatario no utilizará el Inmueble para almacenamiento de artículos distintos a los requeridos en relación con el



- // -

- // -

Uso del Inmueble.

7. Si surgiera alguna situación de emergencia, el Arrendatario dispondrá que todos los ocupantes del Inmueble desocupen el Edificio si así lo dispusiera la Arrendadora o alguna autoridad pública, en la forma especificada por la Arrendadora o esa autoridad pública.
8. El Arrendatario no provocará trabajos innecesarios debido a falta de cuidado o indiferencia en cuanto a la preservación del orden y de la limpieza en el Inmueble y en el Edificio.
9. No deberán ingresarse ni mantenerse animales en el Edificio ni en su entorno (salvo animales de servicio).
10. Se prohíbe en el Edificio realizar campañas, promociones y ventas y el Arrendatario cooperará para evitarlas.
11. Ni el Arrendatario ni las Partes del Arrendatario deberán obstruir ni utilizar las veredas, entradas, pasillos, escaleras mecánicas, ascensores ni cajas de escaleras para algún propósito que no sea ingresar y salir del Inmueble. Ni el Arrendatario ni las Partes del Arrendatario deberán lanzar objetos por las ventanas o puertas ni en las entradas, pasillos, escaleras mecánicas, ascensores o cajas de escaleras del Edificio. La Arrendadora se reserva el control total de las veredas, entradas, pasillos, escaleras mecánicas, ascensores, cajas de escaleras y corredores y tendrá derecho, pero no la obligación, a realizar las reparaciones, reemplazos, modificaciones, cambios, decoraciones y mejoras de esos lugares y a colocar allí los letreros y aparatos que considere convenientes, siempre que con ello no se perjudique excesivamente el ingreso o salida.



- // -

- // -

del Inmueble.

12. Todas las entregas al y desde el Inmueble, y la carga y descarga de artículos, mercancías, residuos, materiales y otros ítems solo deberán realizarse a través de las vías de acceso vehicular, rutas de acceso, entradas, corredores y sitios de carga que la Arrendadora designe, y estarán sujetas a todas las normas y reglamentos aplicables que dicte la Arrendadora en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.
13. El Arrendatario y las Partes del Arrendatario utilizarán y dispondrán que los terceros que realicen entregas al Arrendatario o a las Partes del Arrendatario o a su nombre utilicen las instalaciones designadas por la Arrendadora para recibir, entregar o trasladar material, muebles o equipos hacia, desde o dentro del Inmueble o del Edificio, según corresponda, en los horarios y en la forma que la Arrendadora determine.
14. La Arrendadora tendrá derecho a prohibir cualquier publicidad realizada por el Arrendatario dentro del Proyecto que, en opinión de la Arrendadora, tienda o dañe la reputación del Proyecto o su conveniencia como edificio de oficinas o para instituciones y empresas financieras, de seguro y otras similares. Luego de un aviso de la Arrendadora, el Arrendatario se abstendrá de realizar o discontinuará esa publicidad.
15. El Arrendatario no permitirá que se fumen cigarrillos normales ni electrónicos en el Inmueble ni en el interior de las Instalaciones Comunes (lo que incluye, entre otros,



- // -

- // -

cajas de escaleras, baños y salidas de emergencia), salvo en las áreas, si hubiera, expresamente designadas por la Arrendadora para ese fin. El Arrendatario no permitirá que las Partes del Arrendatario ni ninguna otra Persona en el Proyecto por invitación o con la autorización o el consentimiento del Arrendatario o de alguna de las Partes del Arrendatario utilice productos de cannabis, de ningún tipo o naturaleza, en ningún lugar en el Proyecto ni en su entorno. A pesar de lo anterior, el uso de cannabis para fines médicos expresamente de acuerdo con las Leyes aplicables podrá permitirse con el consentimiento previo por escrito de la Arrendadora.

16. El Arrendatario cooperará con los esfuerzos de la Arrendadora para establecer zonas designadas de fumadores lejos de las entradas públicas.
17. El Arrendatario no instalará en el Inmueble ninguna cortina que no sea la cortina estándar base del edificio sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora.
18. Si algún aparato utilizado o instalado por el Arrendatario requiriera un permiso como condición para la instalación o uso, el Arrendatario deberá proporcionar una copia de ese permiso a la Arrendadora antes de esa instalación o uso.
19. El Arrendatario deberá dar aviso a la Arrendadora con respecto a la intención del Arrendatario de colocar algún material u objeto pesado en el Inmueble, todos sus detalles y especificaciones deberán ser proporcionados al Perito de la Arrendadora para su aprobación, y el Arrendatario cumplirá con las instrucciones de la Arrendadora o de su



- // -

- // -

Perito al respecto. El Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, como Renta Adicional, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de recibir la correspondiente exigencia de pago, todos los costos del Perito en que incurra la Arrendadora, más un quince por ciento (15%) de esos costos.

20. Ningún traslado de algún mueble o accesorio deberá realizarse durante las Horas Hábiles. El traslado de muebles, accesorios de uso comercial, equipos y otros bienes estará sujeto al previo consentimiento por escrito de la Arrendadora y, además, el Arrendatario deberá haber realizado los arreglos previos para disponer de la seguridad y supervisión adecuada mientras se completa el traslado.

21. La Arrendadora deberá proporcionar al Arrendatario las llaves/tarjetas de acceso del Inmueble y del Edificio en relación con la ocupación inicial del Inmueble, por lo cual no deberá pagarse ningún derecho a la Arrendadora. Toda llave o tarjeta de acceso adicional o de reemplazo a las proporcionadas inicialmente conforme a este instrumento o el cambio de llaves del Inmueble requerido por el extravío de alguna llave/tarjeta de acceso previamente emitida, será proporcionada (o realizado, según corresponda) por la Arrendadora previo recibo de una solicitud por escrito del Arrendatario y del pago por parte de este de la tarifa vigente de la Arrendadora por ese concepto.

22. La Arrendadora podrá de tiempo en tiempo instalar o cambiar cerraduras y/o sistemas de seguridad en las entradas del Inmueble y del Proyecto o en partes de este. Se entregará al

- // -



- // -

Arrendatario un número razonable de llaves o dispositivos de entrada para cada instalación. Todas las llaves o dispositivos de entrada adicionales que requiera el Arrendatario deberán solicitarse a la Arrendadora a expensas del Arrendatario. El Arrendatario no deberá cambiar ninguna cerradura dentro del Inmueble ni en sus puertas de acceso, salvo con la previa aprobación por escrito de la Arrendadora y en coordinación con ella. El Arrendatario se asegurará de que en el sistema maestro de llaves del Edificio exista llave de todas las cerraduras dentro del Inmueble y de todas las cerraduras de las puertas de acceso.

23. No se deberán ingresar ni dejar bicicletas ni otros vehículos en ninguna parte del Edificio que no corresponda al o a las áreas, si hubiera, que designe la Arrendadora.

24. Todos los carros manuales, bolsos de viaje o elementos similares utilizados en el Edificio deberán estar equipados con ruedas de goma, protecciones laterales y otras protecciones que la Arrendadora exija o en que convengan las partes en términos razonables.

25. El Arrendatario permitirá que el personal de aseo limpie el Inmueble (incluso las superficies interiores de las ventanas del perímetro si es aplicable) durante las horas que la Arrendadora pueda indicar, incluso durante las Horas Hábiles. Para efectos de seguridad, eficiencia y uniformidad de las normas de administración doméstica, todos los servicios de limpieza y conserjería que requiera el Arrendatario serán proporcionados por el contratista de aseo de la Arrendadora, a menos que esta autorice algo distinto



- // -

- // -

por escrito. La Arrendadora tendrá derecho a negarse a recolectar residuos y material reciclable si no está correctamente clasificado en el contenedor correspondiente, y la Arrendadora tendrá derecho a cobrar al Arrendatario los costos en que ella incurra por el hecho de que el Arrendatario no cumpla con el programa de clasificación y reciclaje del Edificio, más un quince por ciento de esos costos, todo lo cual el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora como Renta Adicional dentro de los treinta (30) días luego de que se exija.

26. Se permitirá al Arrendatario utilizar los baños que forman parte de las Instalaciones Comunes en el piso del Edificio en el que está el Inmueble o, en lugar de esos, los baños que designe de tiempo en tiempo la Arrendadora. El Arrendatario no utilizará los baños ni otras instalaciones de agua para propósitos que no sean aquellos a los que están destinados, y no deberá depositarse en ellos basura, desperdicios, cenizas ni otras sustancias.

27. De acuerdo con el plan de protección de la vida y contra incendio del Edificio, el Arrendatario designará personal suficiente dentro del Inmueble para que actúe como encargado del piso; si el Inmueble correspondiera a más de un piso, el Arrendatario designará a dos (2) miembros de su personal por piso. El encargado de piso y el encargado asistente de piso recibirán instrucciones de la Arrendadora o de su o sus representantes autorizados sobre los procedimientos que deben adoptar en caso de incendio u otra emergencia, y deberán participar en los simulacros de incendio y en los

- // -



- // -

procedimientos necesarios de acuerdo con las Leyes aplicables vigentes, y en cualquier otro simulacro o procedimiento de emergencia o de protección de la vida que la Arrendadora o su administrador inmobiliario designado pueda implementar para el Proyecto.

28. El Arrendatario conviene en informar a la brevedad a la Arrendadora sobre todas las filtraciones de agua luego de detectarlas.

\*\*\*\*\*

**ANEXO "E" - Lista de compromisos exclusivos**

El Arrendatario acuerda y se compromete con la Arrendadora a no violar ni permitir que se violen las Cláusulas Restrictivas (según se definen más adelante) durante el Período de Vigencia ni durante sus prórrogas o renovaciones, y no cederá este Contrato de Arrendamiento ni subarrendará el Inmueble (ni en su totalidad ni en parte) ni lo entregará conforme a alguna licencia a un banco, sociedad fiduciaria, cooperativa financiera, corredora de valores, asesor de inversiones, entidad de administración de patrimonio o cooperativa de ahorro y préstamo, ni permitirá ni tolerará que sea utilizado por esas entidades; tampoco se permitirá al Arrendatario colocar el nombre ni tener un letrero con el nombre de un banco, sociedad fiduciaria, cooperativa financiera, corredora de valores, asesor de inversiones, entidad de administración de patrimonio o cooperativa de ahorro y préstamo en el exterior del Proyecto ni en el letrero de un podio destinado al uso del Proyecto (en forma colectiva, las "Cláusulas Restrictivas") sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora, la que podrá denegarse arbitrariamente o sin razón alguna.



- // -

- // -

\*\*\*\*\*

**ANEXO "F" - Acuerdo de pago de indemnización - Se elimina  
intencionalmente**

=====

Traducido por: Ana Ahumada A., Res. nro. 44 de fecha 10 de agosto de 1981.  
SANTIAGO, CHILE, a 12 de noviembre de 2020.



*[Handwritten signature]*

ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

**2 BLOOR INC.**

**LANDLORD**

**and**

**CONSULATE GENERAL OF CHILE IN TORONTO, CANADA**

**TENANT**

---

**LEASE**

---

**Building:** 2 Bloor Street West, Toronto, Ontario

**Premises:** Suite 1801

## TABLE OF CONTENTS

### Section

1.	LEASE SUMMARY .....	1
2.	SPECIAL PROVISIONS.....	2
2.1	Landlord's Work .....	2
2.2	Condition of Premises .....	2
2.3	Tenant's Work.....	2
2.4	Fixturing of Premises .....	2
2.5	Fixturing Period.....	2
2.6	Allowance .....	2
2.7	Space Plan Allowance .....	2
2.8	Parking .....	2
2.9	Signage.....	2
2.10	Right of First Offer.....	2
2.11	Option to Terminate .....	2
2.12	Option to Extend .....	3
3.	DEFINITIONS .....	3
4.	NET LEASE .....	10
4.1	Net Lease.....	10
5.	LEASE OF PREMISES.....	10
5.1	Premises .....	10
5.2	Term .....	10
5.3	Licence to Use Common Facilities.....	11
5.4	Quiet Enjoyment .....	11
6.	RENT.....	11
6.1	Tenant to Pay.....	11
6.2	Rent and Management Fee .....	11
6.3	Deemed Rent and Allocation .....	11
6.4	Monthly Payments of Operating Costs, Premises Utilities, Management Fee and Realty Taxes.....	12
6.5	Adjustments.....	12
7.	TAXES .....	12
7.1	Payment of Taxes .....	12
7.2	Taxes Payable by Tenant.....	13
7.3	Determination of Tenant's Taxes .....	13
7.4	Business Taxes and Sales Taxes.....	13
7.5	Tax Bills and Assessment Notices .....	13
7.6	Contest of Realty Taxes .....	14
8.	OPERATING COSTS .....	14
8.1	Tenant's Payment of Operating Costs .....	14
8.2	Excess Costs .....	14
9.	USE OF PREMISES .....	15
9.1	Permitted Use .....	15
9.2	Conduct of Business.....	15
9.3	Tenant's Fixtures.....	16
9.4	Signs.....	16
9.5	Prohibited Uses .....	16
9.6	Waste Removal .....	17
9.7	Waste, Nuisance and Hazardous Substances.....	17
9.8	Compliance with Laws .....	18
9.9	Telecom and Wireless Services.....	18
9.10	Tenant's Access.....	19
10.	SERVICES AND UTILITIES.....	19
10.1	Utilities.....	19
10.2	HVAC .....	20
10.3	Services .....	20
11.	MAINTENANCE, REPAIRS AND ALTERATIONS .....	20
11.1	Maintenance and Repairs of Premises.....	20
11.2	Approval of Repairs and Alterations.....	20
11.3	Notice by Tenant .....	22
11.4	Ownership of Leasehold Improvements.....	22
11.5	Construction Liens .....	22
11.6	Landlord's Obligations.....	22

12.	END OF TERM .....	23
12.1	Vacating of Possession .....	23
12.2	Removal of Trade Fixtures .....	23
12.3	Removal of Leasehold Improvements .....	24
12.4	Overholding by Tenant .....	24
13.	DAMAGE AND DESTRUCTION .....	24
13.1	Damage to Premises or Project .....	24
13.2	Damage to Premises .....	24
13.3	Damage to Project .....	25
13.4	Restoration of Premises or Project .....	25
13.5	Damage to Leasehold Improvements .....	26
13.6	Determination of Matters .....	26
14.	INSURANCE AND INDEMNITY .....	26
14.1	Landlord's Insurance .....	26
14.2	Tenant's Effect On Landlord's and Other Insurance .....	27
14.3	Tenant's Insurance .....	27
14.4	Consequential Damage .....	29
14.5	Indemnity of Landlord .....	29
14.6	Parties .....	29
15.	ASSIGNMENT, SUBLETTING AND CHANGE OF CONTROL .....	29
15.1	Consent Required .....	29
15.2	Obtaining Consent .....	31
15.3	Landlord's Option .....	32
15.4	Terms of Transfer .....	32
15.5	Effect of Transfer .....	33
15.6	Assignment by Landlord .....	34
15.7	Permitted Transfers - <b>Intentionally Deleted</b> .....	34
16.	STATUS AND SUBORDINATION OF LEASE .....	34
16.1	Status Statement .....	34
16.2	Subordination .....	35
16.3	Registration .....	35
17.	DEFAULT AND REMEDIES .....	35
17.1	Default and Remedies .....	35
17.2	Interest and Costs .....	37
17.3	Bankruptcy and Insolvency .....	37
17.4	Landlord's Right of Distress .....	38
17.5	Rent Deposit Agreement .....	38
17.6	Remedies to Subsist .....	38
17.7	Impossibility of Performance .....	38
17.8	Letter of Credit Agreement - <b>Intentionally Deleted</b> .....	39
18.	CONTROL OF PROJECT .....	39
18.1	Operation of Project by Landlord .....	39
18.2	Alterations of the Project .....	39
18.3	Landlord Not in Breach .....	40
18.4	Use of Common Facilities .....	40
18.5	Rules and Regulations .....	40
18.6	Access to Premises and Suspension of Utilities .....	41
18.7	Emergency .....	42
18.8	Noise and Vibration .....	42
18.9	Demolition or Substantial Alteration .....	43
19.	EXPROPRIATION .....	43
20.	MISCELLANEOUS .....	43
20.1	Notices .....	43
20.2	Planning Act .....	43
20.3	Complete Agreement .....	44
20.4	Time of the Essence .....	44
20.5	Applicable Law .....	44
20.6	Light and Air .....	44
20.7	Name of Project .....	44
20.8	Severability .....	44
20.9	Section Numbers and Headings .....	44
20.10	Interpretation .....	44
20.11	Successors .....	44
20.12	Acting Reasonably .....	44
20.13	Joint and Several .....	45
20.14	Privacy Policy .....	45

20.15	Authorities of Action.....	45
20.16	LEED Building Certification.....	45
21.	LIMITATION OF LIABILITY.....	45
22.	INDEPENDENT LEGAL ADVICE/FREELY NEGOTIATED.....	45
23.	EXECUTION.....	46
24.	NO O/S TENANT BROKER.....	49
25.	LANDLORD CONDITION.....	50
26.	INDEMNITY - <b>Intentionally Deleted</b> .....	46

**Schedules:**

Schedule "A"	Legal Description of Project
Schedule "B"	Outline Plan of Premises
<b>Schedule "B-1"</b>	<b>Area Certificate</b>
Schedule "C"	Rent Deposit Agreement – <b>Intentionally Deleted</b>
Schedule "D"	Rules and Regulations
Schedule "E"	List of Exclusive Covenants
Schedule "F"	Indemnity Agreement – <b>Intentionally Deleted</b>

THIS LEASE is dated August 19, 2019 and is made  
2020

BETWEEN:



**2 BLOOR INC.**  
(hereinafter called "Landlord")

OF THE FIRST PART

– and –

**CONSULATE GENERAL OF CHILE IN TORONTO, CANADA**  
(hereinafter called "Tenant")

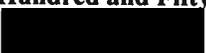
OF THE SECOND PART

**1. LEASE SUMMARY**

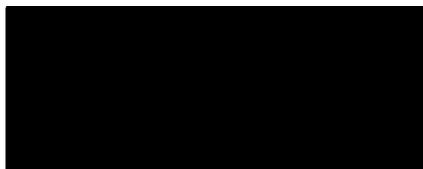
The following is a summary of some of the basic terms of this Lease, which are elaborated upon in the balance of this Lease. This Article is for convenience only and if a conflict occurs between the provisions of this Article and any other provisions of this Lease, the other provisions of this Lease shall govern.

- (a) **Premises:** Suite 1801, being a portion of the 18<sup>th</sup> floor in the building municipally known as 2 Bloor Street, West, Toronto, Ontario;
- (b) **Term:** Five (5) years;
- (c) **Commencement Date:** September 1, 2020;
- (d) **Delivery Date:** Tenant currently occupies the Premises;
- (e) **Expiry Date:** August 31, 2025;
- (f) **Basic Rent:** an amount per square foot of the Rentable Area of the Premises per annum as follows:

RENTAL PERIOD	RATE/SQUARE FOOT OF RENTABLE AREA/ANNUM
Years 1-2	\$34.00
Years 3-5	\$36.00

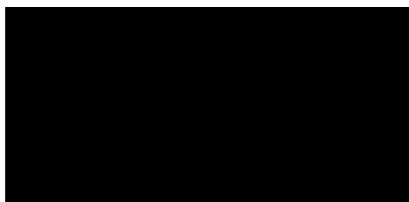
- (g) **Rentable Area of Premises:** certified area of Two Thousand Eight Hundred and Fifty (2,850) square feet, measured in accordance with this Lease and shown on 
- (h) **Rent Deposit:** Intentionally Deleted
- (i) **Use of Premises:** subject to Article 9 below, general business offices for the **Consulate General of Chile in Toronto** to the extent permitted by all Laws and to the extent in keeping with the Building Standard ("Use of Premises");
- (j) **Address for Service of Notice on Tenant:** at the Premises; and

**Address for Service of Notice on Landlord:**



Attention: Executive Vice President, Commercial Central Region

with a copy to:



Attention : Executive Vice President, Asset Management



## **2. SPECIAL PROVISIONS**

### **2.1 Landlord's Work**

(i) Only those items enumerated below as Landlord's Work will be provided and installed by the Landlord in the Premises at its expense in accordance with the Landlord's choice of materials on or before the Commencement Date ("Landlord's Work"). All other work required for the Premises will be provided and installed by the Tenant at its expense, in accordance with Section 2.3 herein.

- i. remove and dispose of existing carpet and supply and install new carpet in its place;
- ii. remove and dispose of existing laminate flooring and supply and install vinyl plank tile in its place;
- iii. remove and dispose of breakfast bar in the kitchen;
- iv. install new receptacle in the kitchen in a location to be determined by the Landlord and Tenant, acting reasonable;
- v. patch walls and supply and apply two (2) of low VOC paint throughout;
- vi. relocate the Tenant's furniture existing as of the date of this Proposal in order to complete the work described herein.

### **2.2 Condition of Premises**

Tenant's continued occupancy of the Premises shall be conclusive evidence against Tenant that the Premises are in good order and satisfactory condition except only to the extent of any deficiency in Landlord's Work, if any, which is expressly and particularly set out in a written deficiency list developed by the parties during their inspection of the Premises upon Substantial Completion of the Landlord's Work.

### **2.3 Tenant's Work**

Any improvements or alterations to be made to the Premises by the Tenant will require the Landlord's prior written approval in accordance with the terms of the Lease. The Tenant will submit, for the Landlord's approval, detailed working drawings for all the work that the Tenant proposes to do in the Premises. The Landlord will approve or require modifications to the proposed plans and the Tenant will amend the plans in accordance with the Landlord's requirements.

### **2.4 Fixturing of Premises – Intentionally Deleted**

### **2.5 Fixturing Period – Intentionally Deleted**

### **2.6 Allowance – Intentionally Deleted**

### **2.7 Space Plan Allowance – Intentionally Deleted**

### **2.8 Parking – Intentionally Deleted**

### **2.9 Signage – refer to Section 9.4**

### **2.10 Right of First Offer – Intentionally Deleted**

### **2.11 Tenant Option to Terminate**

**Notwithstanding anything contained in this Lease, provided the Tenant is the Consulate General of Chile in Toronto, Canada and there is no Uncured Event of Default, it is understood and agreed that in the event the Tenant should sever diplomatic relations with Canada or the Tenant shall cease doing business in Canada then the Tenant shall be entitled to terminate this Lease upon giving not less than six (6) months prior written notice to the Landlord (the "Tenant's Notice"). If Tenant exercises this termination right, the Lease will automatically terminate upon the expiry of the Tenant's Notice period (the "Termination Date") subject to the following conditions:**

- (i) **The Tenant will pay the Landlord by certified cheque an amount equal to three (3) months Basic Rent together with the Tenant's Notice;**
- (ii) **the Tenant pays to Landlord, on or before the Termination Date, all Rent and other amounts payable pursuant to this Lease up to and including the Termination Date; and**
- (ii) **the Tenant covenants and agrees to surrender the Premises and deliver up vacant possession thereof to the Landlord on or before the Termination Date in the condition in which they are required to be vacated according to the terms of this Lease, free and clear of all charges and encumbrances of any nature whatsoever.**

**Tenant agrees that it shall have no right or recourse of any nature whatsoever against Landlord in respect of the termination of this Lease as hereinabove specified. Tenant furthermore agrees to sign, within the time specified by Landlord, any ancillary or related document which Landlord, acting reasonably, deems necessary or desirable to give full force and effect to the foregoing.**

**2.12 Option to Extend – Intentionally Deleted**

**3. DEFINITIONS**

Where used in this Lease, the following words or phrases shall have the meanings set forth in the balance of this Article.

- 3.1 “Actual Repair Time” has the meaning set out in Section 13.2.
- 3.2 “Additional Rent” shall have the meaning given to it in subsection 6.2(b).
- 3.3 “Alterations” shall have the meaning given to it in subsection 11.2(a) and, except where expressly stated in this Lease to the contrary, includes Major Alterations.
- 3.4 “Amendments” shall have the meaning given to it in subsection 15.5(c)(ii).
- 3.5 “Amortization Expense” means the amortized cost of any Major Repair, whether or not such cost is charged to Landlord’s capital account, to the extent to which such cost is not fully recovered in the fiscal period incurred, all as determined by Landlord, acting reasonably, and in accordance with sound real estate accounting practices, consistently applied.
- 3.6 “Assumption Agreement” shall have the meaning given to it in subsection 15.4(b).
- 3.7 “Authority” means any local, municipal, provincial or federal government, or any department, agency, board or office thereof, or any public authority having jurisdiction including, without limitation, a board of fire insurance underwriters (including Landlord’s fire insurance underwriters), any medical officer of health, medical professional, any public health authority, any police force, or any other agency or source whatsoever and, for greater certainty, includes an Environmental Authority.
- 3.8 “Basic Rent” shall have the meaning given to it in subsection 1(f) hereof.
- 3.9 “Building” means the building in which the Premises are located.
- 3.10 “Building Standard” means the standard of the Building existing at the date hereof which the parties acknowledge is a first class standard for a building of such quality and age as, and in the location of, the Building.
- 3.11 “Business Hours” means such business hours for the Project as determined by Landlord from time to time and which, unless otherwise determined by Landlord, shall be from 8.00 a.m. to 6.00 p.m., Monday through Friday, excluding holidays, subject to applicable Laws.
- 3.12 “Cancellation Notice” shall have the meaning given to it in subsection 14.3(d)(i).
- 3.13 “Capital Taxes” means the amount determined by multiplying each of the “Applicable Rates” by the “Project Capital” and totalling the products. “Project Capital” is the amount of capital which Landlord determines, without duplication, is invested from time to time by Landlord, the owners of the Building or Land or all of them, in doing all or any of the following: acquiring, developing, expanding, redeveloping and improving the Project. Project Capital will not be increased by any financing or refinancing (except to the extent that the proceeds are invested directly as Project Capital). An “Applicable Rate” is the capital tax rate specified from time to time under any statute of Canada and any statute of the Province which imposes a tax in respect of the capital of corporations. Each Applicable Rate will be considered to be the rate that would apply if none of Landlord or owners employed capital outside of the Province in which the Project is situate.
- 3.14 “Changes” shall have the meaning given to it in subsection 18.2(a).
- 3.15 “Commencement Date” shall have the meaning given to it in subsection 1(c).
- 3.16 “Common Facilities” means:
- (a) the Project (excluding only Leasable Areas), including, without limitation: all areas, facilities, structures, systems, improvements, furniture, fixtures and equipment forming part of or located on the Project; the lands forming part of the Project; the Parking Facilities and other service areas and facilities, if any; Landlord’s on-site management offices and facilities to the extent used for the management of the Project; Storage Areas; and
  - (b) all lands, areas, facilities, systems, improvements, structures, furniture, fixtures and equipment serving or benefiting the Project.
- Landlord shall have the right to designate, amend and re-designate the Common Facilities from time to time.
- 3.17 “Conservation Procedures” shall have the meaning given to it in subsection 9.2(b).

- 3.18 "Damage" has the meaning given to it in Section 13.2.
- 3.19 "Delivery Date" shall have the meaning given to it in subsection 1(d).
- 3.20 "Economic Life" means a period of time determined by Landlord, acting reasonably and in accordance with sound real estate accounting practices, consistently applied, not to exceed the maximum period of time following completion of a Major Repair, that the equipment, facilities, systems, property, machinery or fixtures which were the subject of such Major Repair, is or are, and remain(s), in good working order and condition, and capable of fully performing the function for which same is or are designed without the party responsible for the ongoing repair thereof (acting reasonably, prudently and bona fide) having to incur excessive expenses related to ongoing maintenance in order to achieve its full useful life.
- 3.21 "Emergency" means a situation in which Landlord determines that Persons in the Project are, or may be, exposed to imminent danger, whether from a disease, virus, or other biological or physical agents or other matters that may be detrimental to human health, or from any other situation where there may be a risk to the health or safety of Persons in the Project including, without limitation, as a result of any civil disturbance or public safety threat, natural disaster, technological disaster, or building condition, and whether or not based on advice from a relevant professional or based on a directive, bulletin, notice, order or other form of communication from any Authority, or otherwise determined by Landlord, in its sole discretion, but acting reasonably, and includes any emergency declared by an Authority.
- 3.22 "Environmental Authority" means any Authority regulating, relating to or imposing liability or standards of conduct concerning the natural or human environment (including air, land, surface water, groundwater and real and personal, moveable and immovable property), public or occupational health and safety, and the manufacture, importation, handling, use, reuse, recycling, transportation, storage, disposal, elimination and treatment of a substance, hazardous or otherwise.
- 3.23 "Environmental Laws" means all statutes, Laws, ordinances, codes, rules, regulations, orders, notices, guidelines, guidance notes, policies and directives, now or at any time hereafter in effect, made or issued by any Environmental Authority.
- 3.24 "Event of Default" shall have the meaning given to it in subsection 17.1(a).
- 3.25 "Excess Costs" shall have the meaning given to it in subsection 8.2(a).
- 3.26 "Existing Service Provider(s)" shall have the meaning given to it in Section 9.9.
- 3.27 "Expert" means any independent, duly qualified, professional expert appointed by Landlord from time to time and, in the opinion of Landlord, acting reasonably, qualified to perform the function for which such Person is retained.
- 3.28 "Expiry Date" shall have the meaning given to it in subsection 1(e).
- 3.29 "Final Statement" shall have the meaning given to it in subsection 6.4(a).
- 3.30 "Financial Covenant" means financial strength.
- 3.31 "Hazardous Substance" means any solid, liquid, gas, sound, vibration, ray, heat, radiation, odour, or any other substance or thing or mixture of them which alone, or in combination, or in certain concentrations: (a) is or are flammable, corrosive, reactive or toxic; (b) might or will degrade or alter (or form part of the process thereof) the quality of the environment; (c) might or will cause adverse effects or be deemed detrimental to living things or to the environment; (d) which is or are likely to affect the life, health, safety, welfare or comfort of human beings or animals; (e) might or will cause damage to or otherwise impair the quality of soil, water, air vegetation, wildlife or property. Hazardous Substances include, but not limited to: bio-medical waste; any radioactive materials; explosives; mould, mildew, mycotoxins or microbial growths; urea formaldehyde; asbestos; polychlorinated biphenyl; pesticides or any other substances declared to be hazardous or toxic under any Environmental Laws or any other substance the removal, manufacture, preparation, generation, use, maintenance, storage, transfer, handling or ownership of which is subject to Environmental Laws.
- 3.32 "HVAC" means heating, ventilating and, to the extent applicable, air conditioning and humidity control.
- 3.33 "Landlord" means the party of the first part named in this Lease.
- 3.34 "Landlord's Parties" shall mean Landlord's affiliates, officers, directors, managers and management companies, servants, agents, employees and those for whom Landlord and Landlord's affiliates, officers, directors, managers and management companies, servants, agents, and employees are in law responsible.
- 3.35 "Landlord's Reconstruction Work" shall have the meaning given to it in subsection 13.4.
- 3.36 "Landlord's Work" has the meaning given to it in Section 2.1 herein.
- 3.37 "Lands" means the lands described in Schedule "A" as may be altered, expanded, or reduced by Landlord from time to time.

- 3.38 “Last Year’s Rent” means the Rent payable for the period of the last twelve (12) months of the Term.
- 3.39 “Laws” means all laws, statutes, regulations, by-laws, zoning, ordinances, orders, codes, rules, requirements and directions of all Authorities and includes Environmental Laws.
- 3.40 “Leasable Areas” means all areas and spaces of the Project to the extent designated or intended from time to time by Landlord to be leased to tenants, whether leased or not, but excluding the following, to the extent the same may exist from time to time, and whether or not the same are leased from time to time or all the time: Storage Areas, the service areas and facilities which may be leased or licensed from time to time, and temporary and moveable units such as booths, pushcarts and the like.
- 3.41 “Lease” means this Lease, including all schedules attached hereto, and every properly executed instrument which by its terms amends, modifies or supplements this Lease.
- 3.42 “Leasehold Improvements”, where used in this Lease, includes without limitation:
- (a) all fixtures, improvements, installations, alterations and additions from time to time made, erected or installed in or about the Premises, including any of the same which pre-exist this Lease;
  - (b) all telecommunications and computer and other technology wiring, conduits and the like (located in or serving the Premises);
  - (c) all HVAC equipment and systems, including any of the same which are supplemental to base Building standard HVAC equipment and systems;
  - (d) the following, whether or not any of the same are in fact Tenant’s fixtures or trade fixtures and whether or not they are easily disconnected and moveable: doors, partitions and hardware; mechanical, electrical and utility installations; carpeting, drapes, other floor and window coverings and drapery hardware; decorations; lighting fixtures; built-in furniture and furnishings; and counters; and
  - (e) all fixtures, fittings, wiring, cabling, conduits, connections and attachments associated with any of the foregoing.
- The only exclusions from “Leasehold Improvements” are free standing furniture, trade fixtures, equipment not in any way connected to the Premises or to any utility systems located therein and, notwithstanding the immediately foregoing, furniture systems.
- 3.43 “Liabilities” shall have the meaning given to it in Section 14.5 hereof.
- 3.44 “Lien” shall have the meaning given to it in subsection 11.5(c).
- 3.45 “Major Alteration” shall have the meaning given to it in subsection 11.2(f).
- 3.46 “Major Repair” means any repair, replacement, addition, upgrade, modification or improvement to the Project or to any of the equipment, facilities, systems, property, machinery and fixtures located therein or thereon.
- 3.47 “Management Fee” shall mean an amount equal to 5% of Tenant’s Proportionate Share of all gross amounts received or receivable by Landlord in respect of the Project for all items, including all such items as are included in this Lease as Rent (except, to avoid duplication, for the amount payable under subsection 6.2(b)(iii)), assuming full occupancy and disregarding any reduction, limitation, deferral or abatement of any amounts in the nature of Rent but excluding any amounts recovered by Landlord from Tenant as Excess Costs and which would be recoverable from other tenants for amounts which would hereunder be Excess Costs if their leases contained provisions similar to those contained herein.
- 3.48 “Maximum Period” shall have the meaning given to it in Section 20.2.
- 3.49 ““Mortgage”, “Mortgagee” and “Mortgages” shall have the meaning given to them in Section 16.2.
- 3.50 “New Service Provider” shall have the meaning given to it in Section 9.9.
- 3.51 “Notice” means any notice, demand, request or other instrument which may, or is required to, be given under this Lease, any or all of which shall be in writing. For clarity, and notwithstanding the provisions of any statute to the contrary, no Notice given by facsimile, email or other similar electronic means will be considered to have been given in writing. In addition, and for greater certainty, Notices shall not include directional notices, operational notices, annual rental increase notices, notices of estimates or re-estimates of amounts payable under this Lease, demands for payment of Excess Costs or other amounts payable under this Lease, Final Statements, or other incidental correspondence between the parties, any or all of which may (but need not) be in writing and delivered to Tenant’s designated contact at the Premises.
- 3.52 “Nuisance” shall have the meaning given to it in subsection 9.8(a)(i).
- 3.53 “Operating Costs”:

- (a) means the aggregate of all expenses and costs of every kind determined, for each fiscal period designated by Landlord, on an accrual basis and without duplication, incurred by or on behalf of Landlord with respect to and for the operation, maintenance, repair, replacement and management of the Project and all insurance relating to the Project. Provided that if the Project is less than one hundred percent (100%) completed, leased and/or occupied for any time period, Operating Costs shall be adjusted to mean the amount obtained by adding to the actual Operating Costs during such time additional costs and amounts as would have been incurred or otherwise included in Operating Costs if the Project had been one hundred percent (100%) completed, leased and/or occupied as determined by Landlord, acting reasonably. Landlord shall be entitled to adjust upward only those amounts which may vary depending on occupancy and in no event shall this provision entitle Landlord to recover more than Landlord actually incurs in respect of any adjusted item or require Tenant to pay in respect of such adjusted item more than Tenant would have had to pay had the Project been one hundred percent (100%) completed, leased and occupied.

Without in any way limiting the generality of the foregoing, Operating Costs shall include all costs in respect of the following:

- (i) all remuneration including wages and benefits of employees (whether on or off-site and whether employed by Landlord or a management company) to the extent employed or engaged in the ownership, administration, operation, maintenance, repair, replacement, management, security, supervision, landscaping or cleaning of the Project including reasonable fringe benefits, contributions and premiums towards unemployment and worker's compensation insurance, pension plan contributions and similar premiums and contributions, and other employment costs;
- (ii) telecommunications and broadband services and facilities (including riser, rooftop, telephone room and wireless management), information technology, public address systems, telephone answering services and systems, telecopier, stationery, office equipment, supplies, signs and directory boards and other services and materials required for the management, maintenance, and operation (whether on, or off-site, and whether incurred by Landlord or its management company) of the Project;
- (iii) maintenance and monitoring, if any, of the HVAC and fire life safety and sprinkler systems and equipment of the Project;
- (iv) cleaning, janitorial services, window cleaning, waste control, separation removal and recycling, and pest control;
- (v) the provision of all utilities supplied to the Project and the cost of consumption of all utilities consumed on the Project including, without limitation, heat, light, power, fuel, processed air, hot and cold water, gas, electricity, steam, sewer charges and any other utilities or forms of energy, and the costs incurred for the purpose of allocating utilities among the occupants of the Project;
- (vi) landscaping and maintenance of all outside areas, including snow and ice removal;
- (vii) the Amortization Expense over the anticipated Economic Life thereof on a straight line basis, as determined by Landlord, acting reasonably and in accordance with sound real estate business practices, consistently applied, together with an annual rate of interest calculated at three (3) percentage points above the Prime Rate on the unamortized portion of the Major Repair;
- (viii) all insurance which Landlord is obliged to obtain or which Landlord otherwise obtains including, but not limited to, premiums, brokerage fees, self-insured retentions (where same are in lieu of, and not in addition to, deductibles), adjusters' fees and insurance department costs, and the cost of any deductible amounts payable by Landlord in respect of any insured risk or claim;
- (ix) policing, supervision, security, and traffic and parking control;
- (x) operating, managing, administering, maintaining, repairing and replacing all machinery, furniture, furnishings, equipment, facilities, systems, property and fixtures located in, and in respect of, the Project;
- (xi) engineering, accounting, legal and other consulting and professional services related to the Project, including the cost of preparing and verifying statements required under this Lease;
- (xii) signs including, without limitation, the cost of operating the same and the cost of all maintenance, repairs, replacements and rental charges in respect thereof;
- (xiii) business taxes, if any, on Common Facilities, Realty Taxes charged against or in respect of or reasonably allocated by Landlord to Common Facilities and the amount, if any, of Realty Taxes charged against the Project in excess of the amount of Realty Taxes in the

aggregate, charged against or allocated by Landlord to Leasable Areas, all without duplication of amounts recovered by Landlord pursuant to Article 7 hereof;

- (xiv) contribution, as determined by Landlord, acting reasonably and bona fide, on account of all costs in the nature of those included in Operating Costs and/or Realty Taxes in respect of all shared facilities and services including, without limitation, amenities (whether on or outside the Project) made available for occupants of the Project, roads, loading areas and docks, parking ramps, driveways and exterior areas, which will be shared by users of the Project and the users of any other properties and all costs in the nature of Operating Costs incurred by Landlord in consequence of its interest in the Project such as landscaping of municipal areas, maintaining, cleaning, and clearing of ice and snow from municipal sidewalks, adjacent properties and the like and all charges and amounts payable under a reciprocal cost sharing agreements with the owners of any other buildings or structures;
  - (xv) Capital Taxes, if applicable, to the extent payable by, or assessed against, Landlord (including the registered and legal holder of fee simple title to the Project, any Person which holds fee simple title to the Project in the capacity of nominee and bare trustee subject to direction by the beneficial owner, and any Person with a beneficial interest in the Project, or any part thereof), it being hereby confirmed that Capital Taxes were eliminated in the Province of Ontario on July 1, 2010 and are not included in Operating Costs as of the date hereof;
  - (xvi) the fair rental value (having regard to rentals prevailing from time to time for similar space) of (A) space occupied by Landlord or others for management, supervisory, administrative or operational purposes relating to the Project, allocated by Landlord, acting reasonably, among the properties serviced by personnel occupying such space and (B) the conference centre facilities, if any, together with Operating Costs and Realty Taxes allocated by Landlord, acting reasonably, in respect of such facilities;
  - (xvii) Landlord's annual environmental site review program and any reports generated in connection therewith and, to the extent not recovered from third parties or from insurance proceeds, if any, actually received by Landlord, the costs of removal, remediation and/or clean-up of Hazardous Substances, provided such remediation and/or clean-up is not required as a result of the act or omission of Landlord or Landlord's Parties (in which case Landlord shall be responsible for one hundred percent (100%) of such costs) or as a result of the act or omission of Tenant or Tenant's Parties (in which case Tenant will be responsible for one hundred percent (100%) of the such costs);
  - (xviii) all costs incurred by Landlord for the purpose or intent of:
    - (1) appealing, investigating or reducing any Operating Costs, Realty Taxes or other taxes, utility consumption or greenhouse gas emissions, whether or not any of the same are in fact reduced;
    - (2) improving the operation of the Project and the machinery, furniture, furnishings, equipment, facilities, systems, property and fixtures located therein; and
    - (3) completing upgrades and/or installations required to ensure the Project is in compliance with applicable Laws in effect from time to time;
  - (xix) costs incurred for the purpose of allocating Realty Taxes among Tenant and other occupants of the Project;
  - (xx) to the extent applicable, interest on deposits paid by Landlord to the supplier of a utility at a rate which shall be two percent (2%) per annum in excess of the Prime Rate;
  - (xxi) to the extent applicable, the amount of any deposits paid to a utility supplier lost by Landlord as a result of any bankruptcy of any utility supplier amortized over a period of three (3) years from the date of such bankruptcy and interest thereon at a rate of two percent (2%) in excess of the Prime Rate; and
  - (xxii) the costs of preparing, updating and maintaining a pandemic risk assessment and/or plan for responding to any real or perceived Emergency, as well as actual costs of dealing with an Emergency including, without limitation, the costs of purchasing and maintaining equipment, reasonable inventories of emergency supplies and any increased or additional costs for personnel and supplies relating to the implementation of security, screening and/or sanitization procedures.
- (b) however, shall be reduced by the following to the extent actually received by Landlord:
- (i) proceeds of insurance and damages paid by third parties in respect, and to the extent, of costs included in Operating Costs as set forth above or, in the case of proceeds of insurance, such proceeds of insurance which would have been made available to Landlord, had Landlord obtained and maintained the insurance required of it pursuant to this Lease;

- (ii) proceeds recovered by Landlord pursuant to construction warranties or guarantees in respect, and to the extent, of costs included in Operating Costs as set forth above; and
  - (iii) contributions from parties, other than tenants of the Project, in respect of their sharing the use of Common Facilities (such as shared driveways), but not including in such contributions rent or fees charged directly for the use of any Common Facilities such as parking fees and rent for Storage Areas.
- (c) however, shall exclude the following:
- (i) Realty Taxes except to the extent included as set forth above (the intent being not to duplicate Tenant's obligations in respect thereof pursuant to other provisions of this Lease);
  - (ii) expenses incurred by Landlord in respect of other tenants' leasehold improvements;
  - (iii) costs of major repairs or replacements to the roof deck (excluding the roof membrane) and to the weight bearing portions of the structure (such as foundations, columns, beams and weight bearing walls) as determined by the Expert; for greater certainty, costs of repairs and replacements to the roof membrane and of routine maintenance of structural elements (such as patching and painting of structural columns) shall be included in Operating Costs;
  - (iv) costs of utilities consumed in respect of Leasable Areas, if separately charged to tenants of the Building, to be determined by separate (or sub) meters where practicable or by Landlord acting reasonably (the intent being not to duplicate the amounts included in Operating Costs with amounts charged pursuant to Article 10 of this Lease and comparable provisions in other leases of premises in the Project);
  - (v) ground rent and the cost of original acquisition and construction of the Project;
  - (vi) commitment, stand-by, finance, mortgage and interest charges on the debt of Landlord;
  - (vii) Excess Costs and amounts charged to other tenants for amounts which would hereunder be Excess Costs if the leases for such other tenants contained provisions similar to subsection 8.2(a) herein;
  - (viii) amounts expended by Landlord for advertising and promotion (including the costs of commissions, advertising and legal expenses) and the costs of inducements (including construction of leasehold improvements) all incurred in connection with the leasing of premises in the Building, or any part of the Project;
  - (ix) bad debts and any collection and legal costs associated with the same; and
  - (x) costs of the Landlord's Work.

Landlord, acting reasonably, shall have the right to allocate Operating Costs or any portion or portions thereof to such portion or portions of the Building or the Project as Landlord shall determine.

- 3.54 "Opinion" shall have the meaning given to it in subsection 13.2(a).
- 3.55 "Parking Facilities" means the parking areas and facilities, and any other similar service areas and facilities, if any, serving the Project.
- 3.56 "Permitted Substances" shall have the meaning given to it in subsection 9.7(a)(ii).
- 3.57 "Person" means any individual person, firm, partnership or corporation, or any group or combination of persons, firms, partnerships or corporations.
- 3.58 "Plans" has the meaning set out in subsection 11.2(b).
- 3.59 "Precedent Service Agreement" shall have the meaning given to it in Section 9.9.
- 3.60 "Premises" shall have the meaning given to it in subsection 1(a), and is approximately as shown outlined on the floor plan(s) attached hereto as Schedule "B". The purpose of Schedule "B" is to show the approximate location of the Premises and the contents of such Schedule "B" (including any interior demising that may be evidenced thereon) are not intended as a representation of any kind as to the precise location, size, dimensions or any other aspects of the Premises or the Project and, for greater certainty, any interior demising that may be evidenced thereon shall not be construed as a waiver by Landlord of Tenant's Restoration obligation, if any, in respect thereof. The measured Rentable Area of the Premises is as set forth in subsection 1(g). The Premises shall extend from the upper surface of the structural sub-floor to the lower surface of the structural ceiling and includes the interior faces of perimeter walls (including permanent walls and walls demising the Premises from other Leasable Areas in the Building) and shall include, without limitation, all Leasehold Improvements (including all windows and doors) and all services, equipment and systems located in the Premises, excluding only those base Building services which exclusively serve Leasable Areas in the

- Building other than the Premises and excluding, for clarification, the exterior faces of the perimeter walls and windows.
- 3.61 “Premises Utilities” means water, gas and electricity consumed in the Premises.
- 3.62 “Prime Rate” means the rate of interest known as the prime rate of interest charged by Landlord’s bank in Toronto which serves as the basis on which other interest rates are calculated for Canadian dollar loans in the Province of Ontario from time to time.
- 3.63 “Proceeds” shall have the meaning given to it in subsection 13.5(a).
- 3.64 “Progress Payment Request(s)” shall have the meaning given to it in subsection 13.5(b).
- 3.65 “Project” means the Lands, the Building and all other buildings, structures, improvements, equipment and facilities of any kind erected or located thereon , as may be altered, expanded, or reduced by Landlord from time to time.
- 3.66 “Proportionate Share” means a fraction which has as its numerator the Rentable Area of the Premises and which has as its denominator the aggregate Rentable Area of Leasable Areas within the Project or Building or such portion or portions thereof to which Landlord, acting reasonably and equitably, shall allocate such items of which Tenant is required to pay the Proportionate Share, all as determined by Landlord, acting reasonably and equitably, subject to adjustment pursuant to subsection 8.2(b). For the purpose of determining the denominator as aforesaid, the Rentable Area of all Leasable Areas within the Project or Building shall be determined in the same manner as the Rentable Area of the Premises as set forth in the definition of “Rentable Area” below.
- 3.67 “Realty Taxes” means all taxes, rates, duties, levies, fees, charges, local improvement rates, imposts, charges and assessments whatever, including school taxes, water and sewer taxes, extraordinary and special assessments and all rates, charges, excises or levies, whether or not of the foregoing nature (collectively “Taxes”), and whether municipal, provincial, federal, regional, school, parking or otherwise, which may be levied, confirmed, imposed, assessed, charged or rated against the Project or any part thereof or any Leasehold Improvements, furniture, fixtures, equipment or other improvements therein, or against Landlord in respect of any of the same or in respect of any rental or other compensation receivable by Landlord and/or the owners of the Project in respect of the same, including all of such Taxes which may be incurred by or imposed upon Landlord and/or the owners of the Project or the Project in lieu of or in addition to the foregoing including, without limitation, any Taxes on real property rents or receipts as such (as opposed to a tax on such rents as part of the income of Landlord), any Taxes based, in whole or in part, upon the value of the Project, any commercial concentration or similar levy in respect of the Project. For clarification, Realty Taxes shall not include any taxes personal to Landlord such as income tax, inheritance tax, gift tax or estate tax nor shall Realty Taxes include any penalties or fines incurred as a result of Landlord’s late payment of same, provided Tenant has in fact remitted such Realty Taxes as and when required hereby and provided same are not being bona fide contested and/or withheld by Landlord.
- 3.68 “Remediation” shall mean the removal, management or containment of Hazardous Substances in accordance with, and to the extent permitted or required by, applicable Laws, all to the satisfaction of Landlord, in its sole discretion. “Remediate”, “Remediated” and “Remediating” shall have corresponding meanings.
- 3.69 “Rent” shall have the meaning given to it in Section 6.1.
- 3.70 “Rent Deposit” ~~shall have the meaning given to it in the Rent Deposit Agreement.~~ – **Intentionally Deleted**
- 3.71 “Rent Deposit Agreement” ~~shall mean the rent deposit agreement executed between Landlord, Tenant and Indemnifier, the form of which is attached hereto as Schedule “C”.~~ – **Intentionally Deleted**
- 3.72 “Rentable Area” of the Premises shall be determined in accordance with the Building Owners’ and Managers’ Association American National Standard for Measuring Floor Area in Office Buildings in effect from time to time, which standard in effect as at the date hereof is ANSI/BOMA Z65.1-1996.
- 3.73 “Reorganization” shall have the meaning given to it in subsection 15.1(a)(vi).
- 3.74 “Restoration” shall have the meaning given to it in subsection 12.3(a).
- 3.75 “Riser Manager” shall have the meaning given to it in subsection 9.9(g).
- 3.76 “Sale” shall have the meaning given to it in subsection 15.1(a)(v).
- 3.77 “Sales Taxes” means all goods and services, business transfer, multi-stage sales, sales, use, consumption, harmonized, value-added or other similar taxes imposed by any federal, provincial or municipal government upon Landlord or Tenant in respect of this Lease, or the amounts payable by Tenant hereunder or the goods and services provided by Landlord hereunder including, without limitation, the rental of the Premises and the provision of administrative services to Tenant hereunder.
- 3.78 “Service Provider” has the meaning given to it in Section 9.9.

- 3.79 "Services" shall have the meaning given to it in Section 10.3.
- 3.80 "Status Statement" shall have the meaning given to it in subsection 16.1(a).
- 3.81 "Storage Areas" means all areas, if any, as designated by Landlord from time to time to be used for storage purposes.
- 3.82 "Substantially Complete", when applied to the Landlord's Work, if any, means sufficiently completed: (a) to the point where Tenant may commence Tenant's Work, if any; and (b) if no such Tenant's Work is required to be performed, to the point where Tenant may commence the use of the Premises, in either case without undue interference by Landlord. "Substantially Completed" and "Substantial Completion" shall have corresponding meanings.
- 3.83 "Telecom Agreement" and "Telecom Services" have the respective meanings given to them in Section 9.9.
- 3.84 "Tenant's Parties" shall mean any Transferee and any of Tenant's or Transferee's directors, officers, servants, agents, employees, invitees, licensees, sub tenants, concessionaires, contractors or Persons for whom Tenant or the Transferee or any of them are in law responsible.
- 3.85 "Tenant's Reconstruction Work" shall have the meaning given to it in subsection 13.4.
- 3.86 "Tenant's Work" means all Leasehold Improvements (save and except for the Landlord's Work) completed prior to the Commencement Date by or on behalf of Tenant which are required to complete the Premises for Tenant's business operations thereon, all of which shall be completed at Tenant's sole cost and expense, to no less than the base Building standard then in effect for the Project, in accordance with the applicable provisions of this Lease, and in accordance with the "Tenant Design Criteria Manual", if any, applicable to the Project. For greater certainty, the Tenant's Work shall include the supply of all required Telecom Services to the Premises including, without limitation, the supply of related wiring within the Premises to the boundary of the Premises for hook-up or other integration with the equipment and systems of the Service Provider selected by Tenant. Tenant will not be permitted to commence any Tenant's Work until this Lease has been fully-executed and delivered. For greater certainty, except where expressly indicated herein to the contrary, Alterations include Tenant's Work.
- 3.87 "Term" shall have the meaning given to it in subsection 1(b) hereof.
- 3.88 "Transfer", "Transferee" and "Transferor" shall have the respective meanings attributed to them in subsection 15.1(a).
- 3.89 "Transferred Premises" means the whole, or such portion, of the Premises which is the subject of a proposed Transfer.
- 3.90 "TrioVest" shall have the meaning given to it in Section 20.14.
- 3.91 "Uncured Event of Default" means an outstanding Event of Default as described in subsections 16.1(a) which is not cured within the periods described in subsections 16.1(b), if applicable, or any other uncured Event of Default.
- 3.92 "Unitholder" shall have the meaning given to it in subsection 21(b).
- 3.93 "Use of Premises" shall have the meaning given to it in subsection 1(i) hereof.

#### **4. NET LEASE**

##### **4.1 Net Lease**

It is the intent of the parties hereto that, except as expressly herein set out:

- (a) this Lease shall be a lease that is absolutely net and carefree to Landlord; and
- (b) Landlord shall not be responsible for any expenses or obligations of any kind whatsoever in respect of or attributable to the Premises or the Project.

#### **5. LEASE OF PREMISES**

##### **5.1 Premises**

Landlord hereby leases to Tenant and Tenant hereby leases from Landlord the Premises.

##### **5.2 Term**

The Term of this Lease shall commence on the Commencement Date and, subject to the express provisions of this Lease, shall expire on the Expiry Date.

### 5.3 Licence to Use Common Facilities

Subject to all other relevant provisions of this Lease, Landlord grants to Tenant and Tenant's Parties the non-exclusive licence during the Term to use for their intended purposes, in common with others entitled thereto, such portions of the Common Facilities as are reasonably required for the use and occupancy of the Premises for the Use of Premises during Business Hours and during such other hours, if any, as the Common Facilities are open for use, as determined by Landlord, acting reasonably, from time to time.

### 5.4 Quiet Enjoyment

Subject to all of the terms of this Lease and subject to Tenant's paying all Rent and performing all obligations whatsoever as and when the same are due to be paid and performed by Tenant, Tenant may peaceably possess and enjoy the Premises for the Term without interruption by Landlord or any Person claiming by, from or under Landlord.

## 6. RENT

### 6.1 Tenant to Pay

- (a) Tenant covenants (which covenant shall be independent of all other covenants of Tenant in this Lease) to pay, in lawful money of Canada, to such address as shall be designated from time to time by Landlord, Basic Rent and Additional Rent (all of which is herein sometimes referred to collectively as "Rent") as herein provided without any deduction, set-off or, subject to the express provisions of subsection 13.2(c) hereof, abatement whatsoever, Tenant hereby agreeing to waive any rights it may have pursuant to the provisions of any statutory provision to the same or similar effect, and any other rights it may have at law to set-off, including, without limitation, the provisions of Section 35 of the Commercial Tenancies Act (Ontario) and any amendments thereto.
- (b) On the Commencement Date, and the first day of each year thereafter, and at any time when required by Landlord, Tenant will deliver to Landlord post-dated cheques for all payments of Basic Rent and estimates by Landlord of Additional Rent (or any portions thereof) payable during the balance of such fiscal period. Notwithstanding the foregoing, at Landlord's request, Tenant will make all payments under this Lease by way of electronic funds transfer from Tenant's bank account and will execute and deliver, either concurrently with this Lease or from time to time during the Term within three (3) business days following Landlord's request therefor, such documentation as may be required by Landlord, acting reasonably, and its bank in order to effect all payments under this Lease by electronic funds transfer.

### 6.2 Rent and Management Fee

- (a) Tenant will pay to Landlord Basic Rent in equal monthly instalments in advance on the first day of each month during the Term.
- (b) In addition to Basic Rent, Tenant will pay to Landlord as additional rent ("Additional Rent"): (i) all other amounts as and when the same shall be due and payable pursuant to the provisions of this Lease (all of which shall be deemed to accrue on a per diem basis); (ii) all other amounts payable by Tenant pursuant to any other written agreement between Landlord and Tenant related to the Premises, as and when the same shall be due and payable; and (iii) the Management Fee. Tenant will promptly deliver to Landlord upon request evidence of due payment of all payments of Additional Rent required to be paid by Tenant hereunder, to the extent same are payable to other than Landlord.
- (c) Landlord has estimated that Tenant's obligations hereunder in respect of Operating Costs, Premises Utilities, the Management Fee and Realty Taxes for the year 2020 would be approximately **Twenty-Seven Dollars and Seventy Cents (\$27.70)** per square foot of the Rentable Area of the Premises, subject to adjustment at year-end in accordance with this Lease; it is understood that this estimate by Landlord is a bona fide estimate made as of the date hereof, but that it is not intended by Landlord to be relied upon by Tenant and is not binding and does not impose liabilities on Landlord or affect Tenant's obligations hereunder.

### 6.3 Deemed Rent and Allocation

- (a) If Tenant fails to remit any Sales Taxes as and when the same are due and payable hereunder, Landlord shall have the same rights and remedies against Tenant upon Tenant's failure to remit Sales Taxes as if such sum or sums were Rent in arrears under this Lease. All Rent and Sales Taxes shall, as between the parties hereto, be deemed to be Rent due or Sales Taxes due on the dates upon which such sum or sums were originally payable pursuant to Section 6.1 of this Lease.
- (b) No payment by Tenant or acceptance of payment by Landlord of any amount less than the full amount payable to Landlord, and no endorsement, direction or note on any cheque or other written instruction or statement respecting any payment by Tenant will be deemed to constitute payment in full or an accord and satisfaction of any obligation of Tenant and Landlord may receive any such lesser amount and any such endorsement, direction, note, instruction or statement without prejudice to any of Landlord's rights under this Lease or at law, whether or not Landlord notifies Tenant of

any disagreement with or non-acceptance of any amount paid or any endorsement, direction, note, instruction or statement received.

- (c) Tenant agrees that Landlord may, at its option, apply all sums received by Landlord in respect of Rent as Landlord shall determine, save and except for any amounts which are the subject of a bona fide dispute of which Tenant has delivered prior Notice to Landlord.

#### 6.4 Monthly Payments of Operating Costs, Premises Utilities, Management Fee and Realty Taxes

- (a) Landlord may, from time to time, estimate any amount(s) payable by Tenant pursuant to any provisions of this Lease for the then current, or the next following, fiscal period, and will notify Tenant thereof in writing, and the amounts so estimated shall be payable by Tenant over the fiscal period in advance, in equal monthly instalments, on the same day as the monthly payments of Basic Rent. Landlord may designate or alter its fiscal period and, in respect of any particular item, may shorten its fiscal period to correspond to any such shorter period over which such item (for example Realty Taxes) is payable, but no such change in the fiscal period shall result in Tenant paying a greater amount than that amount which would have been payable but for such change. Within a reasonable period of time, not to exceed one hundred and eighty (180) days, following the expiry of each fiscal period, Landlord shall make a final determination of the amounts payable by Tenant pursuant to this Lease for such fiscal period and shall furnish to Tenant, showing in reasonable detail the method by which the same has been calculated, a statement of the actual Operating Costs, Premises Utilities, the Management Fee and Realty Taxes for such fiscal period ("Final Statement"). Neither party shall be relieved of its obligations hereunder as a result of Landlord's failure to deliver the Final Statement, or subsequent adjustments thereto, within the afore-mentioned one hundred and eighty (180) day period. If the amount determined to be payable by Tenant pursuant to the Final Statement is greater or less than the payments on account thereof made by Tenant prior to the date of such Final Statement, then the appropriate adjustments will be made, and:
  - (i) where there has been an underpayment by Tenant, the Final Statement will be accompanied by a statement of adjustment and an invoice setting out such amounts due, which will be payable by Tenant as Additional Rent within thirty (30) days following Tenant's receipt of the Final Statement and invoice therefor; and
  - (ii) where there has been an overpayment by Tenant, Landlord shall, concurrently with delivery of the Final Statement (or within sixty (60) days thereafter), deliver a statement of adjustment to Tenant setting out such overpayment, deducting therefrom any outstanding amounts then payable by Tenant to Landlord pursuant to this Lease (which are not the subject of bona fide dispute between Landlord and Tenant, provided Landlord has received Notice of such dispute from Tenant) and, where the amount of overpayment exceeds outstanding amounts due, a cheque for the balance; in the event the outstanding amounts due exceed the amount of the overpayment, the balance remaining will be due and payable by Tenant to Landlord as Additional Rent within thirty (30) days following Tenant's receipt of the statement of adjustment.
- (b) Tenant agrees that it shall not be entitled to make any claim, including the commencing of an action against Landlord, with respect to any Additional Rent charges payable hereunder for any fiscal period unless such claim is made within three (3) months after the date on which Landlord has delivered to Tenant a Final Statement, for such fiscal period; subject to any claim being made within the time as aforesaid, each Final Statement shall be final and binding on Tenant.

#### 6.5 Adjustments

- (a) All amounts of Rent payable for less than a full month or year or payable for any period not falling entirely within the Term shall be adjusted between Landlord and Tenant on a per diem basis.
- (b) All amounts of Rent determined or estimated as an amount per square foot shall be adjusted between Landlord and Tenant based on the determination or re-determination from time to time, of the Rentable Area of the Premises or other areas within the Project. The effective date of adjustment shall be: (i) in the case of the initial leasing of the Premises, the Commencement Date; (ii) in the case of a reconfiguration of areas within the Project, the effective date of such reconfiguration; and (iii) in the case of error, the date upon which such error became known to the parties.
- (c) The cost of determining Rentable Areas shall be included in Operating Costs.

### 7. TAXES

#### 7.1 Payment of Taxes

Landlord shall have the right to:

- (a) require Tenant to pay Realty Taxes, and any other taxes which are Tenant's responsibility as set out herein, to the relevant taxing authority; or

- (b) pay any such Realty Taxes or other taxes directly to such taxing authority, without thereby affecting Tenant's obligation to pay or contribute to such Realty Taxes or other taxes.

To the extent Realty Taxes are actually received by Landlord from Tenant, and subject to Landlord's rights herein to be able to contest or withhold same, Landlord shall pay same to the relevant taxing authority. As at the date hereof, Landlord has elected to pay Realty Taxes directly to the taxing authority pursuant hereto.

## 7.2 Taxes Payable by Tenant

Tenant's obligation in respect of Realty Taxes will include all Realty Taxes levied, confirmed, imposed, assessed or charged (herein collectively or individually referred to as "charged") against or in respect of the Premises and all furnishings, fixtures, equipment, improvements and alterations in or forming part of the Premises, and including, without limiting the generality of the foregoing, any such Realty Taxes charged against the Premises in respect of Common Facilities.

## 7.3 Determination of Tenant's Taxes

Whether or not there is a separate bill for Realty Taxes charged against the Premises or a separate assessment, the Realty Taxes charged against the Premises shall be determined by Landlord and the cost of making such determination shall be included in Operating Costs. In making such determination Landlord shall have the right, but not the obligation, to allocate Realty Taxes to the Premises and all other portions of the Project by using such criteria as Landlord, in its sole discretion, shall determine to be relevant including, without limitation:

- (a) the then current established principles of assessment used by the relevant assessing authorities including, without limitation, assessment working papers, notes, or valuation methodology;
- (b) assessments of the Premises and any other portions of the Project in previous periods of time;
- (c) the Proportionate Share;
- (d) any act, religion or election of Tenant or any other occupant of the Project which results in an increase or decrease in the amount of Realty Taxes which would otherwise have been charged against the Project or any portion thereof;
- (e) the quality of construction, use, location within the Project or rental income generated by the Premises or the assessor's valuation of the Premises or Project; and
- (f) tax classifications of tenants in the Project, as determined by the relevant assessing authority.

Nothing herein shall compel or require Landlord to adjust, continue to adjust or to make the same determination or allocation of Taxes from year to year.

Notwithstanding any other contrary provisions of this Lease, if, at any time during a fiscal period, any part of the Project is not one hundred percent (100%) occupied and taxed, the Realty Taxes shall be allocated by Landlord to the Building(s), the Common Facilities and the other components of the Project as if fully assessed and taxed without regard to any credits which may be received or receivable by Landlord in respect of any vacant premises within the Project and without regard to any reduced tax rate for such vacant premises. For clarification, Landlord shall be entitled to receive or retain, for its own account, all Realty Tax credits for vacancies and nil or lower tax rates chargeable in respect of Leasable Areas occupied by other tenants of the Project.

Landlord may use an Expert to assist it in making any determination or allocation pursuant to this Section 7.3, and all costs incurred in so doing shall be included in Operating Costs or, at Landlord's sole option in lieu thereof, shall be included in Realty Taxes.

## 7.4 Business Taxes and Sales Taxes

- (a) Tenant will pay as and when the same are due and payable all taxes, if any, reasonably allocated by Landlord which are attributable to the personal property, trade fixtures, income, occupancy, sales or business of Tenant or any other occupant of the Premises and to the use of the Premises by Tenant or any other occupant, whether or not charged against Landlord or the Premises.
- (b) Tenant will pay to Landlord when due all Sales Taxes imposed on Landlord or Tenant in respect of this Lease.

## 7.5 Tax Bills and Assessment Notices

Tenant will promptly deliver to Landlord forthwith upon Tenant's receiving the same:

- (a) copies of all assessment notices, tax bills and any other documents received by Tenant related to Realty Taxes chargeable against or in respect of the Premises or the Project; and
- (b) copies of all receipts for payment of Realty Taxes and business taxes, if any, payable by Tenant directly to the taxing authority pursuant hereto.

On or before the expiry of each fiscal period, Tenant will provide to Landlord evidence satisfactory to Landlord that all Realty Taxes and business taxes, if any, payable by Tenant directly to the taxing authority pursuant to the terms hereof up to the expiry of such fiscal period, including all penalties and interest resulting from late payment of Realty Taxes and business taxes, have been duly paid.

## 7.6 Contest of Realty Taxes

- (a) Realty Taxes, or the assessments in respect of Realty Taxes, which are the subject of any contest by Landlord shall nonetheless be payable by Tenant in accordance with the foregoing provisions hereof provided, however, in the event Tenant has paid any amount in respect of Realty Taxes in excess of, or less than, the amount ultimately found payable as a result of the disposition of any such contest, then the appropriate adjustments will be made and either:
  - (i) Tenant will pay any deficiency to Landlord within thirty (30) days after delivery of Notice from Landlord in respect thereof; or
  - (ii) to the extent Landlord receives a refund as a result of such adjustment, then, to the extent attributable to any period occurring during the Term, the appropriate amount of such refund (net of all costs, including reasonable charges for Landlord's own personnel, incurred by Landlord in obtaining such refund and deducting therefrom any outstanding amounts then payable by Tenant to Landlord pursuant to this Lease (which are not the subject of bona fide dispute between Landlord and Tenant, provided Landlord has received Notice of such dispute from Tenant)) shall be determined by Landlord and Landlord shall deliver a statement of such adjustment to Tenant setting out such refund, costs and outstanding amounts, if any, and, where the amount of the refund exceeds such costs and outstanding amounts due, the statement of adjustments will be accompanied by a cheque for the balance; in the event the costs and outstanding amounts exceed the amount of the refund, the balance remaining will be due and payable by Tenant to Landlord as Additional Rent within thirty (30) days following Tenant's receipt of the statement of adjustment.
- (b) Landlord may contest any Realty Taxes with respect to the Premises or all or any part of the Project and appeal any assessments related thereto and may withdraw any such contest or appeal or may agree with the relevant authorities on any settlement, compromise or conclusion in respect thereof and Tenant consents to Landlord's so doing. Tenant will co-operate with Landlord in respect of any such contest and appeal and shall make available to Landlord such information in respect thereof as Landlord requests. Tenant will execute forthwith on request all consents, authorizations or other documents as Landlord requests to give full effect to the foregoing.
- (c) Tenant will not contest any Realty Taxes or appeal any assessments related to the Premises or the Project.
- (d) At Landlord's sole option, in lieu of including the same in Operating Costs, and without duplication, Tenant will pay, as Additional Rent, its share of the costs of investigating and contesting Realty Taxes and/or assessments on the following basis: (i) Proportionate Share; (ii) as allocated by Landlord based on Realty Taxes payable by Tenant pursuant hereto; or (iii) based on any tax savings realized as a result of such investigation and contesting of Realty Taxes and/or assessments in respect thereof.

## 8. OPERATING COSTS

### 8.1 Tenant's Payment of Operating Costs

Tenant will pay to Landlord the Proportionate Share of Operating Costs.

### 8.2 Excess Costs

- (a) If, by reason of:
  - (i) the conduct of business by Tenant or Tenant's Parties on the Premises outside Business Hours; or
  - (ii) the particular use or occupancy of the Premises or any of the Common Facilities by Tenant or Tenant's Parties; or
  - (iii) any request by Tenant or any Tenant's Parties for same, or determination by Landlord (acting reasonably) that any of the same are necessary in order to maintain the Building Standard, any services are provided beyond Building Standard services, such as, without limitation, additional security, janitorial or special procedures for waste disposal (whether relating to quantity or the nature of the waste) hoisting, supervision and receiving, delivery or storing of items; or
  - (iv) any act or omission by Tenant or any Tenant's Parties;

additional costs in the nature of Operating Costs, such as, without limitation, costs of: fulfilling Landlord's obligations pursuant to Section 11.6; insurance (including insurance increases incurred by Landlord or by other tenants of the Project); utilities; security; janitorial; HVAC and/or waste disposal, are incurred, or are incurred in excess of the costs which would otherwise have been incurred for such items but for the occurrence of any of the circumstances in subsections 8.2(a)(i) through (iv) above, as the case may be, then Landlord shall have the right, but not the obligation, to determine such excess costs on a reasonable basis and require Tenant to pay such costs, plus fifteen percent (15%) of the amount thereof (collectively, the "Excess Costs") within thirty (30) days following demand therefor.

- (b) If Tenant or any other tenant of the Project, pursuant to its lease or otherwise by arrangement with Landlord, provides at its cost any goods or services the cost of which would otherwise be included in Operating Costs, or if any goods or services the cost of which is included in Operating Costs benefit any portion of the Project to a materially greater or lesser extent than any other portion of the Project, then either the denominator for determining a Proportionate Share, or alternatively the amount of Operating Costs, may be adjusted as determined by Landlord, at its option, to provide for the equitable allocation of the cost of such goods and services among the tenants of the Project.

## 9. USE OF PREMISES

### 9.1 Permitted Use

- (a) Tenant covenants that it will not use and shall not cause, suffer or permit the Premises to be used for any purpose other than the Use of Premises. Tenant acknowledges that: (i) Landlord is making no representation or warranty as to Tenant's ability to use the Premises for its intended use; and (ii) prior to executing this Lease, Tenant will perform such searches, and otherwise satisfy itself, that its use is permitted under all applicable Laws, and that Tenant will be able to, and will, at its sole cost and expense, obtain an occupancy permit, if required.
- (b) Tenant acknowledges that it is aware of the nature of the exclusive use rights granted to certain other tenants of the Building and the Project, more particularly described in Schedule "E" attached hereto, and agrees that it shall not be permitted at any time during the Term and all extensions or renewals thereof to carry out any business in the Premises in such a manner as to infringe upon any such exclusive use provisions. Tenant also agrees that it shall not be permitted at any time during the Term and all extensions or renewals thereof to carry on business in the Premises in such a manner as to infringe upon any future exclusive uses which Landlord may grant from time to time. Tenant shall indemnify, defend and save Landlord and Landlord's Parties harmless from any and all Liabilities incurred or suffered by Landlord and Landlord's Parties in connection with the infringement or alleged infringement by Tenant or any Tenant's Parties of any of such exclusive use provisions listed or in remedying or attempting to remedy such infringement or alleged infringement including, without limitation, legal fees and expenses on a substantial indemnity basis.

### 9.2 Conduct of Business

- (a) **Subject to Section 2.11**, at all times throughout the Term, Tenant will continuously, actively and diligently conduct its business in the whole of the Premises in an up-to-date, first class and reputable manner, in keeping with the Building Standard.

**Notwithstanding the aforementioned, it is understood and agreed that the Tenant shall not be required to continuously operate its business in the Premises and may cease carrying on business in the Premises at any time provided that the Tenant gives the Landlord at least sixty (60) days prior written notice of its intention to cease operating in the Premises. If the Tenant ceases carrying on business in the Premises in accordance with the aforesaid notice:**

- (i) **the Tenant will nevertheless continue to perform all of its obligations under this Lease including, without limitation, the payment of Basic Rent, Realty Taxes, Premises Utilities and its Proportionate Share of Operating Costs and the obligation to carry insurance as required under the Lease; and**
  - (ii) **following such cessation of business the Landlord may at any time thereafter terminate this Lease upon no less than sixty (60) days' prior written notice to the Tenant and (however, the Landlord shall be under no obligation to so terminate the Lease) such right of termination shall be effective if the Tenant does not reopen for business in substantially the whole of the Premises within sixty (60) days following the Tenant's receipt of such written notice. If the Landlord exercises such termination right and the Tenant does not reopen for business in substantially the whole of the Premises within such sixty (60) day period, then this Lease shall be deemed amended so that the last day of the Term is the last day of such sixty (60) day period.**
- (b) Tenant and Tenant's Parties agree to co-operate with any commercially reasonable practices or procedures that Landlord, acting reasonably, or any Authority, may from time to time recommend or introduce in order to conserve or reduce consumption of energy or otherwise control other Operating Costs or utility consumption (herein, the "Conservation Procedures") including, without limitation, participating in all Building recycling and waste reduction, energy reduction and water

conservation programs (such as, by way of example, keeping window coverings drawn, turning off lights in unoccupied areas and raising/lowering temperatures to accommodate utility demand reductions) as may be determined by Landlord from time to time. Landlord shall be deemed to have observed and performed its obligations under this Lease if, in so doing, it is acting in accordance with the Conservation Procedures promulgated by any Authority.

### 9.3 Tenant's Fixtures

Tenant will install and maintain in the Premises at all times during the Term trade fixtures, furnishings and equipment at least equal to Building Standard. Tenant will not remove any trade fixtures or other contents from the Premises during the Term except that Tenant may, provided there is then no Uncured Event of Default, remove trade fixtures or contents in the ordinary course of business or for the purpose of replacing them with others at least equal in value and function to those being removed.

### 9.4 Signs

- (a) Tenant will not erect, install or display any sign or display on or visible from the exterior of the Premises except for the existing Building Standard signage in place identifying Tenant's business on the Premises. Any modifications to such existing signage shall be installed by Landlord at Tenant's sole cost and expense.
- (b) Tenant will have no rights in the name of the Project now or in future, nor shall Tenant make use of the name of the Project in any manner whatsoever, without first obtaining Landlord's prior written consent, which consent may be unreasonably or arbitrarily withheld in Landlord's sole discretion. **The Landlord hereby consents to the Tenant using the name of the Project as part of its address.**

### 9.5 Prohibited Uses

Tenant will not cause, suffer or permit the Premises or any part thereof to be used at any time during the Term for:

- (a) any retail or wholesale sales activities;
- (b) any auction;
- (c) any vending machines or other coin operated machines, entertainment or games machines or any other mechanical or electrical serving or dispensing machines or devices whatsoever or the sale or supply of food or beverages to the general public (which for clarity excludes the sale or supply of food or beverages such as are routinely served in office premises) unless expressly permitted in writing by Landlord, acting reasonably;
- (d) any sale of tickets for theatre or other entertainment events or lottery tickets;
- (e) any use which would result in people waiting in Common Facilities to enter the Premises or any other use that would result in above-normal pedestrian traffic in the Common Facilities of the Project;
- (f) any business or practice which, in the opinion of Landlord, acting reasonably, may harm or tend to harm the business or reputation of the Project, reflect or tend to reflect unfavourably on, or lower or tend to lower the character or image of, the Project, Landlord, or Tenant, or which might confuse or mislead or tend to confuse or mislead the public;
- (g) a call centre;
- (h) a school or training centre of any kind;
- (i) co-working centres or the operation of other forms of flexible office work space available for short or long-term rental to third parties; or
- (j) any use which might:
  - (i) result in an actual or threatened cancellation of or adverse change in any policy of insurance of Landlord or others on or related to the Project or any part or contents thereof; or
  - (ii) be prohibited by any policy of insurance of Landlord or any others in force from time to time in respect of the Project or any part or contents thereof.

The inclusion of the foregoing provisions of this Section 9.5 shall not be deemed to be a covenant, representation or warranty of Landlord that any of the foregoing activities will not be authorized by Landlord to be conducted on any part of the Project.

## 9.6 Waste Removal

Tenant shall, at all times, at its expense, comply with Landlord's rules and regulations regarding the separation, removal, recycling, storage and disposal of waste for the Premises. Tenant will be responsible for all costs of separation, removal, recycling, storage and disposal of waste from the Premises, other than costs of routine waste separation, removal, storage and disposal which are included in Operating Costs.

## 9.7 Waste, Nuisance and Hazardous Substances

- (a) Tenant will not:
- (i) (I) cause, suffer or permit any waste or damage to the Premises or to the Leasehold Improvements, fixtures or equipment therein;
  - (II) permit any overloading of the floors of the Premises;
  - (III) use or permit to be used any part of the Premises for any dangerous, noxious or offensive activity or any activity which involves dangerous, noxious or offensive goods;
  - (IV) allow any refuse, garbage or any loose, objectionable material to accumulate in or about the Premises, including any of the same which would attract rodents, insects or other vermin, would be of an offensive nature (as determined by Landlord, acting reasonably) or which could create a fire hazard, and will not allow any refuse, garbage or any loose or objectionable material as aforesaid to accumulate elsewhere on or about the Project by Tenant or any Tenant's Parties;
  - (V) do or bring anything or permit anything to be done or brought on or about the Premises or the Project which results in undue noise or vibration or which Landlord, acting reasonably, deems to be hazardous or a nuisance or an annoyance (including, for greater certainty, labour disturbances) to any other tenants or any other Persons permitted to be on the Project;
- (collectively, a "Nuisance"), or
- (ii) do or bring anything or permit anything to be done or brought on or about the Premises or the Project which may give rise to any Hazardous Substances in, on or about the Premises, it being hereby confirmed that Tenant shall be permitted to use, handle and store Hazardous Substances required in connection with the Use of Premises, in quantities, and for purposes, that are typical in a general business office use, and which are otherwise at all times used, handled, stored, transported and disposed of in strict compliance with all Environmental Laws (collectively, the "Permitted Substances").

If Landlord determines that any Nuisance or any Hazardous Substance (other than Permitted Substances) for which Tenant is responsible pursuant hereto exists on or emanates from the Premises, Tenant will, forthwith on notice, remedy the same. Tenant will take every reasonable precaution to protect the Premises and the Project from risk of damage by fire, water or the elements or any other cause.

- (b) Tenant will not, and shall not permit anyone else to, place anything on the roof of the Building or go on to the roof of the Building for any purpose whatsoever, without Landlord's prior written approval, which may be arbitrarily withheld in Landlord's sole discretion.
- (c) Tenant will not use any advertising, transmitting or other media or devices which can be heard, seen, or received outside the Premises, except for usual business communications such as facsimile transmission, e-mail and internet use provided the same do not interfere with any communications or other systems outside the Premises.
- (d) Tenant will be solely responsible for, and will indemnify and defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless from and against, any and all Liabilities caused by or resulting from any Hazardous Substance at any time on or affecting the Premises or the Project due to, arising from or to the extent contributed to by:
  - (i) any act or omission of Tenant or any Tenant's Parties or any other Persons by or with the invitation, licence or consent of Tenant or any Tenant's Parties on the Premises or elsewhere on or about the Project; and
  - (ii) any activity or substance on or generated from the Premises by Tenant or any Tenant's Parties or any other Persons on the Premises or Project by or with the invitation, licence or consent of Tenant or any Tenant's Parties,

and Tenant will be responsible for the clean-up and removal of any of the same and any Liabilities caused by the occurrence, clean-up or removal of any of the same, and Tenant will indemnify and

defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless, in respect thereof.

- (e) **Landlord has policies, procedures and programs in place to manage Hazardous Substances known to be present within the Building in accordance with applicable Environmental Laws. In the event the Tenant undertakes construction during the Term or any renewal or extension thereof, the Landlord will provide to the Tenant a designated substances survey as it pertains to the Tenant's occupancy of the Premises. The Landlord will take reasonable steps to abate or remove known Hazardous Substances from the Premises as required by applicable Environmental Laws or deemed necessary by the Landlord to the extent any such Hazardous Substances were not caused or allowed to be brought into or released from the Premises by the Tenant, its employees, servants, agents or those for whom the Tenant is in law responsible. To the extent that any such Hazardous Substances were caused or allowed to be brought into or released from the Premises by the Tenant or its employees, servants, agents or those for whom the Tenant is in law responsible, at the Landlord's option, the Landlord shall abate or remove same if required by applicable Environmental Laws or deemed necessary by the Landlord and the Tenant shall pay all costs and expenses incurred by the Landlord in connection with such abatement or removal, as Additional Rent or the Landlord shall require the Tenant to remove or abate same at its sole cost and expense and to the satisfaction of the Landlord.**

#### 9.8 Compliance with Laws

- (a) Tenant will use the Premises, and shall perform all maintenance, repairs and replacements thereto which are Tenant's responsibility in accordance with this Lease, in such manner as shall be required by, or in compliance with, all applicable Laws. In addition to the foregoing, Tenant shall be responsible for the cost of compliance with all applicable Laws to the extent required in order for Tenant to obtain a permit for the Tenant's Work or any subsequent Alterations.
- (b) Tenant will provide Landlord with evidence satisfactory to Landlord acting reasonably that Tenant has obtained and is complying with the terms of all applicable licences, approvals and permits from time to time.
- (c) If, due primarily to the use or occupancy of the Premises by Tenant or any Tenant's Parties, Landlord is required to effect Alterations to the Premises in order to comply with applicable Laws, Tenant shall reimburse Landlord the entire cost thereof as Excess Costs forthwith upon demand. Tenant will immediately advise Landlord in writing of: (i) Tenant's receipt of notice from any Authority affecting the Premises; and (ii) any claims made or threatened by any third party against Tenant, Landlord, Landlord's Parties or the Premises, arising out of the use or occupancy of the Premises and the Lands by Tenant or any Tenant's Parties.

#### 9.9 Telecom and Wireless Services

- (a) Tenant will not utilize any telephone, data or other network and telecommunications services (collectively, "Telecom Services") which require the installation of any wiring or other connections or transmission services between the Premises and any other part of the Project, without Landlord's prior written consent, which consent shall not be unreasonably withheld, it being hereby understood and agreed that it shall be reasonable for Landlord to withhold consent if there is insufficient room within the conduits and/or risers provided in the Building to accommodate such Telecom Services.
- (b) Prior to installation of any Telecom Services, Tenant shall request from Landlord, a list of the then current entities providing Telecom Services to the Building ("Existing Service Provider(s)"). Notwithstanding the provisions of subsection 9.9(a) to the contrary, Landlord's consent shall not be required for the provision of Telecom Services to the Premises by any such Existing Service Provider.
- (c) At Landlord's option, any third party telecommunications service provider which is not an Existing Service Provider (such new provider being herein referred to as a "New Service Provider"), as a condition to being permitted to provide such service to the Premises, shall enter into a licence agreement with Landlord on Landlord's standard form (or such national precedent form as may already be in place between Landlord and such New Service Provider, as the case may be ("Precedent Service Agreement"), entitling such New Service Provider to connect to or transmit to or from the Premises ("Telecom Agreement"). Landlord, at its option, may require such New Service Provider to pay a licence fee to Landlord in an amount determined by Landlord, acting reasonably, having regard for comparable fees being charged by owners of comparable projects in the vicinity for the provision of comparable services, or the fees set out in the Precedent Service Agreement, as the case may be. Where used in this Lease, the capitalized expression "Service Provider" means Tenant's election of either an Existing Service Provider or a New Service Provider.
- (d) Landlord shall incur no expense or liability whatsoever with respect to the provision of Telecom Services to the Premises including, without limitation, the cost of installation, service, materials, repairs, maintenance, and interruption or loss of Telecom Services or the cost of making riser space available to the Service Provider.

- (e) Subject to the provisions of subsections 9.9(a) and (c) above, Landlord shall supply to any Service Provider riser space in the Building and space on the floor(s) of the Building on which the Premises are located, the location of which shall be designated by Landlord in its sole discretion, and shall permit such Service Provider to install in such risers, and on such floor(s), telephone and other communications services and systems (including data cable patch panels) connecting to the Premises at a point designated by Landlord, all as may be required to provide Telecom Services to the Premises.
- (f) Landlord shall have the right to itself assume, or to appoint a third party manager to assume ("Riser Manager"), control of the risers, conduits, cables and/or other telecommunication equipment in the Building and Landlord may designate all or any of them as part of the Common Facilities from time to time. In the event a Riser Manager is so appointed, for the purposes of this Section 9.9, all references to the "Landlord" shall be deemed to include the Riser Manager such that, by way of example only, Tenant's use of a Service Provider pursuant hereto shall be subject to the prior written consent of the Riser Manager. All costs incurred by, and associated with the appointment of, the Riser Manager shall be included in Operating Costs.
- (g) Tenant will indemnify and defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless from and against, and shall release Landlord and Landlord's Parties from and against, any and all Liabilities caused by or arising out of, either directly or indirectly, any acts or omissions by the Service Provider, its contractors and Persons for whom such Service Provider is responsible at law including, without limitation, any Liabilities incurred as the result of any interruption of Telecom Service regardless of how such interruption occurs and whether or not such interruption is caused or contributed to by the negligence of Landlord or any Landlord's Parties.
- (h) Upon the expiry or earlier termination of any Telecom Agreement, it being hereby acknowledged and confirmed that Landlord shall bear no liability for any such expiry or earlier termination, Tenant will be required to obtain a new Service Provider.
- (i) If any Telecom Services installed or used by any Person in the Premises, or installed or used by Tenant or any Tenant's Parties in the Project, are determined by Landlord to be interfering with any other Telecom Services in the Project, Tenant will forthwith on notice take such steps as may be necessary to cease such interference, including, if such interference cannot be eliminated, discontinuing such Telecom Services of Tenant.

#### 9.10 Tenant's Access

Subject to the provisions of Section 17.7 hereof and Landlord's rules and regulations and security requirements in effect from time to time, and further, subject to Landlord's obligations under this Lease for maintenance, repair and replacement, as appropriate, and the other provisions hereof, Tenant will be entitled to have access to the Premises twenty-four (24) hours per day, seven (7) days per week, each day during the Term.

### 10. SERVICES AND UTILITIES

#### 10.1 Utilities

- (a) Subject to interruption beyond its control, Landlord will provide all utility services for the normal use of the Premises. Where used in this Section 10.1, the expression "utilities" includes, without limitation, such utilities required for the provision of HVAC to the Premises for the normal use thereof.
- (b) If consumption of utilities on the Premises should, at any time, overload the available capacity of the existing systems, Tenant will be responsible for reimbursing Landlord all costs incurred by Landlord in respect of same as an Excess Cost, and Tenant agrees to indemnify, defend and save harmless Landlord and Landlord's Parties from and against any and all Liabilities whatsoever incurred by Landlord and Landlord's Parties as a result of the overloading of such systems.
- (c) Tenant shall pay to Landlord the cost of Premises Utilities either as part of Operating Costs or as Additional Rent, as Landlord shall determine, in advance, in equal monthly instalments over the fiscal period, on the same day, and in the same manner, as the monthly payments of Basic Rent, which amounts shall be based on Landlord's reasonable estimate thereof or Tenant's Proportionate Share (as determined by Landlord). To the extent any Premises Utilities are not separately (or sub) metered as at the date hereof, and if Landlord, acting reasonably, desires that any or all such Premises Utilities be measured by separate (or sub) meters, either because Tenant's use appears to be unusually high or because Landlord desires to separately (or sub) meter various portions of the Building in order to implement and/or maintain Landlord's environmental and sustainability objectives for the Project, Landlord may install such meters, and the reasonable cost of installing and thereafter maintaining any such meter, where any such meter exclusively serves the Premises, shall be paid by Tenant as an Excess Cost, and which cost shall, where Landlord desires to separately (or sub) meter various portions of the Building, be included in Operating Costs. In the event any utilities are measured by separate (or sub) meters pursuant hereto, Landlord shall estimate amounts payable by Tenant for such utilities for the then current or the next following fiscal period, and shall notify Tenant in writing of the estimated amounts required to be paid by Tenant, which estimated amounts shall be payable by Tenant, as Additional Rent, in advance, in equal monthly instalments

over the fiscal period on the same day, and in the same manner, as the monthly payments of Basic Rent, with reconciliation to occur at the end of each fiscal period in the manner more particularly set forth in Section 6.4 hereof. No meter may be installed by Tenant without Landlord's prior written consent.

- (d) To the extent any of the same are not separately (or sub) metered, if Tenant desires utilities outside Business Hours (including HVAC, for which the Tenant shall be required to request a minimum of four (4) hours of service per request), then, subject to the Landlord's environmental and sustainability objectives for the Project and any interruption beyond its control, the same may be arranged on no less than twenty-four (24) hours' advance Notice to Landlord and Tenant will, if required by Landlord, pay for same as an Excess Cost.

## 10.2 HVAC

- (a) If the HVAC equipment shall require maintenance, repair or replacement, Landlord shall attend to the same with reasonable promptness, having regard to the then existing climatic conditions, but Landlord shall not be liable for any Liabilities arising from the resulting lack of HVAC or for any Liabilities for personal discomfort arising from any lack of HVAC.
- (b) Without in any way implying any liability of Landlord in respect of the same and for clarification, Landlord shall not be responsible for the inadequacy of any HVAC of the Premises: (i) by reason of: (A) the use or occupancy of the Premises beyond normal office use; or (B) the electrical or other power consumed on the Premises beyond normal office use; or (C) the configuration of partitions or other items on the Premises; or (ii) if the failure of Tenant to shade windows interferes with or impairs the functioning of or places a higher demand on equipment or HVAC of the Premises.
- (c) All HVAC equipment and systems which are supplemental to base Building Standard HVAC equipment and systems and exclusively serve the Premises (whether or not installed by the Tenant) shall be the sole responsibility of Tenant to repair, maintain and replace. All such equipment and systems shall be separately (or sub) metered at Tenant's cost.

## 10.3 Services

Landlord requires that Landlord, or its designated contractor(s) from time to time, be the exclusive supplier, at Tenant's expense (to be charged as Excess Costs, where not otherwise included in Operating Costs), of the following materials and services in respect of the Premises and the Project (collectively, the "Services"): any work to be completed on the roof; replacement of tubes, bulbs and ballasts; janitorial services; cleaning of carpeting and drapes; waste separation, removal, disposal and recycling services; any services requiring drilling or otherwise penetrating slab floors and ceilings and perimeter walls; and locksmithing and security arrangements. The costs of any Services provided pursuant hereto shall be reasonably competitive in the marketplace for comparable services, comparably provided. Notwithstanding the foregoing, if Landlord does not require that it be the supplier of Services, only Persons approved by Landlord, acting reasonably, may supply Services to Tenant, and the provision of such Services by such Persons shall be subject to reasonable rules and regulations established by Landlord from time to time.

## 11. MAINTENANCE, REPAIRS AND ALTERATIONS

### 11.1 Maintenance and Repairs of Premises

At all times throughout the Term, but subject always to the applicable provisions of Article 13 hereof, Tenant, at its sole cost and expense, shall perform or cause to be performed as required hereby such maintenance, decoration, repairs and replacements and upgrading to keep the Premises and all the contents thereof to Building Standard, and in accordance with all Laws, but excluding only the obligations of Landlord expressly provided in Section 11.6 hereof and reasonable wear and tear as would be permitted by a prudent owner which in any event does not detract from the overall Building Standard of the Premises or the function of any systems, facilities or improvements therein. For the purposes of this Section 11.1 only, the Premises shall not include Building Standard washrooms, utility rooms and base Building mechanical and electrical systems located within the Premises.

### 11.2 Approval of Repairs and Alterations

- (a) Tenant will not make any installations, repairs, replacements, changes, additions, improvements or alterations (collectively "Alterations") to the Premises, the Building or elsewhere on the Project without Landlord's prior written consent, which consent shall not be unreasonably withheld, provided such consent may be withheld, in Landlord's sole discretion, if such proposed Alterations might: (i) void any warranties or guarantees; (ii) in any way affect (including, without limitation, affecting the integrity or capacity of) the roof or structure of the Building or the demising walls or entrances of the Premises or the base Building Standard mechanical, electrical, utility, sprinkler, communications or other similar systems within the Premises or the Project; (iii) in the opinion of Landlord, detrimentally affect the appearance or quality of the Premises or the portion of the Project in which the Premises are located, or impair the value or usefulness of the Premises or the Project; or (iv) in any way affect the coverage of the Project for zoning purposes, or parking requirements for the Project.
- (b) With its request for Landlord's consent, Tenant will submit to Landlord details of the proposed Alterations including permit-ready architectural, structural, electrical, mechanical, plumbing,

computer system wiring and telecommunication plans and specifications, to the extent required in connection with the proposed Alterations ("Plans") prepared by qualified architects or engineers. Such Alterations shall be completed in accordance with the Plans approved in writing by Landlord (and, where applicable, by Landlord's insurers) and in accordance with the *Tenant Design Criteria Manual*, if any, for the Project; for greater certainty, any changes made to the Plans following initial approval pursuant hereto shall be subject to further written approval by Landlord and, if required, by its insurer.

- (c) All Alterations shall be planned and completed in compliance with all Laws and, prior to commencing any Alterations Tenant will: (i) at its expense, obtain, and deliver to Landlord copies of, all necessary permits and licences; and (ii) deliver to Landlord certificates of insurance from all contractors and sub-contractors engaged to perform such Alterations evidencing insurance coverage satisfactory to Landlord, acting reasonably, which coverage shall include commercial general liability insurance for bodily injury and property damage on an occurrence basis with coverage for any one occurrence or claim of not less than Ten Million Dollars (\$10,000,000.00) per occurrence, naming Tenant, Landlord, and any others designated by Landlord, as additional insureds. Tenant hereby agrees that Landlord and Landlord's Parties shall not be liable for any Liabilities whatsoever howsoever incurred by Tenant as a result of any delays in commencing and/or completing Alterations attributable to delays in Tenant's receipt of required permits therefor.
- (d) Tenant will, prior to the commencement of any Alterations, furnish to Landlord at Tenant's expense such evidence as required by Landlord, acting reasonably, of the projected cost of Alterations and Tenant's ability to pay for same as and when due, together with such indemnification against costs, Liens and damages as Landlord, acting reasonably, shall require including, if required by Landlord, a performance bond in such terms and issued by such company as shall be acceptable to Landlord in its sole discretion in an amount at least equal to the estimated cost of such Alterations, guaranteeing completion of such Alterations within a reasonable time, free and clear of any Liens.
- (e) All Alterations shall be performed: at Tenant's sole cost and expense; promptly; in a good and workmanlike manner; in compliance with Landlord's rules and regulations; and by competent contractors or workmen who shall be subject to Landlord's prior written consent, not to be unreasonably withheld or delayed, and who shall, if necessary to avoid labour dispute, be compatible with the labour affiliation, if any, of Landlord's contractors and workers working in the Building.
- (f) All Alterations which affect the roof or structure or any base Building Standard mechanical, electrical, utility, sprinkler, communications or other similar systems within the Premises or the Project (any of which is hereby termed a "Major Alteration") shall be performed at Tenant's sole cost and expense by the base building contractors designated by Landlord for the Building or, following Tenant's receipt of Landlord's prior written approval therefor, not to be unreasonably withheld, by contractors selected by Tenant in accordance with subsection 11.2(e) above.
- (g) All Alterations, the making of which might disrupt other tenants or occupants of the Project or the public, shall be performed outside of Business Hours.
- (h) The opinion in writing of the Expert shall, in the absence of manifest error, be final and binding on both Landlord and Tenant respecting all matters of dispute regarding any Alterations including, without limitation, the state of completion thereof, and whether or not the Alterations have been completed in a good and workmanlike manner and in accordance with the Plans approved by Landlord (and Landlord's insurers, as applicable).
- (i) Tenant will deliver to Landlord complete Auto-Cad drawings of all Alterations upon completion thereof.
- (j) Tenant will ensure that all cabling installed in connection with any Alterations is appropriately labelled; for greater certainty, installation of flammable cabling is strictly prohibited.
- (k) Tenant shall deliver Notice to Landlord upon substantial completion of any Alterations and shall, within ninety (90) days following delivery to Landlord of such Notice, deliver to Landlord evidence, satisfactory to Landlord, acting reasonably, that all building permits related to the Alterations have been closed.
- (l) Tenant will pay to Landlord, within thirty (30) days following request therefor, all of Landlord's reasonable out-of-pocket costs (plus fifteen percent (15%) of such costs as Landlord's overhead) incurred in: (i) dealing with Tenant's request for Landlord's consent to any Alterations (including, without limitation, the review and approval of Plans by an Expert); and (ii) inspecting and supervising any Alterations, which inspection and/or supervision may be conducted by Landlord or its Expert, at its discretion, at any time and from time to time during, and following, the completion of any Alterations. Notwithstanding anything contained herein to the contrary, Landlord shall have no responsibility with respect to the adequacy of any Plans, whether or not approved by Landlord or its Expert pursuant hereto.
- (m) If Tenant performs any Alterations without compliance with all of the provisions of this Article 11, Landlord, without prejudice to and without limiting Landlord's other rights pursuant to this Lease and at law, shall have the right, on demand, to require Tenant, at its sole cost and expense, to either:

(i) remove such Alterations and thereafter restore the Premises (or Building or Project or portion thereof, as the case may be) to the condition in which they existed prior to the installation and removal of such Alterations; or (ii) render such Alterations in compliance with the provisions of this Article 11.

### 11.3 Notice by Tenant

Upon becoming aware of same, Tenant will give reasonably prompt Notice to Landlord of any accident, defect, damage or deficiency in any part of the Premises or the Project, notwithstanding that Landlord may have no obligation in respect of the same. The provisions of this Section 11.3 shall not be interpreted so as to imply or impose any obligation whatsoever upon Landlord.

### 11.4 Ownership of Leasehold Improvements

All Leasehold Improvements in the Premises are, and shall forthwith upon the installation thereof become, as the case may be, the absolute property of Landlord without compensation therefor and without Landlord's having or thereby accepting any responsibility in respect of insuring same or for the maintenance, repair or replacement thereof, all of which shall be Tenant's responsibility, at its sole cost and expense.

### 11.5 Construction Liens

- (a) Tenant will furnish to Landlord forthwith upon demand: (i) a statutory declaration or other evidence satisfactory to Landlord, acting reasonably, stating that no Liens have been registered in connection with any Alterations, and that all accounts for work, services and materials with respect to all Alterations have been paid in full; (ii) evidence in writing satisfactory to Landlord, acting reasonably, that all assessments under the *Workplace Safety and Insurance Act* S.O. 1997 have been paid; and (iii) any other information requested by Landlord, acting reasonably, regarding the supply of work, services and materials in connection with such Alterations including, without limitation, reasonable details of the costs actually expended by Tenant in the performance of such Alterations
- (b) Notwithstanding anything contained herein, including without limitation the provisions relating to Landlord's approval of the plans and specifications pertaining to the Alterations and to any rights of Landlord to perform do any other thing on Tenant's behalf, and notwithstanding any notice which may be received by Landlord from any of Tenant's contractors or sub-contractors, Landlord shall not be liable, and no lien or other encumbrance shall attach to Landlord's interest in the Premises pursuant to the *Construction Lien Act*, in respect of materials supplied or work done by Tenant or on behalf of Tenant or related to the Alterations, and Tenant will so notify or cause to be notified all its contractors and sub-contractors. Tenant hereby acknowledges and agrees that the provision of any materials, work or services performed by Landlord at Tenant's expense in respect of any Alterations or pursuant to any provision hereof shall be deemed to be provided by Landlord on Tenant's behalf as Tenant's contractor.
- (c) Tenant will make all such payments and take all such steps as may be necessary to ensure that no lien or other charge or claim therefor or certificate of action in respect thereof (any of which is herein referred to as "Lien") is registered against the Project or any portion thereof or against either Landlord's or Tenant's interest therein as a result of any work done for, or services or materials supplied to, Tenant, or in respect of the Premises. Tenant will cause any such registrations to be discharged or vacated within five (5) days after notice from Landlord or after registration, whichever is earlier.
- (d) Tenant will indemnify and defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless from and against, any Liabilities arising in connection with any work done for or services or materials supplied to Tenant or in respect of the Premises, save and except for any such work completed by or on behalf of Landlord.
- (e) If a Lien is registered against the Project as a result of any work done for, or services or materials supplied to, or in respect of, the Premises and if Tenant fails to cause such Lien to be discharged or vacated as aforesaid, then in addition to any other rights of Landlord pursuant to this Lease or at law, Landlord may, but shall not be obliged to, discharge or vacate the same by paying into court the amount claimed to be due, together with any other costs payable, and all amounts so paid, and all costs incurred by Landlord, acting reasonably, including legal fees and disbursements, in thus arranging for the discharging or vacating of any such Lien, shall be paid by Tenant to Landlord within thirty (30) days' following Tenant's receipt of demand therefor, together with an administration fee calculated at fifteen percent (15%) of all such costs (excluding such amounts as are paid into court).

### 11.6 Landlord's Obligations

- (a) Subject to the provisions of Article 13 herein, and subject to Tenant's obligations hereunder, Landlord shall:
  - (i) provide janitorial services, and waste separation, removal, storage, recycling and disposal for the Project, and landscaping, snow removal and pest control for all Common Facilities, all to the extent required to maintain Building Standard;

- (ii) maintain, repair and replace, as the case may be, to the extent required to maintain Building Standard, the:
  - (I) structure and exterior walls of the Building;
  - (II) roof of the Building (including the roof deck and the roof membrane);
  - (III) base Building Standard transportation, electrical, mechanical, utility, sprinkler, communication, life safety, plumbing and drainage, and any other base Building Standard systems and equipment forming part of the Project, to the extent that failure to do so would adversely impact Tenant's access to, and use of, the Premises;
  - (IV) Common Facilities, to the extent that failure to do so would adversely impact Tenant's access to, and use of, the Premises; and
  - (V) base Building Standard window blinds, exterior windows and base Building Standard washroom facilities, whether or not located within Leasable Areas;
- (iii) operate the Project, including the provision of utilities and HVAC for normal office use consumption, elevator services and replacement of tubes, bulbs and ballasts, all in a reasonable manner in keeping with the Building Standard.
- (b) In cases of emergency, Landlord may take such action as is considered by it to be prudent and reasonable to protect Landlord, the Project, any Persons and any property therein, and to avoid or mitigate financial or other loss, any and all of which action may be taken without prior Notice to Tenant, and Landlord and Landlord's Parties shall not be responsible for any Liabilities due to, arising from, or to the extent contributed to by: (i) Landlord having taken such action; (ii) the manner in which such action is taken; or (iii) Landlord's failure to take any action.

## **12. END OF TERM**

### **12.1 Vacating of Possession**

- (a) Forthwith upon the expiry or earlier termination of the Term, Tenant will immediately peaceably deliver to Landlord vacant possession of the Premises in the condition in which Tenant is required to keep the Premises during the Term pursuant hereto and shall leave the Premises in a neat, clean and broom swept condition and Tenant will deliver to Landlord all keys/access cards for all entrance doors to the Premises and all keys or combinations to locks on doors, safes or vaults within the Premises and, upon the Expiry Date, all right, title and interest of Tenant in the Premises shall cease.
- (b) If Tenant does not remain in possession of the Premises beyond the expiry of the Term pursuant to the provisions of Section 12.4 below, Tenant covenants and agrees that if it fails to deliver vacant possession of the Premises to Landlord on or before the date of expiry or earlier termination of this Lease in the manner prescribed under this Lease, then:
  - (i) Landlord shall have the right, at Tenant's full cost and expense, to retake possession of the Premises and remove all Persons, property and items therefrom and dispose of all property in such manner and for such or no consideration as Landlord desires, or to remove such property or any part thereof from the Premises to a place of storage, all in accordance with Section 12.2 below; and
  - (ii) Tenant will indemnify and defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless from and against, any and all Liabilities whatsoever incurred as a result thereof (including, without limitation, any loss of rentals), and if legal action is brought for the recovery of possession of the Premises, Tenant will pay to Landlord, within thirty (30) days following demand therefor, any and all costs and expenses (including, without limitation legal fees on a substantial indemnity basis and expenses) incurred on account thereof, together with all damages for which Tenant may be liable.

### **12.2 Removal of Trade Fixtures**

Provided there is no Uncured Event of Default in the payment of Rent, or if otherwise authorized or requested by Landlord, Tenant will, at its sole cost and expense, prior to the expiry or forthwith upon the earlier termination of this Lease, remove its trade fixtures, equipment and all other personal property from the Premises (including all telecommunication and data wiring, cabling and conduit back to the source, and any other wiring, cabling, conduit, connections, fixtures, fittings and attachments associated with such trade fixtures and equipment (such as, by way of example only, supports and wiring for wall-mounted monitors)) and shall restore the Premises to the condition in which they existed prior to the installation and removal of such trade fixtures, equipment and other personal property and shall repair any damage caused thereby. If, at the expiry or earlier termination of the Term or upon Tenant's vacating or abandonment of the Premises, Tenant does not remove its trade fixtures, equipment or any of its other property from the Premises, Landlord shall have no obligation in respect of any of such items and may sell or destroy the same or have them removed or stored at the expense of Tenant or may otherwise dispose of them in any other manner whatsoever as may be determined by Landlord in its sole discretion; at the option of Landlord, such trade

fixtures or property not removed at the expiry or earlier termination of the Term shall become the absolute property of Landlord without payment of any compensation therefor to Tenant and may be dealt with by Landlord in such manner as it determines and Landlord shall be entitled to keep all proceeds from the sale of any of such property. If Landlord elects to store any of Tenant's property on the Premises or elsewhere, Tenant will pay all fees charged by, or to, Landlord for such storage including, without limitation, the cost of labour, insurance, transportation, and any other expenses incurred in relation to the storage of such property at a daily rate which shall be equal to: (i) the rate being charged to Landlord for such storage, if Landlord elects to use an independent storage facility for same, plus an administration fee equal to fifteen percent (15%) of such rate; or (ii) in the event Tenant's property is being stored on the Premises or elsewhere on property owned by Landlord, the daily rate of all Rent payable under this Lease, and Landlord shall be entitled to a storer's lien and all rights pursuant to the *Repair and Storage Liens Act* (Ontario). Notwithstanding the foregoing, Tenant acknowledges and agrees that Landlord shall have no obligation with respect to the care or maintenance of Tenant's property or with respect to any damage caused thereto.

### 12.3 Removal of Leasehold Improvements

- (a) Prior to expiry or forthwith on the earlier termination of this Lease, Tenant will, at its sole cost and expense:
  - (i) remove from the Premises such of the Leasehold Improvements as Landlord shall have identified by Notice to Tenant (delivered within a reasonable period of time prior to the expiry, or forthwith upon the earlier termination, of this Lease) as requiring to be removed;
  - (ii) restore the Premises to the condition in which they existed prior to the installation and removal of such Leasehold Improvements (or to such other condition as is determined by Landlord at such time); and
  - (iii) repair any damage caused thereby,collectively, the "Restoration". All Restoration completed by Tenant will be completed in accordance with the *Tenant Design Criteria Manual*, if any, for the Project, or Landlord's reasonable requirements.
- (b) At Landlord's option, Landlord shall have the right, at Tenant's cost to be paid forthwith upon demand as an Excess Cost hereunder, to perform such Restoration.
- (c) Tenant will co-operate with Landlord in its completion of a move-out inspection prior to the expiry or earlier termination of this Lease and will perform all Tenant's obligations pursuant hereto, disclosed thereby.

### 12.4 Overholding by Tenant

- (a) If Tenant remains in possession of all or any part of the Premises after the expiry of the Term with the written consent of Landlord but without any further written agreement, this Lease shall not be deemed thereby to have been renewed or extended and Tenant will be deemed conclusively to be occupying the Premises as a monthly tenant on the same terms as set forth in this Lease (except any exclusive use right or restrictive covenant, right of first offer or refusal or any of the following rights accorded to Tenant pursuant to Article 2 hereof so far as they would be applicable to a monthly tenancy except the monthly Rent shall be two hundred percent (200%) of an amount determined by taking 1/12 of the Last Year's Rent.
- (b) If any of the obligations of Tenant pursuant to this Lease have not been completed by the expiry or earlier termination of this Lease ("End of Term"), such obligations shall survive such End of Term and Tenant will continue to be responsible for the same. Notwithstanding the foregoing, Landlord, at its option, may perform any such obligations which have not been completed on or before the End of Term (other than the payment of Rent), the cost of which, plus fifteen percent (15%) of such cost, shall be paid by Tenant to Landlord forthwith upon request. During any period following the End of Term in which such obligations are being performed either by Tenant or by Landlord on Tenant's behalf, Tenant will pay all Rent, including Rent as provided in subsection 12.4(a) above, for the period from the date upon which the End of Term occurs, to the last day of the month in which all of such obligations have been completed.

## 13. DAMAGE AND DESTRUCTION

### 13.1 Damage to Premises or Project

Notwithstanding the occurrence of any Damage, this Lease shall continue in full force and effect, and there shall be no abatement of Rent except as expressly provided in this Article 13, and the following provisions of this Article 13 shall apply.

### 13.2 Damage to Premises

- (a) If there is damage and/or destruction and/or a release of Hazardous Substances ("Damage") to or on the Premises such as to render the whole or any part of the Premises unusable or inaccessible for the purpose of Tenant's use and occupancy thereof, Landlord shall deliver to Tenant, within sixty (60)

days following the occurrence of such Damage, the Expert's written opinion ("Opinion") as to the actual repair time ("Actual Repair Time"), being the amount of time it will take to repair, reconstruct or Remediate, as the case may be, such Damage, to the extent of Landlord's obligations hereunder, employing normal construction/remediation methods (without overtime or other premium), following Landlord's receipt of all permits required for such repair, reconstruction or Remediation.

- (b) If:
- (i) according to the Opinion, the Actual Repair Time exceeds one hundred eighty (180) days; or
  - (ii) at the time of occurrence of such Damage the whole of the Premises were not being physically occupied for the active and diligent conduct of business therefrom; or
  - (iii) such Damage occurs within one (1) year prior to the expiry of the Term and, according to the Opinion, the Actual Repair Time will exceed sixty (60) days and, either there are no remaining rights in favour of Tenant to renew or extend this Lease, or Tenant fails to exercise such right to renew or extend this Lease within fifteen (15) days following the occurrence of such Damage (it being acknowledged that any express notice provisions for same would thereby be waived); or
  - (iv) the cost of the Landlord's Reconstruction Work to the Premises exceeds by twenty-five percent (25%) or more the amount of insurance proceeds, if any, made available to Landlord therefor,

then Landlord may elect, by Notice to Tenant delivered within thirty (30) days after delivery by Landlord of the Opinion, to terminate this Lease, whereupon, in the event of any such termination, Tenant will immediately surrender possession of the Premises and all Rent and all other amounts for which Tenant is liable pursuant hereto shall be apportioned to the effective date of such termination, subject to the provision for abatement set forth in subsection 13.2(c) below.

- (c) If the Damage is such as to render the whole or any part of the Premises unusable or inaccessible in whole or in part for the purpose of conducting the Use of Premises, and if immediately prior to the occurrence of such Damage, Tenant was using substantially all of the Premises for the Use of Premises as otherwise required pursuant to the terms of this Lease, then Basic Rent, Operating Costs, Premises Utilities, the Management Fee and Realty Taxes payable hereunder shall abate from the date of such Damage, to the extent that Tenant's ability to conduct the Use of Premises is in fact thereby diminished, which determination shall be made by the Expert, until the earlier of: (i) the thirtieth (30th) day after the Premises are ready for Tenant to commence Tenant's Reconstruction Work, as determined by Landlord; (ii) the expiry of the indemnity period for which Landlord's rental income insurance will respond; and (iii) the date on which Tenant first commences the conduct of business in Premises which was Damaged, following the date of the occurrence of such Damage.

### 13.3 Damage to Project

If there is Damage to twenty five percent (25%) or more of the Rentable Area of the Project, whether or not there is any Damage to the Premises, Landlord may, at its option, elect, by Notice given to Tenant within sixty (60) days after such occurrence, to terminate this Lease as of a date specified in such Notice, which date shall be not less than ninety (90) days and not more than one hundred eighty (180) days after the giving of such Notice, in which event Tenant will vacate and surrender possession of the Premises by not later than the said date of termination, and Rent and all other amounts for which Tenant is liable pursuant to this Lease shall be apportioned to the effective date of termination, subject to the provision for abatement set forth in subsection 13.2(c) above.

### 13.4 Restoration of Premises or Project

- (a) If this Lease is not terminated as provided in this Article 13, Landlord shall diligently proceed to perform all repairs, reconstruction and Remediation to the extent of its express obligations in this Lease (collectively, "Landlord's Reconstruction Work") and, within a reasonable period of time following completion of the Landlord's Reconstruction Work, Tenant shall commence, and thereafter diligently complete, such repairs, reconstruction and Remediation as are Tenant's responsibility pursuant hereto (collectively, "Tenant's Reconstruction Work"), and shall fully fixture the Premises and recommence the operation of Tenant's business therefrom as permitted, and as may be required, pursuant hereto.
- (b) In the performance of any Landlord's Reconstruction Work, Landlord shall not be obliged to repair or rebuild in accordance with the plans or specifications for the Premises or the Project as they existed prior to the occurrence of Damage, but Landlord may repair or rebuild the same in accordance with any plans and specifications chosen by Landlord, acting reasonably, provided that: (i) the Premises, as repaired or reconstructed, are reasonably comparable in size to the original Premises; and (ii) Tenant's use and occupancy of, and access to, the Premises, and the general overall quality of the Project, are not materially detrimentally affected by any difference in plans, specifications or form of the Premises or the Project, from such plans, specifications and form as the same existed immediately prior to the occurrence of such Damage.

### 13.5 Damage to Leasehold Improvements

- (a) All proceeds of Tenant's insurance on the Leasehold Improvements (the "Proceeds") are hereby assigned and made payable to Landlord.
- (b) In the event of Damage to the Premises where this Lease is not terminated pursuant hereto, any Proceeds received by Landlord as loss payee in respect of the Leasehold Improvements shall, provided there is not then any Uncured Event of Default, be released by Landlord to Tenant upon receipt of written request from Tenant for progress payments ("Progress Payment Request(s)"). Progress Payment Requests shall be submitted at stages determined by the Expert and shall be accompanied by a statement from the Expert confirming that, as at the date of the Progress Payment Request, Leasehold Improvements to the value of the amount of payment so requested have been satisfactorily completed by Tenant or its contractor, free of Liens. Tenant covenants that all progress payments received by it pursuant hereto shall be applied by Tenant toward costs incurred by it in completing Leasehold Improvements in the Premises in connection with the Tenant's Reconstruction Work.
- (c) If there is then an Uncured Event of Default at the time of Landlord's receipt of a Progress Payment Request, Landlord may retain the Proceeds, without liability to Tenant for interest or otherwise, until the Event of Default has been remedied.
- (d) If Tenant fails to complete the Tenant's Reconstruction Work as and when required pursuant hereto, Landlord may perform same and the Proceeds may be applied by Landlord to the cost thereof. Tenant shall cause all of its mortgagees and other encumbrancers of its interest in the Premises to waive all rights to insurance so that all Proceeds can be dealt with in accordance with this Section 13.5.

### 13.6 Determination of Matters

For the purposes of this Article 13, all matters requiring determination such as, without limitation, the extent to which any area(s) of the Premises or the Project are Damaged or are rendered inaccessible, or the times within which the Landlord's Reconstruction Work or Tenant's Reconstruction Work may be made, unless expressly provided to the contrary, shall be determined by the Expert and such determination shall, in the absence of manifest error, be final and binding on the parties.

## 14. INSURANCE AND INDEMNITY

### 14.1 Landlord's Insurance

- (a) At all times during the Term, including any extension or renewal thereof, Landlord shall obtain and maintain in full force and effect insurance with respect to the Project against such occurrences, and in such amounts, as would be carried by reasonably prudent owners of properties similar to the Project, which coverage shall include the following, to the extent commercially available:
  - (i) "all risks" property insurance on the Project, including equipment contained therein owned or leased by Landlord, for not less than the full replacement cost thereof, but excluding Leasehold Improvements and the Premises;
  - (ii) boiler and machinery (also known as "equipment breakdown") insurance including repair and replacement;
  - (iii) rental income insurance in connection with damage arising from a risk that is insured under Landlord's insurance policies;
  - (iv) commercial general liability insurance; and
  - (v) such other insurance, and insurance in such amounts, and on such terms, as Landlord, acting reasonably and in consultation with its Expert (which shall be an independent, reputable insurance brokerage or consultant) may determine.
- (b) The property policies of insurance referred to in subsections 14.1(a)(i) and (ii) and, to the extent applicable, (v), shall contain a waiver of the insurer's right of subrogation as against Tenant and Tenant's Parties and, notwithstanding any provision of this Lease to the contrary, Landlord hereby waives its right of recovery against Tenant and Tenant's Parties with respect to all claims against them for loss of, or damage to, personal and real property, and loss of use thereof, required pursuant hereto to be insured against by Landlord pursuant to subsections 14.1(a)(i) and (ii) or which are otherwise insured against by Landlord, whether or not any such claims arise as a result of the act, omission or negligence of Tenant or Tenant's Parties.
- (c) Notwithstanding Tenant's contribution to the costs of all insurance which Landlord is obliged to obtain pursuant to the terms of this Lease, or which Landlord otherwise obtains, Tenant will not have any insurable, or other, interest in any of Landlord's insurance and, in any event, Tenant will not have any interest in, or any right to recover any proceeds under, any of Landlord's insurance policies.

#### 14.2 Tenant's Effect On Landlord's and Other Insurance

- (a) In the event of an actual or threatened cancellation of, or adverse change in, any policy of insurance of Landlord or any others on or related to the Project or any part or contents thereof by reason of:
- (i) the use or occupancy of the Premises by; or
  - (ii) anything placed or permitted to be placed on the Premises or any part of the Project by; or
  - (iii) any act or omission of;

Tenant or Tenant's Parties or any other Person permitted to be on the Premises or Project by Tenant or Tenant's Parties (save and except Landlord and Landlord's Parties) or any contents or articles for which Tenant or Tenant's Parties are responsible on any part of the Project, then if, after delivery of Notice to Tenant setting out the nature of the situation, condition, use or occupancy, or other factor giving rise to such actual or threatened cancellation or adverse change, which Notice shall provide Tenant such period of time as is dictated by the insurers of such affected policies for the remedy of same, and if Tenant fails to cure such situation, condition, use or occupancy or other factor, Landlord may, at its option, either:

- (I) terminate this Lease forthwith by Notice if the situation, condition, use or occupancy or other factor giving rise to such actual or threatened cancellation or adverse change is incapable of remedy; or
- (II) remedy the situation, condition, use, occupancy or other factor giving rise to such actual or threatened cancellation or otherwise address the adverse change and, for such purpose, Landlord shall have the right to enter upon the Premises, without further notice, all at the sole cost and expense of Tenant to be paid to Landlord within thirty (30) days following demand therefor.

- (b) In the event of any increase in Landlord's insurance premiums for the Project caused by reason of:
- (i) the use or occupancy of the Premises by; or
  - (ii) anything placed or permitted to be placed on the Premises or any part of the Project by; or
  - (iii) any act or omission of;

Tenant or Tenant's Parties or any other Person permitted to be on the Premises or Project by Tenant or Tenant's Parties (save and except Landlord and Landlord's Parties) or any contents or articles for which Tenant or Tenant's Parties are responsible on any part of the Project, Tenant shall reimburse Landlord such increase, as an Excess Cost, forthwith upon demand therefor.

#### 14.3 Tenant's Insurance

- (a) Tenant will, at its sole cost and expense, obtain and maintain insurance with respect to the Premises at all times throughout the Term and any extension or renewal thereof (and such other times, if any, as Tenant occupies the Premises), which coverage shall include the following:
- (i) commercial general liability insurance with respect to the business carried on in the Premises, and Tenant's use and occupancy of the Premises and any other part of the Project, with coverage to include the activities and operations of Tenant and Tenant's Parties and any other Person at the Premises, and of any other Person performing work on behalf of Tenant, written on an occurrence basis in an amount of not less than Ten Million Dollars (\$10,000,000.00) per occurrence, for bodily injury (including death), personal injury, property damage, loss of use and limited pollution liability and containing extensions for: broad form tenants' legal liability for the full replacement cost of the Premises, including loss of use; owners' and contractors' protective; limited pollution coverage; products and completed operations; personal injury; blanket written contractual (including coverage of the indemnities provided on behalf of Tenant in this Lease); non-owned automobile liability; employer's liability or contingent employer's liability and severability of interests/separation of interests and cross liability;
  - (ii) "all risks" property insurance including flood, earthquake and collapse and sewer back-up (including Leasehold Interest coverage) covering the Leasehold Improvements, and all other property of every description, nature and kind owned by Tenant or for which Tenant is legally liable, which is installed, located or situate in or about the Premises or elsewhere in the Project including, without limitation: trade fixtures; fittings; installations; partitions; furnishings; equipment; all inventory or stock-in-trade; and all Tenant signage, which insurance shall be for not less than the full replacement cost (new) thereof (without any deductions for depreciation);
  - (iii) if applicable, broad form comprehensive boiler and machinery (also known as "equipment breakdown") insurance on a blanket repair or replacement basis, with limits

for each accident in an amount not less than the full replacement cost (new) of all Leasehold Improvements and all boilers, pressure vessels, HVAC equipment and miscellaneous electrical apparatus located in, on or about the Premises or which are otherwise the property or responsibility of Tenant or Tenant's Parties;

- (iv) business interruption insurance, including extra expense insurance, in such amounts from time to time as necessary to fully compensate Tenant for direct or indirect loss of sales or earnings and extra expenses resulting from or attributable to: (A) any of the perils that this Lease requires Tenant to insure against under its "all risks" property and boiler and machinery/equipment breakdown insurance policies; (B) other perils commonly insured against by prudent tenants; or (C) prevention of access to the Premises as the result of such perils or by order of any Authority;
  - (v) plate glass insurance on all plate glass within, fronting or forming part of the Premises, excluding only plate glass forming part of the exterior Building envelope; and
  - (vi) any other insurance against such risks and in such form and amounts as Tenant may elect to obtain from time to time, and which Landlord, acting reasonably, may from time to time require upon not less than thirty (30) days' Notice, provided Landlord agrees that it shall not require Tenant to maintain additional insurance coverage unless such additional insurance coverage: (A) has become generally required by owners of property in the commercial real estate industry in the jurisdiction in which the Project is located; (B) is generally maintained by comparable tenants; or (C) is required as a result of the particular nature of, or change to, the use and occupancy of the Premises.
- (b) (i) Any and all deductibles in Tenant's insurance policies referred to in this Section 14.3 shall be borne solely by Tenant and shall not be recovered or attempted to be recovered from Landlord; in addition, the insurance policies referred to in this Section 14.3 shall be subject to such higher limits as Tenant may elect to obtain from time to time, or as Landlord, acting reasonably, may require from time to time on not less than thirty (30) days' Notice, provided Landlord agrees it shall not require Tenant to maintain higher limits unless such higher limits: (A) have become generally required by owners of property in the commercial real estate industry in the jurisdiction in which the Project is located; (B) are generally maintained by comparable tenants; or (C) are required as a result of the particular nature of the use and occupancy of the Premises.
- (ii) The insurance policies referred to in subsection 14.3(a) shall name Landlord and any others designated by Landlord as additional insureds.
- (iii) The property insurance policies referred to in subsections 14.3(a)(ii), (iii), (v) and, to the extent applicable (vi), shall name Landlord and any others designated by Landlord as loss payee in respect of the Leasehold Improvements and shall contain a standard mortgage clause and a waiver of the insurer's right of subrogation against Landlord and Landlord's Parties and, notwithstanding any provision contained in this Lease to the contrary, Tenant hereby waives its right of recovery against Landlord and Landlord's Parties with respect to all claims against them for loss of, or damage to, personal and real property, and loss of use thereof, required to be insured against by Tenant pursuant to subsections 14.3(a)(ii), (iii), (v) and, to the extent applicable (vi), or as otherwise insured against by Tenant, whether or not any such claims arise as a result of the act, omission or negligence of Landlord or Landlord's Parties. All insurance policies referred to in this subsection 14.3(b)(iii) shall be non-contributing with, and will apply as primary and not excess to, any other insurance proceeds available to Landlord.
- (c) Tenant will deliver to Landlord certificate(s) of insurance in a form that contains sufficient detail to clearly evidence that Tenant has taken out the insurance required under this Lease and is in compliance with its obligations, requirements and agreements set out under this Section 14.3: (i) prior to Tenant's occupancy of all or any portion of the Premises for any purpose; (ii) no later than thirty (30) days following the effective renewal date of the insurance referred to in this Section 14.3; (iii) upon the placement of each replacement policy but no later than thirty (30) days following the placement thereof, and (iv) promptly at any time upon receipt of Notice from Landlord. The delivery to Landlord of a certificate of insurance or any review thereof by or on behalf of Landlord shall not limit the obligation of Tenant to provide and maintain insurance pursuant to this Section 14.3 or derogate from Landlord's rights if Tenant fails to fully insure. Where used in this subsection 14.3(c), the term "Landlord" shall include Landlord's property manager or manager of insurance, if any.
- (d) All policies of insurance (including certificates thereof) shall:
- (i) provide that the insurance shall not be cancelled without Tenant's insurer endeavouring to deliver to Landlord at least thirty (30) days' prior written notice ("Cancellation Notice"); notwithstanding the foregoing, in any case where Tenant's insurer will not agree to endeavour to deliver a Cancellation Notice directly to Landlord, by its execution and delivery of this Lease, Tenant hereby covenants and agrees to deliver to Landlord a copy of any Cancellation Notice issued to Tenant by its insurer immediately upon receipt

thereof, or immediate Notice of any cancellation which is otherwise authorized by Tenant;

- (ii) be placed with a company licensed to sell commercial insurance in Canada and in the province in which the Premises are located; and
  - (iii) be in amounts, and with limits and reasonable deductibles, which are in Canadian currency.
- (e) Tenant agrees that if it fails to take out or to keep in force any insurance referred to in this Section 14.3 or fails to provide Landlord with satisfactory evidence thereof as hereinabove required, or should any such insurance not be approved by Landlord, acting reasonably, and should Tenant not commence to diligently rectify (and thereafter proceed diligently to rectify) the situation within two (2) business days following receipt of Notice from Landlord to Tenant (stating, if Landlord does not approve such insurance, the reasons therefor), Landlord shall have the right, without assuming any obligation in connection therewith, to effect such insurance, and all costs incurred by Landlord in so doing shall be reimbursed by Tenant to Landlord within thirty (30) days' following demand therefor as Excess Costs, without prejudice to any other rights and remedies of Landlord under this Lease or at law for an Uncured Event of Default. Without limiting the generality of Section 14.5, and notwithstanding the provisions of this subsection 14.3(e), Tenant acknowledges and agrees that if it fails to obtain and maintain in force any of the insurance policies set out in this Section 14.3, Tenant will indemnify and defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless from and against, any Liabilities arising therefrom.

#### 14.4 Consequential Damage

Notwithstanding the provisions of this Article 14, neither party shall be liable to the other for indirect or consequential damages (including, for clarification, loss of economic opportunity or loss of profits).

#### 14.5 Indemnity of Landlord

Tenant will indemnify and defend Landlord and all of Landlord's Parties, and shall hold them and each of them harmless from and against, any and all liabilities, claims, damages, costs, losses and expenses, penalties, demands, fines, sanctions, causes of action and judgments of any kind whatsoever, including costs of Remediation and any fines and damages resulting from any of the same, and including all legal and other consultants' fees and disbursements (collectively "Liabilities"), due to, arising from or to the extent contributed to by:

- (a) any breach by Tenant or any of Tenant's Parties of any of the provisions of this Lease or any Law;
- (b) any act or omission of any Person on the Premises (save and except Landlord and Landlord's Parties) or any use or occupancy of or any property in the Premises;
- (c) any act or omission of Tenant or any of Tenant's Parties elsewhere on or about the Project;
- (d) interference with, or obstruction of, delivers to or from the Premises or interruption of utilities or services, including but not limited to telecommunication or similar services, in any case, whether or not resulting from any act or omission of Landlord or Landlord's Parties;
- (e) any injury, death or damage to Persons or property of Tenant or any of Tenant's Parties or any other Persons on the Project by or with the invitation, licence or consent of Tenant or Tenant's Parties caused by any reason whatsoever, save and except if caused by the gross negligence or wilful misconduct of Landlord and/or Landlord's Parties.

#### 14.6 Parties

- (a) It is agreed that every indemnity, exclusion or release of liability and waiver of subrogation herein contained for the benefit of Landlord shall extend to and benefit all of Landlord's Parties; solely for such purpose, and to the extent that Landlord expressly chooses to enforce the benefits of this subsection 14.6(a) and any other section to which it applies, for any Landlord's Parties, it is agreed that Landlord is the agent or trustee for each and all Landlord's Parties.
- (b) It is agreed that every release of liability and waiver of subrogation herein contained for the benefit of Tenant will extend to and benefit all of Tenant's Parties; solely for such purpose, and to the extent that Tenant expressly chooses to enforce the benefits of this subsection 14.6(b) and any other section to which it applies, for any Tenant's Parties, it is agreed that Tenant is the agent or trustee for each and all Tenant's Parties.

### 15. ASSIGNMENT, SUBLETTING AND CHANGE OF CONTROL

#### 15.1 Consent Required

- (a) Tenant will not:
  - (i) assign this Lease in whole or in part;

- (ii) sublet or part with or share possession of all or any part of the Premises;
- (iii) grant any concessions, franchises, licences or other rights to others to use any portion of the Premises;
- (iv) grant any mortgage, charge, debenture or encumbrance on this Lease or Tenant's interest in this Lease, in each case, in whole or in part;
- (v) if Tenant or any occupant of the Premises is at any time a corporation, trust or partnership, transfer the issued shares in the capital stock or transfer, issue or divide any shares of the corporation or of any affiliate of the corporation, or transfer trust units or partnership interests sufficient to transfer control to others than the then present shareholders of the corporation or those in control of the trust or partnership (collectively called "Sale");
- (vi) if Tenant or any occupant of the Premises is at any time a corporation, trust or partnership, merge, amalgamate or consolidate the corporation with one or more other entities or effect a corporate restructuring or reorganization, voluntarily or by operation of law (collectively called "Reorganization"),

(all of the foregoing being hereinafter individually or collectively referred to as "Transfer"; a party making a Transfer is referred to as a "Transferor" and a party taking a Transfer is referred to as a "Transferee"), without the prior written consent of Landlord in each instance, which consent, subject to the provisions of Section 15.3 below, will not be unreasonably withheld or delayed. Notwithstanding anything contained in the foregoing to the contrary, the provisions of subsection 15.1(a)(v) shall not apply to a Sale by Tenant (provided Tenant is in occupancy of the Premises) so long as Tenant is a corporation whose shares are listed and traded on any recognized public stock exchange in Canada or the United States.

- (b) For greater certainty, it is agreed that it shall be reasonable for Landlord to withhold its consent to a Transfer, if:
  - (i) the proposed Transferee does not have a good business reputation and experience in the use to be made of the Premises pursuant to the terms of this Lease;
  - (ii) the proposed Transferee does not have financial strength at least sufficient to satisfy all of the obligations of Tenant hereunder in respect of the Transferred Premises;
  - (iii) the proposed Transferee or any principal of the proposed Transferee or any principal shareholder of the proposed Transferee has a history of defaults under other commercial leases or does not have a satisfactory history of compliance with Laws;
  - (iv) subject to the final sentence of this subsection 15.1(b), the proposed Transferee is an existing tenant or occupant of any part of the Project, or any other building owned or operated by Landlord or any of its affiliate corporations (as that term is defined in the *Canada Business Corporations Act*), or the Proposed Transferee is in some way affiliated with an existing tenant or occupant of any part of the Project;
  - (v) subject to the final sentence of this subsection 15.1(b), the proposed Transferee is then, or within the preceding six (6) months has been, a prospect involved in bona fide negotiations with Landlord respecting the leasing of any premises in the Project or such proposed Transferee is in some way affiliated with such bona fide prospect;
  - (vi) subject to the final sentence of this subsection 15.1(b), the Rent payable pursuant to such proposed Transfer is lower than that provided for herein or the proposed Transfer is on terms more favourable to the Transferee than the terms set out herein;
  - (vii) the proposed Transfer, or proposed use or occupancy of the Premises by the proposed Transferee, would result in a breach of any lease, agreement to lease or other agreement by which Landlord is bound with respect to any part of the Project;
  - (viii) there is then an Uncured Event of Default or Tenant is then in default under any other written agreement affecting the Premises with Landlord following receipt of written notice thereof and the expiry of the applicable cure period therefor;
  - (ix) without affecting the interpretation of Article 9 or any other provision hereof, in the opinion of Landlord, acting reasonably, the use proposed to be made of the Premises by the proposed Transferee will: (A) be incompatible with the uses of other tenants of the Project or portion thereof in which the Premises are situate; (B) be more burdensome on the Project, in terms of parking requirements or any other factor, than the Use of Premises; or (C) result in a breach of any of the other provisions of this Lease;
  - (x) Landlord does not receive sufficient information to enable it to make a determination concerning the matters set out in this subsection 15.1(b);

- (xi) in the case of a proposed Sale, Landlord is not satisfied, acting reasonably, that:
  - (I) the financial strength of Tenant will not be adversely affected by such Sale; and/or
  - (II) there will be continuity of management or business practices following such proposed Sale;
- (xii) in the case of a proposed Reorganization, Landlord is not satisfied, acting reasonably, that:
  - (I) the financial strength of the entity resulting from such Reorganization will be equal to or better than that of Tenant as at the date of this Lease;
  - (II) there will be continuity of management or business practices following such proposed Reorganization; and/or
  - (III) the nature or character of the proposed business of Tenant following such Reorganization is such that it might harm Landlord's business or reputation or reflect unfavourably on the Building, Landlord, or other tenants of the Building, or the image of any of them, or is unethical, immoral or illegal;
- (xiii) Tenant fails to provide Landlord with at least fifteen (15) days' prior Notice of the proposed Transfer, which Notice shall be accompanied by all of the information required pursuant to the provisions of Section 15.2 below; or
- (xiv) there is any other reasonable ground not stated above for withholding consent.

Notwithstanding anything contained in the foregoing to the contrary, the provisions of subsections 15.1(b)(iv) or (v) or (vi), as applicable, shall not apply in the event Landlord has not and will not, within the nine (9) month period following Landlord's receipt of the Notice of the Transfer, have premises in the Project available for lease that could reasonably satisfy such Transferee's needs.

- (c) If Landlord withholds, delays or refuses to give consent to any Transfer, whether or not Landlord is entitled to do so, Landlord shall not be responsible for any Liabilities in any way resulting therefrom and Tenant will not be entitled to terminate this Lease or exercise any other remedy whatever in respect thereof, except to seek the order of a court of competent jurisdiction compelling Landlord to grant any such consent. If Tenant applies to a court for an order compelling Landlord to grant consent as aforesaid, Landlord shall co-operate with Tenant to facilitate or expedite, as may be necessary in the circumstances, the hearing of the application for such order.
- (d) Tenant shall be entitled to advertise the availability of the whole or any portion of the Premises for lease or sublease, subject to receipt of Landlord's prior written consent to such advertising, such consent not to be unreasonably withheld or delayed, it being hereby confirmed that in no event shall such advertising contain any reference to rental rates.
- (e) If Landlord fails to respond to a request for consent within fifteen (15) days after receipt of such request and all other information required to be provided to Landlord, Landlord shall be deemed to have refused to grant such consent.

## 15.2 Obtaining Consent

- (a) All requests to Landlord for consent to any Transfer shall be made to Landlord in writing together with full particulars concerning the Transfer, including without limitation:
  - (i) a copy of the offer or other agreement pursuant to which the proposed Transfer will be made; and
  - (ii) such information in writing as a landlord might reasonably require respecting a proposed Transferee and which might be required to provide Landlord with all the information necessary to determine whether or not the provisions of subsection 15.1(b) above have been complied with, and which information shall include, without limitation, the name, business and, where applicable, home addresses and telephone numbers, business experience, credit information and rating, financial position and banking and business references and description of business to be conducted by the Transferee on the Premises and parking requirements for such business.
- (b) In connection with Tenant's request for Landlord's consent to the occurrence of a Sale or Reorganization, and at any other time Landlord determines that a Sale or Reorganization has occurred or is pending, Tenant will make available to Landlord or its representative such information as may reasonably be required by Landlord in order to determine whether or not to provide its consent to such Sale or Reorganization or to otherwise ascertain whether or not there has been any Sale or Reorganization, as the case may be; at Tenant's request, prior to receiving any such information for inspection, Landlord shall execute and deliver to Tenant a reasonable confidentiality agreement.

- (c) Tenant will be responsible for payment to Landlord of all costs incurred by Landlord in considering and processing the request for consent which costs shall include, without limitation, the cost of any credit checks, legal costs, and Landlord's reasonable administrative fee; all of which costs incurred by Landlord in respect of any such request for consent shall be the responsibility of and shall be paid by Tenant forthwith upon demand, including, in the case of consent, whether or not Landlord grants its consent. Notwithstanding anything contained in this Lease to the contrary, upon Landlord's receipt of any request for consent to Transfer from Tenant, Landlord shall have the option of requiring Tenant to first submit to Landlord a deposit on account of all of the foregoing costs, which deposit shall be in the amount of One Thousand Dollars (\$1,000.00), prior to Landlord having to consider such request for consent to Transfer.

### 15.3 Landlord's Option

- (a) Notwithstanding the other provisions contained in this Article 15, Landlord shall have the option, exercisable by Notice delivered to Tenant within fifteen (15) days after the satisfaction of the provisions of Section 15.2 above, to:
  - (i) consent, or withhold consent, to the proposed Transfer provided that, if Landlord elects to withhold consent, it shall provide Tenant with Notice setting out the reasons therefor; or
  - (ii) terminate this Lease as it relates to the whole or the portion of the Premises, as the case may be, which is the subject of the proposed Transfer ("Transferred Premises"), effective as of the date set out in subsection 15.3(b) below.
- (b) If Landlord elects to terminate this Lease pursuant to the provisions of subsection 15.3(a)(ii) above, Tenant will have the right, to be exercised by Notice to Landlord within fifteen (15) days after receipt of such Notice of termination, to withdraw the request for consent to the proposed Transfer, in which case Tenant will not proceed with such proposed Transfer, the Notice of termination shall be null and void and this Lease shall continue in full force and effect in accordance with its terms. Failing delivery by Tenant of Notice to withdraw its request for consent to the proposed Transfer as aforesaid, this Lease with respect to the Transferred Premises shall terminate effective as of the commencement date of the proposed Transfer (without regard for any fixturing or early occupancy period or other period during which the proposed Transferee is entitled to occupy the Transferred Premises outside of the proposed term of Transfer) and, on or before such date, Tenant will deliver vacant possession of the Transferred Premises to Landlord expressly in accordance with this Lease.
- (c) If Landlord terminates this Lease as it relates to a portion only of the Premises pursuant to the provisions of subsection 15.3(a)(ii) above, Tenant hereby grants to Landlord (and any others permitted by Landlord) the right, in common with Tenant and all others entitled thereto, to use for their intended purposes, all portions of the Premises in the nature of Common Facilities (such as corridors, washrooms, lobbies and the like) or which are reasonably required for proper access to, or in connection with the use of, the Transferred Premises (such as reception areas, interior corridors, mechanical or electrical systems and ducts and the like), and Landlord shall have the right to complete any demising required therefor at Tenant's sole cost and expense, to be paid as an Excess Cost pursuant to this Lease.

### 15.4 Terms of Transfer

In the event of any Transfer, Landlord shall have the following rights:

- (a) to require Tenant and Transferee to enter into an agreement in writing to implement any amendments to this Lease to give effect to Landlord's exercise of any of its rights hereunder;
- (b) to require Tenant and Transferee to enter into an agreement ("Assumption Agreement") with Landlord in writing whereby the parties agree:
  - (i) to be jointly and severally bound by all of Tenant's obligations under this Lease to the extent applicable to the Transferred Premises, and agree, jointly and severally, to be bound by all of the provisions of this Lease to the extent applicable to the Transferred Premises (it being hereby confirmed that, in the case of a Transfer pursuant to subsections 15.1(a)(iv) or (v), the Assumption Agreement shall be such agreement as is required by Landlord to be executed by Landlord and Tenant to acknowledge the occurrence of such mortgage, charge, debenture, encumbrance or Sale, as the case may be); and
  - (ii) to the extent permitted by applicable Laws, to waive any right Transferee, or any Person on its behalf, may have to disclaim, repudiate or terminate this Lease pursuant to any bankruptcy, insolvency, winding-up or other creditors proceeding, including, without limitation, the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) or the *Companies' Creditors Arrangement Act* (Canada), and to agree that in the event of any such proceeding Landlord will comprise a separate class for voting purposes.

If the Transferee is incorporated, established or resident in a jurisdiction other than the Province of Ontario, the Assumption Agreement shall contain an attornment by the Transferee to the laws and

courts of the Province of Ontario and shall be accompanied by the opinion of the Transferee's solicitor that the Assumption Agreement is binding on the Transferee in accordance with its terms, and enforceable against the Transferee in the Province of Ontario and the jurisdiction in which the Transferee is resident or domiciled;

- (c) to receive fifty percent (50%) of all amounts to be paid to Tenant under the agreement in respect of such Transfer in excess of the Rent payable under this Lease (to which Landlord is entitled to receive one hundred percent (100%)), less only Tenant's reasonable, direct out-of-pocket costs incurred in connection with such Transfer (including brokerage fees, advertising costs and inducements, all of which shall be evidenced by receipted invoices copied to Landlord) and any consideration which is bona fide being paid to Tenant for equipment, furnishings and other property to be conveyed by Tenant as part of or together with the transaction of Transfer and which is not reasonably attributable to Tenant's interest in this Lease and less, in the case of a sublease, all amounts receivable by Tenant under the sublease equal to the amounts payable by Tenant hereunder each month during the term of the sublease in respect of the Transferred Premises;
- (d) to require the Transferee, in case of a Transfer by sublease, to waive any rights pursuant to any statutory provisions of the same or similar effect, including, without limitation, subsections 17, 21 and 39(2) of the *Commercial Tenancies Act (Ontario)* and any amendments thereto, to retain the unexpired Term of this Lease, or any portion thereof or obtain any right to enter into any lease or other agreement directly with Landlord for the Premises or any portion thereof, or otherwise remain in possession of any portion of the Premises; and
- (e) to require, in the event of a Transfer by way of sublease, at Landlord's option, upon the occurrence of an Uncured Event of Default in the payment of Rent, following receipt of Notice from Landlord, that all amounts payable by the Transferee each month in respect of the Transferred Premises shall be paid directly to Landlord who shall apply the same on account of Tenant's obligations under this Lease, but no such collection or acceptance of any Rent by Landlord shall be deemed to be a waiver of Landlord's rights under this Lease or an acceptance of or consent to any such Transfer (if such acceptance or consent has not already been expressly provided) or a release of any of Tenant's obligations under this Lease.

#### 15.5 Effect of Transfer

- (a) No consent of Landlord to a Transfer shall be effective unless given in writing and executed by Landlord. No Transfer, and no consent by Landlord to any Transfer, shall constitute a waiver of the necessity to obtain Landlord's consent to any subsequent or other Transfer.
- (b) In the event of any Transfer or any consent by Landlord to any Transfer, Tenant shall not thereby be released from any of its obligations hereunder; Tenant shall remain bound by all such obligations pursuant to this Lease for the balance of the Term, subject to subsection 15.5(d) below. Notwithstanding the foregoing, in the event this Lease is assigned by Tenant, to the extent any amounts paid by Tenant in respect of the Premises pursuant to this Lease, which at the date of such assignment shall be less than or greater than the amounts determined by Landlord to be payable in accordance with this Lease, then, at Landlord's option and without prejudice to Landlord's rights against Tenant, the Transferee shall pay any such deficiency, and any such overpayment may be delivered to or credited to the account of the Transferee, all in accordance with the terms of this Lease; to the extent any such overpayment is paid or credited by Landlord to the Transferee, Tenant hereby waives any rights to such overpayment and releases Landlord in respect thereof.
- (c) Tenant hereby consents to any further:
  - (i) Transfers of this Lease;
  - (ii) amendments of this Lease which may be made between the Transferee and Landlord ("Amendments");
  - (iii) Alterations which may be made by the Transferee in accordance with the applicable provisions of this Lease;

without the further consent or agreement of Tenant and Tenant will continue to be bound by all of its obligations pursuant hereto notwithstanding any such further Transfers or any Amendments or Alterations, but only to the extent of what would have been Tenant's obligations pursuant hereto had such Transfers, Amendments or Alterations not been made and, for greater certainty, Tenant's obligations pursuant hereto shall not be increased as a result of any such Transfers, Amendments or Alterations. Landlord agrees to provide to Tenant, upon receipt of written request therefor, a copy of any such Transfers or Amendments and notice of any such Alterations.

- (d) If any Transferee extends or renews this Lease pursuant to any right or option or other opportunity afforded hereunder to Tenant, or if any Transferee leases other premises pursuant to any right or option or other opportunity afforded hereunder to Tenant, Tenant shall be jointly and severally liable with such Transferee for all of the obligations of Tenant resulting from the exercise of such extension or renewal option throughout the Extension Term and for all of the obligations of Tenant resulting from the expansion of the Premises, as the case may be.

- (e) Every Transferee shall be obliged to comply with all of the obligations of Tenant under this Lease. Tenant will enforce all of such obligations against each Transferee. Any Event of Default of any Transferee shall also constitute an Event of Default of Tenant hereunder.
- (f) Tenant agrees that if this Lease is ever disclaimed, repudiated or terminated by or on behalf of a Transferee pursuant to any bankruptcy, insolvency, winding-up or other creditors' proceeding, including any proceeding under the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) or the *Companies' Creditors Arrangement Act* (Canada), or if Landlord terminates this Lease as a result of any act or Event of Default of any Transferee, Tenant will nonetheless remain responsible for fulfilment of all obligations of Tenant hereunder for what would have been the balance of the Term but for such disclaimer, repudiation or termination and shall, upon Landlord's request, enter into a new lease of the Premises for such balance of the Term and otherwise on the same terms and conditions as in this Lease, subject to such written amendments thereto to which Tenant and Landlord had agreed at any time prior to such disclaimer, repudiation or termination, and with the exception that Tenant will accept the Premises in "as is" condition.

#### 15.6 Assignment by Landlord

Landlord shall have the right to sell, lease, convey, mortgage, or otherwise dispose of the Project or any part thereof and to assign this Lease and any interest of Landlord pursuant to this Lease without any restriction. If Landlord shall sell, lease, convey, mortgage or otherwise dispose of the Project or any part thereof or shall assign this Lease and any interest of Landlord pursuant to this Lease, then to the extent that the purchaser or assignee agrees with Landlord to assume the covenants and obligations of Landlord hereunder, Landlord shall thereupon and without further agreement be released of all liability pursuant to the terms of this Lease.

#### 15.7 Permitted Transfers – Intentionally Deleted

### 16. STATUS AND SUBORDINATION OF LEASE

#### 16.1 Status Statement

- (a) Tenant will, within ten (10) days after written request from Landlord, execute and deliver to Landlord, or to any actual or proposed lender, purchaser or assignee of Landlord, a statement or certificate ("Status Statement"), in such form as requested by Landlord, confirming (or, if such is not the case, stating Tenant's objections thereto):
  - (i) that this Lease is unmodified (or, if modified, how so modified) and in full force and effect;
  - (ii) the date of commencement and expiry of the Term and the dates to which Basic Rent and any other Rent, including any prepaid rent have been paid;
  - (iii) that Tenant is in possession of the Premises;
  - (iv) whether or not there is any existing Event of Default by Tenant or any default by Landlord under this Lease (any such Event of Default or Landlord default, as the case may be, to be expressly identified);
  - (v) that there is no reason why the obligations of Tenant under this Lease may not be fully enforced in accordance with their terms and that there are no defences, counter claims or rights of set off in respect of any of the same;
  - (vi) the particulars of any outstanding obligations, if any, or Event of Default or Landlord default, if any, under any agreement between the parties, other than this Lease, which would affect the obligations of any of the parties pursuant to this Lease; and/or
  - (vii) any other items reasonably requested to be confirmed or acknowledged by Landlord or an actual or prospective mortgagee or purchaser.
- (b) In addition to the foregoing, the Status Statement may also require Tenant to:
  - ~~(i) provide reasonable details of the financial and credit standing and details of the corporate organization of Tenant including audited financial statements for such period of time as Landlord, acting reasonably, may require; and~~
  - (ii) agree, confirm and acknowledge that Tenant will not agree to any amendment, surrender or early termination of this Lease and will not prepay any Rent by more than one (1) month beyond the specific terms hereof, without the prior written consent of any mortgagee or assignee of Landlord to which the Status Statement is given.
- (c) It is hereby understood and agreed that the Status Statement may be addressed to, and is intended to be relied upon by, Landlord or an actual or prospective lender, purchaser and assignee of any interest of Landlord under this Lease or in the Project.

## 16.2 Subordination

- (a) At the option of Landlord or the holder of any mortgages, trust deeds and charges (any of which are herein called "Mortgage" or, collectively, "Mortgages", with the holder thereof to be herein called a "Mortgagee"), to be expressed in writing from time to time, this Lease and the rights of Tenant hereunder are and shall be subject and subordinate to any and all Mortgages and any and all easements and rights of way ("Easements"), on or in any way affecting the Premises or the Project or any part thereof now or in the future, including all renewals, extensions, modifications and replacements of any Mortgages and Easements from time to time. Tenant will at any time on five (5) days' Notice from Landlord Mortgagee attorn to and become a tenant of such Mortgagee or any party whose title to the Project is superior to that of Landlord. upon the same terms and conditions as set forth herein.
- (b) Tenant will execute promptly on request by Landlord any certificates, agreements, instruments of postponement or attornment, or other such instruments or agreements as requested from time to time to postpone or subordinate this Lease and all of Tenant's rights hereunder to any of such Mortgages or Easements or to otherwise give full effect to any of the provisions of this Article 16.
- (c) Provided there is no Uncured Event of Default, and at Tenant's request and sole cost and expense, Landlord shall use commercially reasonable efforts to obtain from the Mortgagee, on its standard form, its agreement to permit Tenant to continue in occupation of the Premises in accordance with, and subject to, the terms of this Lease.
- (d) Upon attornment, the obligations of Tenant under this Lease shall continue in full force and effect upon all the same terms, conditions and covenants in this Lease except that, after such attornment, neither the purchaser of Landlord's interest in this Lease nor the Mortgagee, as applicable, shall be:
  - (i) liable for any act or omission of Landlord;
  - (ii) subject to any offsets or defenses which Tenant might have against Landlord; or
  - (iii) bound by any prepayment by Tenant of more than one month's installment of Rent, or by any previous modification of this Lease, unless such prepayment or modification shall have been approved in writing by such purchaser or Mortgagee or any predecessor in interest, except Landlord.

## 16.3 Registration

Tenant will not register this Lease or any short form or notice hereof (herein, "Notice of Lease") except in such form as has been approved by Landlord in writing, such approval not to be unreasonably withheld or delayed, it being hereby agreed that it shall be reasonable for Landlord to withhold its consent if such Notice of Lease contains any financial terms of this Lease. Tenant shall be solely liable for all costs of preparation, approval, execution, registration and discharge of any Notice of Lease or other document to be registered by Tenant including, without limitation, Landlord's reasonable costs of approval thereof, which cost shall be payable hereunder as Additional Rent within thirty (30) days following demand therefor. Tenant will deliver to Landlord details of such registration and a duplicate registered copy of the registered document within a reasonable period of time following the date upon which Tenant registers or causes or permits there to be registered against the title to the Project any Notice of Lease or other document. Prior to the expiry or earlier termination of this Lease, Tenant will, at its sole cost and expense, arrange to expunge or discharge from the register of the title of the land on which the Project is located, any interest of Tenant therein.

## 17. DEFAULT AND REMEDIES

### 17.1 Default and Remedies

- (a) It shall be deemed an event of default hereunder ("Event of Default") if any of the following shall occur:
  - (i) Tenant fails, for any reason, to make any payment of Rent as and when the same is due to be paid hereunder;
  - (ii) Tenant fails, for any reason, to perform any other covenant, condition, agreement or other obligation on the part of Tenant to be observed or performed pursuant to this Lease (other than the payment of any Rent) or any other agreement between the parties related to the Premises;
  - (iii) Tenant makes a Transfer affecting the Premises, or the Premises are used by any Person or for any purpose, other than in compliance with, and as expressly authorized by, this Lease;
  - (iv) Tenant makes an assignment for the benefit of creditors or becomes bankrupt or takes the benefit of any statute for bankrupt or insolvent debtors or makes any proposal, assignment, arrangement or compromise with its creditors, or makes any sale in bulk of any property on the Premises (other than in conjunction with a Transfer approved in

writing by Landlord and made pursuant to all applicable legislation), or steps are taken or action or proceedings commenced by any Person for the dissolution, winding up or other termination of Tenant's existence or for the liquidation of Tenant's assets (provided the foregoing shall not be considered an Event of Default hereunder if such steps or action or proceedings are the subject of a bona fide dispute between Tenant and such Person and Tenant delivers to Landlord satisfactory evidence thereof);

- (v) Tenant becomes insolvent;
  - (vi) a trustee, receiver, receiver-manager, manager, agent or other like Person is appointed in respect of the assets or business of Tenant;
  - (vii) Tenant attempts to or does: (A) abandon the Premises; or (B) subject to the provisions of Section 9.3, removes or disposes of any goods and chattels from the Premises;
  - (viii) a writ of execution is filed against Tenant or this Lease or any goods or other property of Tenant shall at any time be seized or taken in execution or attachment (provided that the foregoing shall not be considered an Event of Default hereunder if such writ or seizure or taking is the subject of a bona fide dispute between Tenant and such Person by whose action such writ is filed or such goods or other property seized or taken, and Tenant delivers to Landlord satisfactory evidence thereof);
  - (ix) there is a default under any other agreement relating to the Premises; or
  - (x) Tenant fails to maintain all policies of insurance expressly required pursuant to this Lease or any policies of insurance required to be maintained in effect by Tenant pursuant to this Lease are cancelled by Tenant's insurer for any reason or Tenant fails to provide Landlord with an insurance certificate in a form that allows Landlord to confirm Tenant is complying with its insurance obligations under this Lease.
- (b) If there is an Event of Default pursuant to:
- (i) subsection 17.1(a)(i) which has not been remedied within five (5) business days following Notice from Landlord (which Notice may require any arrears of Rent to be paid to Landlord by way of certified cheque); or
  - (ii) subsection 17.1(a)(ii) which has not been remedied within fifteen (15) business days after Notice thereof (or such shorter period as expressly provided for herein or, provided such Event of Default can be cured and Tenant is acting diligently, continuously and in good faith, such longer period as may be reasonably required to complete the remedying of such Event of Default); or
  - (iii) subsection 17.1(a)(v) and Tenant does not render itself solvent, and provide written evidence thereof to Landlord's reasonable satisfaction, within five (5) business days following Notice from Landlord; or
  - (iv) subsection 17.1(a)(viii), and such writ or seizure or taking remains unsatisfied or unvacated for a period of five (5) business days or more from the date of issuance; or
  - (v) subsections 17.1(a)(ix) which has not been remedied following Tenant's receipt of Notice thereof and the expiry of the applicable cure period therefor, all as may be expressly provided for in such other agreement relating to the Premises; or
  - (vi) subsection 17.1(a)(x), and such policies are not put into place by Tenant, or such cancelled policies are not reinstated by Tenant, in each case, as evidenced by delivery of certificate(s) of insurance to Landlord as otherwise expressly required in accordance with the provisions of Article 14 hereof within twenty-four (24) hours following Tenant's receipt of Notice from Landlord,

or if there is any other Event of Default, then, without prejudice to and in addition to any other rights and remedies to which Landlord is entitled pursuant hereto or at law, the then current and the next three (3) months' Rent shall be forthwith due and payable and Landlord shall have the following rights and remedies, all of which are cumulative and not alternative:

- (I) to terminate this Lease by Notice to Tenant (it being understood that actual possession shall not be required to effect a termination of this Lease and that Notice alone shall be sufficient);
- (II) to enter the Premises as agent of Tenant and as such agent to relet them for whatever term (which may be for a term extending beyond the Term) and on whatever terms and conditions as Landlord in its sole discretion may determine and to receive the rent therefor and, as the agent of Tenant, to take possession of any furniture, fixtures, equipment, stock or other property thereon and, upon giving Notice to Tenant, to store the same at the expense and risk of Tenant or to sell or otherwise dispose of the same at public or private

sale without further notice, and to make such alterations to the Premises in order to facilitate their re-letting as Landlord shall determine, and to apply the net proceeds of the sale of any furniture, fixtures, equipment, stock or other property or from the re-letting of the Premises, less all expenses incurred by Landlord in making the Premises ready for re-letting and in re-letting the Premises, on account of the Rent due and to become due under this Lease and Tenant will be liable to Landlord for any deficiency and for all such expenses incurred by Landlord as aforesaid; no such entry or taking possession of or performing alterations to or re-letting of the Premises by Landlord shall be construed as an election on Landlord's part to terminate this Lease unless a Notice of such intention or termination is given by Landlord to Tenant;

- (III) to remedy or attempt to remedy any Uncured Event of Default in the performance of any repairs, work or other covenants of Tenant hereunder and, in so doing, to make any payments due or claimed to be due by Tenant to third parties and to enter upon the Premises, without any liability to Tenant therefor and without any liability for any damages resulting thereby, and without constituting a re-entry of the Premises or termination of this Lease, and without being in breach of any of Landlord's covenants hereunder and without thereby being deemed to infringe upon any of Tenant's rights pursuant hereto, and, in such case, Tenant will pay to Landlord within thirty (30) days following demand therefor all amounts paid by Landlord to third parties in respect of such Uncured Event of Default and all reasonable costs of Landlord in remedying or attempting to remedy any such Uncured Event of Default plus twenty percent (20%) of the amount of such costs for Landlord's inspection, supervision, overhead and profit;
  - (IV) to obtain damages from Tenant including, without limitation, if this Lease is terminated by Landlord, all deficiencies between all amounts which would have been payable by Tenant for what would have been the balance of the Term, but for such termination, and all net amounts actually received by Landlord for such period of time, it being agreed that, in the event Landlord terminates this Lease as a result of an Uncured Event of Default, Landlord shall use commercially reasonable efforts to mitigate its damages; and
  - (V) if this Lease is terminated due to an Uncured Event of Default, or if it is disclaimed, repudiated or terminated in any insolvency proceedings related to Tenant (collectively "Disclaimer"), to obtain payment from Tenant of the value of all tenant inducements which were received by Tenant pursuant to the terms of this Lease or otherwise, including, without limitation, the amount equal to the value of any leasehold improvement allowance, tenant inducement payment, moving allowance, rent free periods, lease takeover, Leasehold Improvements or any other work for Tenant's benefit completed at Landlord's cost, which value shall be multiplied by a fraction, the numerator of which shall be the number of months from the date of termination of this Lease or Disclaimer, as the case may be, to the date which would have been the natural expiry of this Lease but for such termination or Disclaimer, and the denominator of which shall be the total number of months of the Term as originally agreed upon.
- (c) After the giving of Notice of termination or the commencement of a suit, or after final judgment by a Court of competent jurisdiction granting Landlord possession of the Premises, Landlord may receive and collect any sums of Rent and other amounts payable by Tenant under this Lease, and the payment thereof shall not make ineffective any Notice, or in any manner affect any pending suit or any judgment theretofore obtained.

## 17.2 Interest and Costs

- (a) All amounts of Rent shall bear interest from their respective due dates until the actual dates of payment at a rate which shall be five percent (5%) per annum in excess of the Prime Rate.
- (b) Tenant will be responsible for, and will pay to Landlord within thirty (30) days following demand therefor, all amounts incurred by Landlord (including, without limitation, legal costs on a substantial indemnity basis) arising from, or incurred as a result of, any Uncured Event of Default or any enforcement by Landlord of any of Tenant's obligations under this Lease or any other agreement between Landlord and Tenant related to the Premises, and Tenant shall indemnify, defend and save harmless Landlord and Landlord's Parties in respect of any of the foregoing.

## 17.3 Bankruptcy and Insolvency

To the extent permitted by applicable Laws, Tenant hereby waives any right it, or any Person on its behalf, may have to disclaim, repudiate or terminate this Lease pursuant to any bankruptcy, insolvency, winding-up or other creditors proceeding, including, without limitation, the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) or the *Companies' Creditors Arrangement Act* (Canada), and agrees that in the event of any such proceeding Landlord will comprise a separate class for voting purposes. Further, where Tenant is a partnership, Tenant agrees that the obligations and liabilities of Tenant under this Lease shall not be released or discharged or otherwise affected by the bankruptcy, winding up, liquidation, dissolution or insolvency of the partnership constituting Tenant or any partner thereof or by change in the constitution of such partnership.

**17.4 Landlord's Right of Distress**

- (a) For the purposes of Landlord's right to distrain, Tenant's trade fixtures shall be treated as chattels notwithstanding their level of affixation to the Premises.
- (b) Tenant agrees with Landlord that, notwithstanding any statute, all goods and chattels from time to time on the Premises shall be subject to distress for Rent and the fulfilment of all of Tenant's obligations under this Lease.
- (c) Landlord may exercise any right of distress on the Premises and for such purpose may lock the Premises, change any locks on the Premises and by any means exclude Tenant from all or any parts of the Premises and Landlord shall not thereby be terminating this Lease in the absence of express Notice terminating this Lease. Tenant consents to being excluded by Landlord from all or any parts of the Premises for purposes of Landlord's exercising any right of distress.
- (d) In exercising any right of distress, Landlord may distrain against all or any goods or chattels and Tenant waives any and all rights and remedies in respect thereof, including all rights under the *Commercial Tenancies Act* (Ontario).
- (e) In addition to others entitled to do so, Landlord and its agents and employees shall have the right to purchase any goods or chattels on the Premises distrained by Landlord so long as the price paid by Landlord or its agents or employees is reasonably comparable to that which might reasonably be obtained by sale under distress to an arm's length third party.

**17.5 Rent Deposit Agreement - Intentionally Deleted**

**17.6 Remedies to Subsist**

- (a) No waiver of any of Tenant's obligations under this Lease and no waiver of any of Landlord's rights hereunder in respect of any Uncured Event of Default shall be deemed to have occurred or be given as a result of any condoning, excusing, overlooking or delay in acting upon by Landlord in respect of any Uncured Event of Default or by any other act or omission of Landlord including, without limitation, the acceptance of any Rent less than the full amount thereof, the acceptance of any Rent (whether or not in the full amount) after the occurrence of any Uncured Event of Default, or any verbal or written statements or agreements made by any employee of Landlord, other than an agreement in writing duly executed on behalf of Landlord by one of its personnel with ostensible authority to do so. No waiver of any of Tenant's obligations or any of Landlord's rights hereunder shall be effective except and only to the extent of any express waiver in writing duly executed on behalf of Landlord by one of its personnel with ostensible authority to do so. The waiver by Landlord of any Uncured Event of Default or of any rights of Landlord in respect of any term, covenant or condition herein shall not be deemed to be a waiver of any subsequent Uncured Event of Default or rights of Landlord in respect of such term, covenant or condition.
- (b) All rights and remedies of Landlord under this Lease and at law shall be cumulative and not alternative, and the exercise by Landlord of any of its rights pursuant to this Lease or at law shall at all times be without prejudice to any other rights of Landlord, whether or not they are expressly reserved. Tenant's obligations under this Lease shall survive the expiry or earlier termination of this Lease and shall remain in full force and effect until fully complied with.
- (c) If Landlord assigns this Lease to a mortgagee or holder of other security on the Premises or the Project or any part thereof or to any other Person whatsoever Landlord shall nonetheless be entitled to exercise all rights and remedies available to it pursuant to this Lease and at law without providing evidence of the approval or consent of such mortgagee, holder of other security or other Person whatsoever.

**17.7 Impossibility of Performance**

- (a) If and to the extent that either Landlord or Tenant is unable to fulfill or is delayed or restricted in the fulfilment of any obligation on its part to be observed or performed under this Lease by reason of: an Emergency; the unavailability of material, equipment, utilities, services or labour required to enable it to fulfill such obligation; by reason of any Laws; by reason of any strike, lock-out, civil commotion, war-like operation, invasion, rebellion, hostilities, military or usurped power, sabotage or governmental regulations; adverse weather conditions (being weather conditions which preclude any work at the Project for a substantial part of a work day which causes the construction schedule to be delayed); any "acts of God"; its not being able to obtain any permission or authority required pursuant to any applicable Laws; or any other cause beyond its control and not the fault of the party being delayed and not avoidable by the exercise of reasonable foresight (excluding the inability to pay for the performance of such obligation), then the party being delayed shall be entitled to extend the time for fulfilment of such obligation by a time equal to the duration of such delay or restriction, and the other party shall not be entitled to any compensation for any loss, inconvenience, nuisance or discomfort occasioned thereby. The party delayed will, however, use its commercially reasonable efforts to fulfil the obligation in question as soon as is reasonably practicable by arranging an alternate method of providing the work, services or materials being delayed subject, in the case of performance by Tenant, to the approval of Landlord in its sole and absolute discretion.

- (b) For greater certainty, the provisions of this Section 17.7 shall also include any delays experienced by Landlord in obtaining any permits or materials or approvals to plans or otherwise required from any party (save and except that any delay experienced by Landlord in obtaining any approvals from Tenant in connection with work to be performed by Landlord on Tenant's behalf shall constitute a Tenant delay and shall not be considered an unavoidable delay within the provisions of this Section 17.7) necessary for any work performed by Landlord in connection with its obligations pursuant hereto, and any delays resulting from items constituting force majeure under any construction agreement entered into by Landlord in connection with any of the foregoing.
- (c) The provisions of this Section 17.7 shall not apply to permit any delay in any payment by Tenant of any Rent or any other amounts payable by Tenant under this Lease or permit any delay in any payment by Landlord to Tenant of any amounts payable under this Lease.

**17.8 Letter of Credit Agreement – Intentionally Deleted**

**18. CONTROL OF PROJECT**

**18.1 Operation of Project by Landlord**

The Project is at all times subject to the exclusive control and management of Landlord. None of the provisions of this Lease shall be interpreted so as to impose any liability or obligation whatsoever on Landlord; Landlord shall have only such obligations as are expressly set forth in this Lease. Without limiting the generality of the foregoing, Landlord shall have the right to:

- (i) police and supervise any or all portions of the Project;
  - (ii) temporarily obstruct, lock-up or close off all or any part of the Project for purposes of performing any maintenance, repairs or replacements, or for security purposes;
  - (iii) obstruct, lock-up or close off (either temporarily or permanently) all or any portion of the Project to prevent the accrual of any rights to any Person or the public or any dedication thereof;
  - (iv) grant, modify and terminate any easements or other agreements respecting any use, occupancy or maintenance of any part of the Project or the supply of any services to any part of the Project; and
  - (v) use or permit to be used any part of the roof of the Building or any other components of the Common Facilities for any purpose including, without limitation: promotional activities, merchandising, display, the installation of solar panels or other energy-generating devices, entertainment or special features.
- (b) Tenant agrees that all enclosed Common Facilities including any enclosed areas, malls or walkways in the Project may be open for access to the Premises during Business Hours, and during any other hours as Landlord may determine; at any other times, any or all enclosed Common Facilities may be locked by Landlord, and the public and Tenant may be excluded therefrom, except that tenants of office premises shall be entitled to access their respective leased premises subject to compliance with Landlord's applicable rules and regulations and security requirements in effect from time to time.
- (c) In order to perform any maintenance, repairs, alterations, improvements or other work in or relating to any part of the Project, provided Tenant has reasonable access to the Premises, Landlord may cause reasonable and temporary obstructions of Common Facilities without thereby constituting or being deemed to constitute an interference with any of Tenant's rights hereunder or a breach by Landlord of any of its obligations hereunder, it being hereby understood and agreed that, to the extent possible under the circumstances, in exercising its rights pursuant to subsections 18.1(a) and (c), Landlord shall use commercially reasonable efforts to minimize interference with Tenant's business on the Premises.
- (d) At any time, and from time to time, in connection with any multi-ownership, condominium or development agreement entered into by Landlord, or as a result of the sale of a portion of the Lands, or the like, Landlord may expand, reduce or otherwise alter the Project and the lands, buildings, structures, improvements, equipment and facilities thereon, provided that, in the case of any exclusion of a portion of the Lands, such exclusion will not materially adversely affect Tenant's access to, or its ability to use, the Premises and the Common Facilities as expressly provided for in this Lease; from and after the effective date of any such occurrence in which the Lands are revised to exclude a portion therefrom, Tenant agrees that it has no interest in any such excluded lands and Tenant agrees to execute and deliver, forthwith upon the request of Landlord, all documents reasonably requested by Landlord to confirm Tenant has no interest in any such excluded lands.

**18.2 Alterations of the Project**

- (a) Notwithstanding anything contained in this Lease, at any time and from time to time and either prior to or after the Commencement Date, Landlord shall have the right to construct on or remove from

the Project or adjacent lands such other buildings or extensions of buildings as Landlord may desire. Landlord shall have the right to make any changes in, additions to, deletions from, rearrangements of or relocations of any part or parts of the Project, including the Premises (including the right to relocate the Premises (or portion thereof if the Premises comprise multiple floors) within the Project or to any other building or development owned by Landlord or any of its affiliated corporations (as such term is defined in the *Canada Business Corporations Act*)), and including any of the Common Facilities, as Landlord shall consider necessary or desirable (which, or any of which, are referred to in this Section 18.2 as "Changes"), provided that, as a result of effecting such Changes, the Premises shall be substantially the same in size as the Premises described herein and, during the completion of such Changes, Landlord shall use commercially reasonable efforts to avoid having to prevent Tenant from being able to access the Premises; in any case where such access is prevented, Landlord shall use commercially reasonable efforts to minimize the duration of same.

- (b) If the Premises or any portion thereof are relocated as a result of such Changes after commencement of the Term, Landlord shall be responsible for the direct cost of moving Tenant to the relocated Premises and constructing replacement Leasehold Improvements therein (but not for any indirect costs or losses such as overhead costs, loss of revenue or profit).
- (c) To the extent reasonably possible under the circumstances, in exercising its rights pursuant to this Section 18.2, Landlord shall use commercially reasonable efforts to: (i) complete any such Changes as expeditiously as is reasonably possible; and (ii) interfere as little as is reasonably possible with Tenant's business operations in the Premises.
- (d) Tenant will forthwith, at the request of Landlord, execute such further assurances, releases or documents as may be required by Landlord, acting reasonably, to give effect to any of Landlord's rights under this Section 18.2; if Landlord elects to relocate the Premises to any other building or development owned by Landlord or any of its affiliated corporations (as such term is defined in the *Canada Business Corporations Act*), Tenant and such Landlord affiliate shall execute and deliver a new lease to be prepared by the affiliate on its standard form, amended to reflect the terms and conditions of this Lease as amended to give effect to such relocation and, thereupon, this Lease shall be deemed amended to accelerate the Expiry Date to be the date immediately preceding the effective date of such new lease.

### 18.3 Landlord Not in Breach

The exercise by Landlord of any of its rights under Articles 13 and 18 (and any resultant interruption, noise, disruption, etc.) shall not constitute a breach by Landlord of any of its obligations under this Lease nor an infringement nor breach of any of Tenant's rights under this Lease or at law, nor entitle Tenant to any abatement of Rent or damages or any other remedy whatsoever, whether or not damage to or interference with the use of the Premises or their contents shall result, except as expressly set forth in subsections 13.2(c) and 18.2(c) above.

### 18.4 Use of Common Facilities

Tenant will not itself, and will not permit any of Tenant's Parties to, obstruct any Common Facilities (including driveways, laneways, access routes or other portions of the Project) other than as expressly permitted pursuant hereto or as otherwise expressly permitted by Landlord in writing; if there shall be a breach of this Section 18.4 Landlord shall have the right, at the expense of Tenant, to remove such obstruction, the cost thereof to be paid by Tenant within thirty (30) days following demand therefor as an Excess Cost hereunder, and Landlord shall not be responsible for, and is hereby released from, any liability for any damage caused to the item creating the obstruction which is so removed pursuant hereto.

### 18.5 Rules and Regulations

- (a) Attached hereto as Schedule "D" are the current rules and regulations for the Project or, as applicable, that portion of the Project in which the Premises are situate. Landlord, acting reasonably, shall have the right to modify and propose new rules and regulations from time to time and shall, acting reasonably, have the right (in writing or otherwise) to change, and to waive, any or all of the said rules and regulations in respect of any one or more tenants, and the imposition of any rules and regulations shall not create or imply any obligation of Landlord to enforce them, and Landlord shall not be responsible to Tenant for the non-enforcement of any rules and regulations or for the non-observance or violation of any rules and regulations by any other tenant or other Person. The provisions of the rules and regulations shall not be deemed to limit any obligation or provision of this Lease to be performed or fulfilled by Tenant.
- (b) All existing and future or modified rules and regulations are those which Landlord, acting reasonably, has determined are required for the reputation, safety, care or cleanliness of the Project, or the operation, maintenance or protection of the Project and its equipment, or the comfort of tenants of the Project.
- (c) Tenant and Tenant's Parties shall be bound by, and shall faithfully observe and perform and comply with, such rules and regulations attached hereto and any amended and further rules and regulations of which notice is given to Tenant from time to time, and all of such rules and regulations shall be deemed to be incorporated into and form a part of this Lease.

- (d) To the extent that any rules and regulations conflict with any express provision of this Lease, the express provision of this Lease shall prevail.
- (e) Landlord shall not exercise its rights pursuant to this Section 18.5 in a manner which is discriminatory as against Tenant.

**18.6 Access to Premises and Suspension of Utilities**

- (a) Landlord, without limiting any other rights Landlord may have pursuant hereto or at law, shall have the right, but not the obligation, to enter the Premises at any time on reasonable notice, (except in the case of a real or perceived emergency when no notice (written or otherwise) shall be required), including for any of the following purposes:
  - (i) to examine the Premises and the conduits, wires, pipes, ducts and other elements of any systems for utilities, HVAC, communication, and any other systems serving the Premises or the Project, to view the state of repairs, condition and use thereof, and to perform any maintenance, repairs and alterations to the same or any part thereof as Landlord shall deem necessary or as may otherwise be required or permitted by this Lease and to perform any maintenance, repairs and alterations to the Project and to any mechanical, electrical and HVAC equipment, systems and services located therein serving the Premises or any other part of the Project, and for all of such purposes, Landlord may take such material and equipment into the Premises as Landlord may require;
  - (ii) to take such steps as Landlord may deem necessary for the safety, improvement or preservation of the Premises or any part of the Project (including with respect to construction or other work being performed in premises adjoining or in the vicinity of the Premises or the Project);
  - (iii) to remedy any Nuisance;
  - (iv) for any purposes as determined by Landlord in cases of emergency;
  - (v) to read any utility or other similar meters located in the Premises;
  - (vi) during the last twelve (12) months of the Term to show the Premises to prospective tenants and to permit prospective tenants to make inspections, measurements and plans;
  - (vii) at any time during the Term when determined necessary by Landlord, acting reasonably (including, without limitation, to show the Premises to appraisers, prospective purchasers, mortgagees or lenders); and
  - (viii) to exercise any of the rights available to Landlord pursuant to this Lease.
- (b) Landlord shall have the right, for itself and for other tenants of the Project, to itself, or through its designated contractor, run through or locate in the Premises (and thereafter, to inspect, maintain, repair, replace and alter) conduits, wires, pipes, ducts and other elements of any systems for utilities, HVAC, telephone and other communications systems and any other such systems to serve the Premises or the Project or any parts thereof. Landlord shall use commercially reasonable efforts to locate any of the same within existing bulkheads, columns or the plenum; notwithstanding, the Rentable Area of the Premises shall be deemed not to be reduced or otherwise affected as a result of any of such systems being located on or running through the Premises.
- (c) In the case of full floor tenancies, Landlord, any other tenants of the Project, and any others permitted by Landlord, shall have the right, in common with Tenant and all others entitled to use of the same, to use for their intended purposes Building Standard washrooms and the portions of the Premises in the nature of common areas (such as corridors, lobbies, and the like) for access to such washrooms for such times as washrooms on other floors are not available for whatever reason.
- (d) In case of emergencies or for such reasonable purposes as may be required to effect alterations to the Project from time to time, Landlord shall have the right to suspend the availability of utilities; except in an emergency, such suspension of utilities shall be done on reasonable notice to Tenant and, to the extent reasonably possible under the circumstances, outside Business Hours.
- (e) To the extent reasonably possible under the circumstances, in exercising its rights pursuant to this Section 18.6, Landlord shall use commercially reasonable efforts to: (i) complete any work undertaken by Landlord as expeditiously as is reasonably possible; and (ii) interfere as little as is reasonably possible with Tenant's business operations in the Premises.
- (f) At any time that entry to the Premises by Landlord is desired in case of emergency, and if no personnel of Tenant are known by Landlord to be present on the Premises or if such personnel fail for any reason to provide Landlord immediate access at the time such entry is desired, Landlord may forcibly enter the Premises without liability for damage caused thereby.

## 18.7 Emergency

- (a) During an Emergency, Landlord shall have the right to:
- (i) restrict or limit access, and/or prohibit entry, to the Building by Tenant's employees and/or visitors or invitees for a reasonable period of time during such event;
  - (ii) require Tenant to maintain a log of all Persons accessing the Premises;
  - (iii) close all or any part of the Premises, Building or Project;
  - (iv) restrict access to the Building through designated entrance doors only;
  - (v) require Persons accessing the Building to participate in any health screening measures and/or procedures;
  - (vi) require Tenant to participate in any Emergency drill that Landlord shall choose to implement;
  - (vii) enter the Premises at any time without notice (written or otherwise) and/or close all or any part of the Premises;
  - (viii) restrict, limit or cease the provision of any or all services to the Building or Project as instructed by any Authority or as deemed prudent or necessary by Landlord;
  - (ix) amend, supplement or otherwise enforce any existing, or impose additional, rules and regulations which are intended to mitigate or minimize the effects of an Emergency.

The provisions of this subsection 18.7(a) shall not be interpreted so as to imply or impose:

- (I) any liability whatsoever upon Landlord or Landlord's Parties in respect of such Emergency;
  - (II) any duty on Landlord to itself declare an Emergency;
  - (III) any duty on Landlord or Landlord's Parties to take any steps that they may have the power to decide to take including, without limitation, decontamination of any part of the Premises, Building or Project, in the event of, or in anticipation of, or to mitigate the effects of, an Emergency.
- (b) In the event of an Emergency, if directed to do so by Landlord or any Authority, Tenant will cause all occupants of the Premises to vacate the Building in the manner prescribed by Landlord or such Authority.
- (c) In the event of an Emergency, Landlord shall exercise its rights pursuant to this Section 18.7 in such manner and at such times as Landlord, acting reasonably but in its sole discretion, shall determine and if no personnel of Tenant are known by Landlord to be present on the Premises, or if such personnel fail for any reason to provide Landlord immediate access at the time such entry is desired, Landlord may forcibly enter the Premises without liability for damage caused thereby.
- (d) Upon becoming aware of same, Tenant will give reasonably prompt Notice to Landlord of any outbreak of an infectious disease amongst its employees where it would be reasonable for a prudent tenant to determine that such outbreak may impact the health or safety of other tenants in the Project or lead to an Emergency, notwithstanding that neither Landlord nor any Landlord's Parties may have any obligation in respect of the same. The provisions of this subsection 18.7(d) shall not be interpreted so as to imply or impose any obligation whatsoever upon Landlord or any Landlord's Parties.
- (e) In the event of an Emergency, the parties shall, acting reasonably, diligently and in a bona fide manner, co-operate with one another in an effort to minimize the length of time, if any, that the Premises, the Building or Project may be rendered untenable or inaccessible as a result thereof.
- (f) Landlord shall be deemed to have observed and performed its obligations under this Lease if, in so doing, it is acting in accordance with the requirements of any Authority in respect of an Emergency.

## 18.8 Noise and Vibration

Tenant acknowledges that the Project is or may be situated at or near rail lines or other transportation facilities and Tenant agrees that neither Landlord nor any transportation supplier shall be liable or responsible in any way for any disturbance to Tenant's business operations caused or contributed to by noise or vibrations in, on or about the Project resulting from the operation of any transportation system whatsoever.

## 18.9 Demolition or Substantial Alteration

If Landlord wishes or intends to sell, demolish, alter or renovate all or a portion of, or otherwise convert for another use, the Project or any part thereof, Landlord shall have the right, to be exercised by not less than nine (9) months' prior Notice to Tenant, to terminate this Lease. Tenant agrees that upon the termination date specified in such Notice, Tenant will vacate the Premises and deliver up vacant possession of the Premises in accordance with the terms of this Lease. Tenant acknowledges that it shall have no claim against Landlord as a result of the exercise by Landlord of its right hereunder and, upon such termination, all Rent shall be apportioned to the effective date of such termination.

## 19. EXPROPRIATION

- (a) If the whole or any part of the Premises shall be expropriated (which term shall for the purposes of this Article 19 include expropriation, condemnation or sale by Landlord to an authority with the power to expropriate, condemn or take) by any competent authority, then:
  - (i) Landlord and Tenant will co-operate with each other in respect of such expropriation so that Tenant may receive the appropriate award to which it is entitled in law for relocation costs and business interruption and so that Landlord may receive the maximum award to which it may be entitled in law for all other compensation arising from such expropriation, including, without limitation, all compensation for the value of Tenant's leasehold interest in the Premises, all of which shall be the property of Landlord, and all of such Tenant's rights in respect of such expropriation, excluding only rights in respect of relocation costs and business interruption, shall be and are hereby assigned to Landlord; to give effect to such assignment to Landlord, Tenant will execute such further documents as are necessary, in Landlord's opinion, to effect such assignment, within ten (10) days after demand; and
  - (ii) this Lease shall continue in full force and effect in accordance with its terms unless and until the date on which this Lease is terminated as a result of such expropriation;
- (b) If the whole or any part of the Project shall be expropriated, then subject to the foregoing provisions respecting expropriation of the Premises:
  - (i) all compensation resulting from such expropriation shall be the absolute property of Landlord and all of Tenant's rights, if any, to any such compensation shall be and are hereby assigned to Landlord; Tenant will execute such further documents as are necessary, in Landlord's opinion, to effect such assignment within ten (10) days after demand; and
  - (ii) this Lease shall continue in full force and effect in accordance with its terms unless and until terminated as a result of such expropriation.

## 20. MISCELLANEOUS

### 20.1 Notices

- (a) All Notices will be delivered in Person (by messenger, courier or otherwise) or sent by prepaid registered mail, at the Address for Service of Notice on Tenant and if to Landlord at the Address for Service of Notice on Landlord, all as provided in subsection 1(j) hereof.
- (b) All such Notices shall be conclusively deemed to have been given and received upon the day the same is delivered in Person or, if mailed as aforesaid, four (4) business days (which, for greater certainty, shall exclude Saturdays, Sundays, holidays and days upon which regular postal service is interrupted or unavailable for any reason) after the same is mailed as aforesaid. Any party may at any time by Notice to the other change the Address for Service of Notice on it. If two or more Persons are named as Tenant any Notice given hereunder shall be sufficiently given if delivered or mailed in the foregoing manner to any one of such Persons.

### 20.2 Planning Act

This Lease is entered into subject to the provisions of and compliance with the provisions of all applicable legislation dealing with planning restrictions. If the Term, including any rights of renewal under this Lease, shall be expressed to extend for a period in excess of the maximum period for which a lease may be granted without the consent of the body having jurisdiction pursuant to such legislation ("Maximum Period") then, until any necessary consent to this Lease is obtained pursuant to the provisions of the applicable legislation, on terms and conditions acceptable to Landlord in its sole discretion, the Term together with any rights of renewal pursuant to this Lease shall be conclusively deemed to extend for the Maximum Period less one (1) day from the Commencement Date; Tenant will cooperate with Landlord in making application for any such consent. The cost of applying for and obtaining such consent shall be shared equally between Landlord and Tenant.

### 20.3 Complete Agreement

- (a) It is understood and agreed that this Lease (including the schedules exhibits and appendices attached to it) constitutes the complete agreement between the parties and that there are no covenants, representations, agreements, warranties or conditions in any way relating to the subject matter of this Lease or the tenancy created hereby, expressed or implied, collateral or otherwise, except as expressly set forth herein. Tenant acknowledges that no representatives of Landlord are authorized to make on Landlord's behalf any covenants, representations, agreements, warranties or conditions of any kind or in any manner whatsoever other than as expressly set forth in writing in this Lease in the form in which it is executed by Landlord.
- (b) No amendment to this Lease shall be binding upon Landlord, Tenant unless the same is in writing and executed by Landlord, Tenant.

### 20.4 Time of the Essence

Time is of the essence of this Lease and all parts hereof.

### 20.5 Applicable Law

Tenant acknowledges and agrees to submit to and be bound by the jurisdiction of the laws of Canada and of the Province in which the Premises are situate (as the case may be) as they pertain to the terms and conditions of this Lease and Tenant expressly allows for, and agrees to, the enforcement of any judgment of the Courts of Canada and of the Province in which the Premises are situate (as the case may be) against Tenant with respect to Tenant's obligations to perform the terms and conditions of this Lease.

### 20.6 Light and Air

Tenant covenants and agrees that no diminution of light, air or view by any structure that may now or hereafter be erected, or the noise, dust, vibration or other ordinary incidents to the new construction of improvements, in either case, on properties adjoining the Project, whether or not by Landlord, shall entitle Tenant to any reduction of Rent or any other sums due under this Lease, result in any liability of Landlord to Tenant, or in any other way affect this Lease or Tenant's obligations hereunder.

### 20.7 Name of Project

Landlord may change, alter or remove the name of the Project at any time, without requiring Tenant's consent thereto, and without incurring any liability to Tenant thereby.

### 20.8 Severability

If any provision of this Lease or any portion thereof or the application of any of the same is illegal, unenforceable or invalid, it shall be considered separate and severable from this Lease and all of the remaining provisions hereof shall remain in full force and effect as though any such provision of this Lease or any portion thereof had not been included in this Lease but such provision of this Lease or portion hereof shall nonetheless continue to be enforceable to the full extent permitted by law.

### 20.9 Section Numbers and Headings

The table of contents of this Lease and all section numbers and all headings are inserted as a matter of convenience only and shall in no way limit or affect the interpretation of this Lease.

### 20.10 Interpretation

Whenever a word importing singular or plural is used in this Lease such word shall include the plural and singular respectively. Subject to the express provisions contained in this Lease, words such as "hereof", "herein", "hereby", "hereinafter", and "hereunder" and all similar words or expressions shall refer to this Lease as a whole and not to any particular section, or portion hereof being less than the whole.

### 20.11 Successors

This Lease and all portions hereof shall enure to the benefit of and be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators, successors, assigns and other legal representatives excepting only that this Lease shall not enure to the benefit of any of such parties unless and only to the extent expressly permitted pursuant to the provisions of this Lease.

### 20.12 Acting Reasonably

Wherever a determination or consent is to be made or given by any of the parties hereto, unless expressly provided herein to the contrary, such determination and consent shall be made or given acting reasonably.

### 20.13 Joint and Several

If there is at any time more than one Tenant or more than one Person constituting Tenant their covenants shall be considered to be joint and several and shall apply to each and every one of them. If Tenant is or becomes a partnership, each Person who is a member, or shall become a member, of such partnership or its successors shall be and continue to be jointly and severally liable for the performance of all covenants of Tenant pursuant to this Lease, whether or not such Person ceases to be a member of such partnership or its successor.

### 20.14 Privacy Policy

Tenant consents/and Indemnifier consent to Landlord collecting, using and disclosing the personal information in this Lease or otherwise collected by or on behalf of Landlord or its agents, affiliates, or service providers, for the purposes of:

- (a) determining the suitability of Tenant and Indemnifier, both for the Term and any renewal or extension thereof;
- (b) taking action for collection of Rent in the event of default by Tenant or Indemnifier or otherwise exercising Landlord's rights under this Lease;
- (c) facilitating any pre-authorized payment plan adopted by the parties hereto; and
- (d) any other matters reasonably relating to this Lease or the use of the Premises.

Consent under this Lease includes consent to the disclosure by Landlord of such information to property managers, credit agencies, collection agencies and existing or potential lenders, investors and purchasers.

Tenant also consents to and confirms its authority and that it has/and Indemnifier also consent to and confirm their authority and that they have all necessary consents to enable the collection, use, and disclosure, as provided in this privacy statement, of personal information about employees of Tenant and Indemnifier and other individuals whose personal information is provided to or collected by or on behalf of Landlord in connection with this Lease.

To the extent Landlord uses a managing agent, consent under this Lease includes consent for the managing agent to do all such things on behalf of Landlord. Landlord's current managing agent is Triovest Realty Advisors Ltd. ("Triovest"). Tenant also consents/and Indemnifier also consent to the terms of Triovest's Privacy Policy, a copy of which is available at [www.triovest.com](http://www.triovest.com), and to the collection, use and disclosure of personal information in accordance with such privacy policy.

### 20.15 Authorities of Action

Landlord may act in any matter provided for herein by its property manager and any other Person who shall from time to time be designated in writing by Landlord to Tenant. Tenant acknowledges that if this Lease has been executed for and on behalf, in the name, and with the authority, of Landlord by the property manager then the covenants and agreements of Landlord are obligations of Landlord and its successors and assigns only and are not obligations personal to or enforceable against the property manager in its own right.

### 20.16 LEED Building Certification

Tenant acknowledges Landlord's intention to achieve and retain LEED certification in respect of the Project. Tenant agrees that Landlord shall be entitled to construct, operate, manage, maintain and/or improve the Project so as to achieve and retain such certification or any equivalent or higher applicable LEED or other designation should LEED no longer be applicable, the costs of which shall be included in Operating Costs to the extent and in the manner provided in the definition of Operating Costs. Without limiting the foregoing, Landlord may request Tenant to take actions or steps Landlord deems necessary to achieve or retain such applicable certification, and Tenant agrees that it shall, at its cost, take such actions that Landlord, acting reasonably, requests in writing from time to time, provided that Landlord states that the request is being made in order to facilitate the Project achieving or retaining such applicable certification.

## 21. LIMITATION OF LIABILITY

Under this Lease, **2 Bloor Inc.** are the sole parties that have obligations to Tenant hereunder and no recourse shall be had to any affiliate, shareholder, partner, director, officer, employee, agent or representative of **2 Bloor Inc.** or to any of their respective affiliates, shareholders, partners, directors, officers, employees, agents or representatives, or to any of such Person's assignees or personal property, and none of such Persons shall have any personal liability hereunder. In addition to any limitation on the liability of Landlord elsewhere in this Lease, the liability of Landlord hereunder shall be limited to its interest in the Project from time to time.

## 22. INDEPENDENT LEGAL ADVICE/FREELY NEGOTIATED

- (a) The parties hereto acknowledge and covenant that the provisions of this Lease have been freely and fully discussed and negotiated and that the execution and delivery of this Lease constitutes and is deemed to constitute full and final proof of the foregoing statement.

- (b) Tenant acknowledges the suggestion of Landlord that, before executing this Lease, Tenant should obtain independent legal advice.

**23. EXECUTION**

Landlord, Tenant hereby acknowledge and agree that:

- (a) this Lease may be executed by counterparts and by electronic transmission ("email") and, if so executed, each document shall be deemed to be an original, shall have the same effect as if all parties had executed the same copy of this Lease, and all of which copies (when taken together) shall constitute one and the same document and shall be legal and binding upon the parties hereto; and
- (b) with respect to the execution of this Lease, they will each accept electronic signatures in accordance with the *Electronic Commerce Act* (Ontario).

At Landlord's option, the parties hereto shall act reasonably and diligently to execute and deliver originals of this Lease in hard copy within ten (10) business days after the execution and delivery hereof by counterpart and email.

**24. NO O/S TENANT BROKER**

Landlord and Tenant hereby acknowledge and confirm that no broker or agent has been involved in this transaction on behalf of Tenant and Tenant hereby indemnifies, defends and saves harmless Landlord and Landlord's Parties from and against any broker commission which may ultimately be found to be legitimately payable in regard to this transaction ("Fee"). Tenant hereby covenants to, at Tenant's option, either pay the Fee directly to the broker or have Landlord pay the Fee to the broker, whereupon the Fee will be amortized into the Basic Rent and paid by Tenant to Landlord over the Term at Landlord's current amortization rate for calculation of net effective rent.

**25. LANDLORD CONDITION**

This Agreement is conditional on the Landlord obtaining final approval for the business and financial terms herein from its own approval committee. Execution of this Agreement by the Landlord constitutes waiver of the Landlord's conditions outlined herein.

**26. INDEMNITY – Intentionally Deleted**

Indemnifier hereby agrees to execute the Indemnity Agreement in the form annexed hereto as Schedule "F".

IN WITNESS WHEREOF the parties have executed this Lease.

**2 BLOOR INC., by its property manager, Triovest Realty Advisors Inc.**

Per: \_\_\_\_\_  
 Name: \_\_\_\_\_  
 Title: \_\_\_\_\_

Per: \_\_\_\_\_  
 Name: \_\_\_\_\_  
 Title: \_\_\_\_\_

I/We have authority to bind the Landlord.

**CONSULATE GENERAL OF CHILE IN TORONTO, CANADA**

er: \_\_\_\_\_  
 Name: Mr. Marcos Correa Letelier  
 Title: Consul General

Per: \_\_\_\_\_  
 Name:  
 Title:

I/We have authority to bind the Tenant

**Schedule "A"**

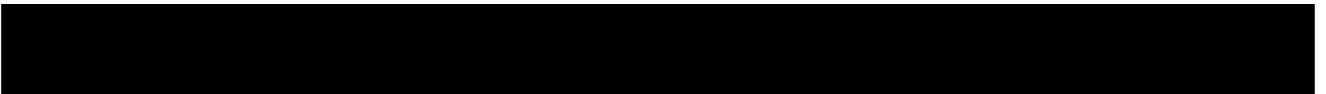
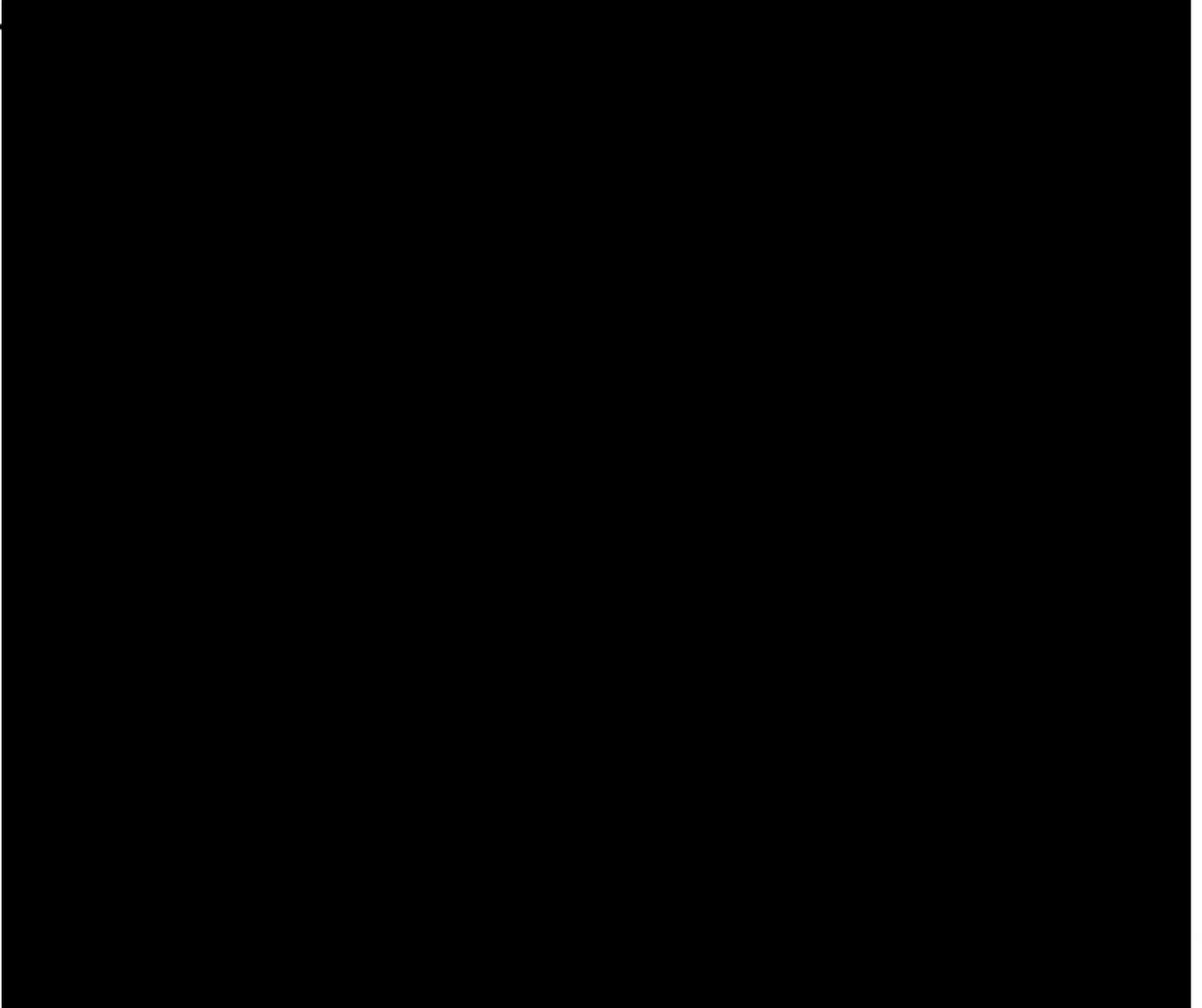
**LEGAL DESCRIPTION OF PROJECT**

"Land" means those lands legally described as: [REDACTED]  
In the City of Toronto, in the Land Titles Division of the Toronto Registry Office [REDACTED]

[REDACTED]

**Schedule "B"**

**OUTLINE PLAN OF PREMISES**



Schedule "B-1"

AREA CERTIFICATE OF PREMISES

[REDACTED]

Prepared: May 10, 2019

[REDACTED]

**Re: 2 Bloor Street West, Suite 1801, Toronto Ontario ("Property")**

Subsequent to our site measurements of the Property on February 4, 2016 we confirm the following:

The area noted below is in compliance with the [REDACTED] Standard Method For Measuring Floor Area in Office Buildings. The area is consistent with version 14a of the corresponding area chart.

**Suite 1801: Rentable Area on February 4, 2016 = 2,850 square feet**

If you have any concerns, please feel free to contact our office at your convenience.

Thank you,

[REDACTED]

---

[REDACTED]

[REDACTED]

**Schedule "C"**

**RENT DEPOSIT AGREEMENT**

**Intentionally Deleted**

**Schedule "D"**

**RULES AND REGULATIONS**

1. Save and except as expressly provided for in the Use of Premises, no cooking or preparation of food which requires venting or produces odours shall be permitted in the Premises.
2. Tenant shall not bring any weapons, including firearms, knives (except normal kitchen utensils and office equipment such as scissors and letter openers), fireworks or other similar implements, into the Premises or elsewhere on the Project at any time.
3. No Person shall use the Premises for sleeping apartments or residential purposes.
4. No instruments or sound producing equipment or amplifiers which may be heard outside the Premises shall be played or operated on the Premises.
5. No personal or portable space heaters, fans or ventilators shall be permitted on, or operated within, the Premises.
6. Tenant will not use the Premises for the storage of articles other than those required in connection with the Use of Premises.
7. If any emergency situation arises, Tenant will cause all occupants of the Premises to vacate the Building if directed to do so by Landlord or any public authority in the manner prescribed by Landlord or such public authority.
8. Tenant will not cause unnecessary labour by reason of carelessness and indifference to the preservation of good order and cleanliness in the Premises and in the Building.
9. No animals (except service animals) shall be brought or kept in or about the Building.
10. Canvassing, soliciting and peddling in the Building are prohibited and Tenant will co-operate to prevent the same.
11. The sidewalks, entries, passages, escalators, elevators and staircases shall not be obstructed or used by Tenant or Tenant's Parties for any purpose other than ingress to and egress from the Premises. Nothing shall be thrown by Tenant or Tenant's Parties out of the windows or doors, or into the entries, passages, escalators, elevators or staircases of the Building. Landlord reserves entire control of the sidewalks, entries, passages, escalators, elevators, staircases, and corridors and shall have the right, but not the obligation, to make such repairs, replacements, alterations, additions, decorations and improvements thereto and to place such signs and appliances therein, as it may deem advisable, provided that ingress to and egress from the Premises is not unduly impaired thereby.
12. All deliveries to and from the Premises, and loading and unloading of goods, merchandise, refuse, materials and any other items, shall be made only by way of such driveways, access routes, doorways, corridors and loading docks as Landlord may from time to time designate and shall be subject to all applicable rules and regulations made by Landlord from time to time pursuant to this Lease.
13. Tenant and Tenant's Parties will use, and will cause any third party making deliveries to or on behalf of Tenant or Tenant's Parties to use, the facilities designated by Landlord to receive, deliver, or move any material, furniture or equipment within, in or out of the Premises or the Building, as the case may be, at such times and in such manner as determined by Landlord.
14. Landlord shall have the right to prohibit any advertising of or by Tenant within the Project which, in Landlord's opinion, tends to impair the reputation of the Project or its desirability as a building for offices or for financial, insurance and other institutions and businesses of a like nature. Upon notice from Landlord, Tenant will refrain from or discontinue such advertising.
15. Tenant will not allow smoking or vaping in the Premises or the interior Common Facilities (including, without limitation, in staircases, washrooms, and emergency exits), except in areas, if any, expressly designated by Landlord for such purpose. Tenant shall not allow the use of cannabis products of any kind or nature anywhere on or about the Project by Tenant, Tenant's Parties or any other Persons on the Project by or with the invitation, licence or consent of Tenant or Tenant's Parties. Notwithstanding the foregoing, use of cannabis for medical purposes expressly in accordance with applicable Laws may be permitted with the prior written consent of Landlord.
16. Tenant will co-operate with Landlord's efforts to stipulate designated smoking and vaping areas away from public entrances.
17. Tenant will not install in the Premises any window coverings other than base building standard window coverings, without the prior written approval of Landlord.

18. If any apparatus used or installed by Tenant requires a permit as a condition for installation or use, Tenant must provide a copy of such permit to Landlord prior to such installation or use.
19. Notice shall be given by Tenant to Landlord with respect to Tenant's intention to place any heavy material or thing within the Premises, and all details and specifications thereof shall be supplied to Landlord's Expert for approval, and Tenant will comply with the directions of Landlord or its Expert in respect thereof. Any and all Expert's costs incurred by Landlord, plus fifteen percent (15%) of such costs, shall be payable by Tenant to Landlord, as Additional Rent, within thirty (30) days of Tenant's receipt of demand therefor.
20. No moving of any furniture or fixtures shall take place during Business Hours. Movement of furniture, trade fixtures, equipment and other property shall be subject to the prior written consent of Landlord and, further, shall be subject to Tenant having made prior arrangements for the provision of adequate security and supervision during the completion of same.
21. Landlord shall provide Tenant with cards/keys to access the Premises and Building in connection with Tenant's initial occupancy of the Premises, for which there shall be no fee payable to Landlord. Any additional access cards/keys or replacements to those initially provided pursuant hereto, or re-keying of Premises required in connection with the loss of any previously issued access cards/keys, shall be provided (or completed, as the case may be) by Landlord upon receipt of Tenant's written request, and payment by Tenant of Landlord's prevailing rates, therefor.
22. Landlord may from time to time install and change locks and/or security systems on entrances to the Premises and the Project or portions thereof. Tenant shall be supplied with a reasonable number of keys or other entry devices for each installation. Any additional keys or entry devices required by Tenant must be obtained from Landlord at Tenant's expense. No locks shall be changed by Tenant either within the Premises or on the access doors thereto, except by prior written approval of, and co-ordination by, Landlord. Tenant will ensure that all locks within the Premises and all access door locks shall be keyed to the Building master key system.
23. Bicycles or other vehicles shall not be brought or left in or upon any part of the Building except in such area or areas, if any, as are designated by Landlord from time to time.
24. Any hand trucks, carryalls or similar appliances used in the Building shall be equipped with rubber tires, side guards and such other safeguards as Landlord requires or as otherwise agreed upon by the parties, both acting reasonably.
25. Tenant will permit the cleaning staff to clean the Premises (including the cleaning of inside surfaces of perimeter windows, if applicable) during such hours as may be designated by Landlord from time to time, including during Business Hours. For purposes of security, efficiency and uniformity of housekeeping standards, all cleaning and janitorial services required by Tenant will be performed by Landlord's cleaning contractor, unless otherwise authorized by Landlord in writing. Landlord shall be entitled to refuse to collect refuse and recyclables if not properly sorted into the appropriate recyclable container, and Landlord shall be entitled to charge Tenant for any costs Landlord incurs as a result of Tenant's failure to comply with the Building's waste sorting and recycling program, plus fifteen percent of such costs, all of which shall be payable by Tenant to Landlord, as Additional Rent, within thirty (30) days following demand therefor.
26. Tenant shall be permitted to use those washrooms forming part of the Common Facilities on the floor of the Building on which the Premises are situated or, in lieu thereof, those washrooms designated by Landlord from time to time. Tenant shall not use the washrooms or other water fixtures for any purposes other than those for which they were intended, and no sweepings, rubbish, rags, ashes or other substances shall be thrown into them.
27. In accordance with the Building fire and life safety plan, Tenant will designate sufficient personnel within the Premises to act as floor warden; if the Premises are situated on more than one floor, Tenant will designate two (2) such personnel per floor. The floor warden and assistant floor warden will be given instructions by Landlord or its authorized representative(s) on procedures to take in the event of a fire or other emergency and they shall participate in the necessary fire drills and procedures as required in accordance with applicable Laws in effect from time to time, and any other life safety or emergency drills and procedures which may be implemented by Landlord, or its designated property manager, for the Project from time to time.
28. Tenant agrees to report to Landlord all water leaks promptly upon becoming aware of same.

**Schedule "E"**

**LIST OF EXCLUSIVE COVENANTS**

The Tenant covenants and agrees with the Landlord that throughout the Term, and any extensions or renewals thereof, the Tenant will not cause or permit any breach of the Restrictive Covenants (as defined below) and without limitation shall not assign the Lease to: and/or license or sublet the Premises (in whole or in part) to, and/or suffer or permit the Premises (in whole or in part) to be used or shared with a bank, trust company, credit union, stock brokerage, investment advisor or wealth management entity, or caisse populaire, nor will the Tenant be permitted to name or have signage bearing the name of a bank, trust company, credit union, stock brokerage, investment advisor or wealth management entity or caisse populaire on the exterior of, or any podium sign serving the Project (collectively, the "Restrictive Covenants"), without the Landlord's prior written approval, which approval may be arbitrarily or unreasonably withheld.

**Schedule "F"**  
**INDEMNITY AGREEMENT**

**Intentionally Deleted**