



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE
EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN NUEVA YORK Y THIRD
AVENUE TOWER OWNER LLC.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 494

SANTIAGO, 14 MAR 2024

VISTOS:

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

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.
5. Que, por la antigüedad del contrato y su vigencia de quince (15) años, cuando fue suscrito, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 22 de agosto de 2016, el Consulado General de Chile en Nueva York y Third Avenue Tower Owner LLC, celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en 600 Third Avenue, Nueva York, que alberga las Oficinas de aquella Misión Diplomática.
7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

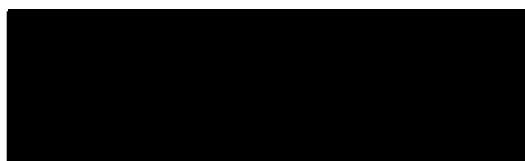
RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 22 de agosto de 2016, entre el Consulado General de Chile en Nueva York y Third Avenue Tower Owner LLC, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

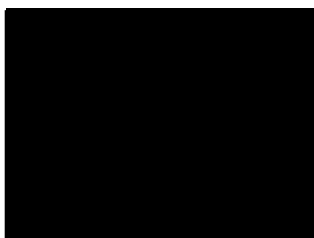
2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad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

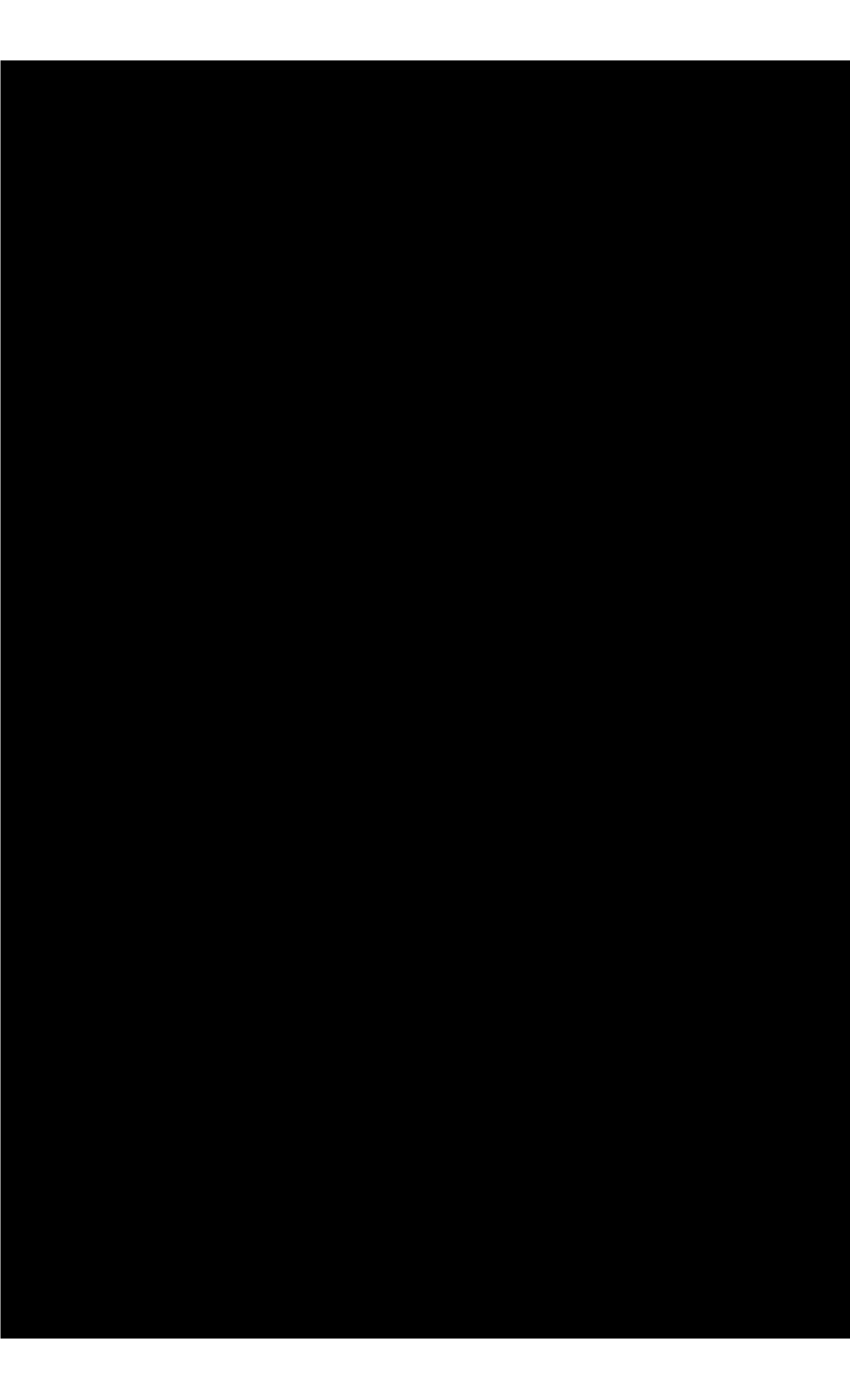
3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso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

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



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa





- // -

TÍTULO 5 - AUMENTO DE GASTOS34

TÍTULO 6 - SEGURO49

TÍTULO 7 - ELECTRICIDAD52

TÍTULO 8 - MODIFICACIONES E INSTALACIONES58

TÍTULO 9 - REPARACIONES Y MANTENIMIENTO69

TÍTULO 10 - EXIGENCIAS LEGALES, SEGURO DE INCENDIO74

TÍTULO 11 - SUBORDINACIÓN, AVISO A ARRENDADORES Y ACREEDORES
HIPOTECARIOS77

TÍTULO 12 - PÉRDIDAS, DAÑOS, REEMBOLSO, RESPONSABILIDAD, ETC.82

TÍTULO 13 - DAÑO O DESTRUCCIÓN87

TÍTULO 14 - DOMINIO EMINENTE95

TÍTULO 15 - CESIÓN, SUBARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA 100

TÍTULO 16 - ACCESO AL INMUEBLE ARRENDADO; CAMBIOS122

TÍTULO 17 - CERTIFICADO DE OCUPACIÓN126

TÍTULO 18 - QUIEBRA126

TÍTULO 19 - INCUMPLIMIENTO135

TÍTULO 20 - RECURSOS DE LA ARRENDADORA; RENUNCIA A DERECHO DE
RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE139

TÍTULO 21 - SUBSANACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS DE LA ARRENDATARIA,
HONORARIOS Y GASTOS146

TÍTULO 22 - INEXISTENCIA DE DECLARACIONES DE LA ARRENDADORA147

TÍTULO 23 - TÉRMINO DEL PERÍODO DE VIGENCIA148

TÍTULO 24 - GOCE PACÍFICO152

TÍTULO 25 - DEFINICIONES153

TÍTULO 26 - EXCAVACIÓN ADYACENTE - APUNTALAMIENTO158

TÍTULO 27 - NORMAS Y REGLAMENTOS158

TÍTULO 28 - INEXISTENCIA DE RENUNCIA159

TÍTULO 29 - RENUNCIA A JUICIO CON JURADO161

- // -

- // -

TÍTULO 30 - INCAPACIDAD DE CUMPLIMIENTO162

TÍTULO 31 - AVISOS162

TÍTULO 32 - SERVICIOS165

TÍTULO 33 - SE OMITE INTENCIONALMENTE174

TÍTULO 34 - CONSENTIMIENTOS Y APROBACIONES174

TÍTULO 35 - INDEMNIZACIÓN174

TÍTULO 36 - CERTIFICADO DE LA ARRENDATARIA176

TÍTULO 37 - NOMBRE DEL EDIFICIO; LETRERO177

TÍTULO 38 - MEMORÁNDUM RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO178

TÍTULO 39 - CORRETAJE178

TÍTULO 40 - INVALIDEZ DE ALGUNA DISPOSICIÓN178

TÍTULO 41 - DISPOSICIONES VARIAS179

TÍTULO 42 - GARANTÍA192

TÍTULO 43 - OPCIÓN DE TERMINACIÓN203

TÍTULO 44 - PROGRAMA DE INCENTIVO206

TÍTULO 45 - ESPACIO DE ALMACENAMIENTO209

ANEXO A - PLANO214

ANEXO B-1-1 - TRABAJOS DE LA ARRENDADORA PREVIOS AL INICIO -
DETALLE DE TRABAJOS214

ANEXO B-1-2 - ESQUEMA DE LOS TRABAJOS DE LA ARRENDADORA PREVIOS
AL INICIO215

ANEXO B-2 - TRABAJOS DE LA ARRENDADORA POSTERIORES AL INICIO215

ANEXO C - NORMAS Y REGLAMENTOS PARA MODIFICACIONES215

ANEXO D - ESPACIO DE ALMACENAMIENTO229

ANEXO E - NORMAS Y REGLAMENTOS230

ANEXO F - ESPECIFICACIONES DE ASEO239

ANEXO G - MODELO DE CARTA DE CRÉDITO240

- // -

- // -

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado el 22 de agosto de 2016 entre THIRD AVENUE TOWER OWNER LLC, con domicilio en [REDACTED] New York [REDACTED] (denominada "Arrendadora" en el presente), y la REPÚBLICA DE CHILE (denominada "Arrendataria" en el presente), REPRESENTADA POR JUAN GABRIEL VALDÉS, EMBAJADOR DE CHILE ANTE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, con domicilio en c/o Consulado General de Chile en Washington, DC, 1732 Massachusetts Avenue, Northwest, Washington, DC 20036.

Para los efectos del presente, el término "Arrendataria Individualizada" significa la República de Chile, representada por Juan Gabriel Valdés, Embajador de Chile ante Estados Unidos de América.

La Arrendadora entrega por este acto en arrendamiento a Arrendataria y ésta arrienda a la Arrendadora el inmueble descrito más adelante, en el edificio correspondiente a 600 Third Avenue, Nueva York, Nueva York (denominado el "Edificio" en el presente), por el período de vigencia fijado y a cambio de la renta de arrendamiento y conforme a los términos, disposiciones, condiciones (incluidas las limitaciones, restricciones y reservas) y cláusulas contempladas más adelante. Cada parte del presente acuerda y conviene expresamente en observar y cumplir con todos los términos, disposiciones, condiciones y cláusulas del presente que deba observar y cumplir.

El inmueble que por este acto se entrega en arrendamiento a la Arrendataria es la parte del piso 28 del edificio, la que sustancialmente se muestra marcada en el plano del piso que se adjunta como Anexo A (en adelante se denomina "inmueble

- // -

- // -

arrendado"). Para los efectos del presente, se considerará que el inmueble arrendado tiene una superficie de 6.177 pies cuadrados arrendables.

El período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento del citado inmueble se iniciará en la fecha (denominada "Fecha de Inicio") que sea posterior entre a) la fecha que sea anterior entre i) la fecha en que los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio hayan sido completados sustancialmente por la Arrendadora, y ii) la fecha en que la Arrendataria o cualquier otra persona que actúe en su nombre ocupe por primera vez el inmueble arrendado o parte de él para cualquier efecto que no sea la realización de los Trabajos Habituales Previos al Inicio (según se definen más adelante), y b) el 1 de enero de 2017, y finalizará el último día del mes en que tenga lugar el día inmediatamente anterior a la fecha en que se cumplan 15 años de la Fecha de Inicio (en adelante denominada "Fecha de Vencimiento"), o bien en la fecha anterior en la cual ese período de vencimiento pueda expirar, ser anulado o terminado de acuerdo con los términos, disposiciones, condiciones y cláusulas de este Contrato de Arrendamiento o en conformidad con la ley. La Arrendataria, a requerimiento de la Arrendadora, firmará, reconocerá y otorgará a la Arrendadora un instrumento en una forma razonablemente satisfactoria para la Arrendadora, en que se confirme la Fecha de Inicio y la Fecha de Vencimiento de este Contrato de Arrendamiento; sin embargo, se estipula que el hecho de que la Arrendataria no firme, reconozca y otorgue dicho instrumento no afectará en forma alguna la validez de la Fecha de Inicio ni las obligaciones de la Arrendataria conforme a este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento.

Las partes del presente, en nombre propio y en el de sus herederos, asignatarios, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios, por este acto convienen en lo siguiente:

TÍTULO 1 - RENTA DE ARRENDAMIENTO

1.1 a) La Arrendataria pagará a la Arrendadora una renta de arrendamiento anual fija (en adelante denominada "renta de arrendamiento anual fija") conforme a lo siguiente:

- i) US\$ 432.390,00 al año (US\$ 36.032,50 al mes) durante el período que comienza en la Fecha de Inicio y que finaliza el último día del mes en que tenga lugar el día inmediatamente anterior a la fecha en que se cumplan cinco (5) años de la Fecha de Inicio (en adelante denominado "1er Período de Arrendamiento");
- ii) US\$ 463.275,00 al año (US\$ 38.606,25 al mes) durante el período que se inicia el día inmediatamente posterior al último día del 1er Período de Arrendamiento y que finaliza el día inmediatamente anterior a la fecha en que se cumplan diez (10) años de la Fecha de Inicio (en adelante denominado "2° Período de Arrendamiento, y
- iii) US\$ 494.160,00 al año (US\$ 41.180,00 al mes) durante el período que se inicia el día inmediatamente posterior al último día del 2° Período de Arrendamiento y que finaliza en la Fecha de Vencimiento (en adelante denominado "3er Período de Arrendamiento").

b) La Arrendataria conviene en pagar la renta de arrendamiento anual fija en cuotas mensuales iguales por

- // -

- // -

anticipado el primer día de cada mes calendario durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento.

c) Luego de la formalización de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora un monto total de US\$ 473.009,94, el que representa las cuotas de los primeros doce meses calendario de i) la renta de arrendamiento anual fija conforme a este Contrato de Arrendamiento equivalente a US\$ 432.390,00), ii) el Factor de Inclusión de Electricidad adeudado de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento por un valor de US\$ 21.619,50, iii) el Cargo Anual Fijo de Licencia pagadero según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento por un monto de US\$ 16.020,00, y iv) el Reembolso Anual de Trabajos LPC adeudado conforme a este Contrato de Arrendamiento por un valor de US\$ 2.980,44.

1.2 La Arrendataria pagará la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional según lo antes indicado y, conforme a lo dispuesto a continuación, sin aviso ni exigencia, en la moneda legal de Estados Unidos de América, mediante un cheque legítimo y por el monto suficiente (sujeto a cobro), girado sobre un banco de la ciudad de Nueva York que sea miembro de la Cámara de Compensación de Nueva York o su entidad sucesora, en el domicilio de la Arrendadora o en otro lugar en Estados Unidos de América que la Arrendadora pueda designar, sin ningún descuento, compensación ni deducción de ningún tipo, salvo lo expresamente dispuesto en el presente. Todos los montos que deba pagar la Arrendataria, salvo la renta de arrendamiento anual fija, conforme a este Contrato de Arrendamiento constituirán renta adicional pagadera a requerimiento, a menos que más

- // -

- // -

adelante en el presente instrumento se dispongan otras fechas de pago.

1.3 Si la Fecha de Inicio o la Fecha de Vencimiento tuviera lugar un día que no corresponda al primer día de un mes calendario (en el caso de la Fecha de Inicio) o al último día de un mes calendario (en el caso de la Fecha de Vencimiento), se prorrateará la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional del mes calendario parcial en que tenga lugar la Fecha de Inicio o la Fecha de Vencimiento, según corresponda. La renta de arrendamiento anual fija de un mes calendario parcial en que tenga lugar la Fecha de Inicio deberá pagarse en la Fecha de Inicio.

1.4 Ningún pago efectuado por la Arrendataria ni el recibo o aceptación por parte de la Arrendadora de un monto menor al de la renta de arrendamiento anual fija o al de la renta adicional correcta será considerado en una forma distinta al de un pago a cuenta, ni un endoso o declaración en un cheque o carta que acompañe a un cheque o pago será considerado un acuerdo o cumplimiento, y la Arrendadora podrá aceptar ese cheque o pago sin perjuicio de su derecho a cobrar el saldo o a ejercer algún otro recurso contemplado en este Contrato de Arrendamiento o en la ley.

1.5 Una distribución o prorrateo de la renta de arrendamiento anual fija o de la renta adicional que haya de realizarse conforme a este Contrato de Arrendamiento sobre una base anual deberá calcularse conforme a un año de 365(6) días, y una distribución o prorrateo de la renta de arrendamiento anual fija o de la renta adicional sobre una base mensual deberá realizarse

- // -

- // -

de acuerdo con el número real de días del mes pertinente.

1.6 Si la renta de arrendamiento anual fija o la renta adicional pagadera conforme a los términos y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento fuera o llegara a ser incobrable, se redujera o se exigiera su reembolso debido a alguna ley promulgada por una autoridad de gobierno, la Arrendataria deberá celebrar el o los acuerdos y adoptar las demás medidas razonables que la Arrendadora pueda justificadamente solicitar y que puedan ser legalmente permisibles a fin de hacer posible que la Arrendadora cobre las máximas rentas de arrendamiento que durante la vigencia de la restricción legal de las rentas de arrendamiento puedan ser legalmente permitidas (pero no por sobre los montos especificados en este Contrato de Arrendamiento). A la terminación de esa restricción legal de las rentas de arrendamiento, a) la renta de arrendamiento anual fija o la renta adicional pasarán a ser pagaderas de acuerdo con los montos establecidos en este instrumento por los períodos siguientes a dicha terminación, y b) la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora de inmediato luego de la facturación, en la mayor medida en que sea legalmente permisible, un monto igual i) a la renta de arrendamiento anual fija y/o la renta adicional que se habría pagado en conformidad con este Contrato de Arrendamiento de no ser por esa restricción legal de la renta de arrendamiento, menos ii) las rentas de arrendamiento pagadas por la Arrendataria durante el período en que haya estado vigente esa restricción legal de las rentas de arrendamiento.

1.7 La renta adicional será considerada renta de arrendamiento y el hecho de que la Arrendataria no pague la renta

- // -

- // -

adicional se considerará un incumplimiento de pago de la renta de arrendamiento anual fija conforme al presente, y en caso de incumplimiento del pago de la renta adicional la Arrendadora estará facultada para ejercer todos los derechos y recursos contemplados en el presente y en la ley en el caso de incumplimiento de pago de la renta de arrendamiento anual fija (a pesar del hecho de que la Arrendataria pueda no estar también a la fecha en situación de incumplimiento de pago de la renta de arrendamiento anual fija).

TÍTULO 2 - OCUPACIÓN Y USO

2.1 El inmueble arrendado será utilizado exclusivamente para oficinas generales y ejecutivas; no se utilizará para ningún otro propósito.

2.2 Si se requiriera alguna autorización o licencia gubernamental (aparte de un Certificado de Ocupación de todo el Edificio) para la realización correcta y legítima de las actividades de la Arrendataria en el inmueble arrendado o parte de él, la Arrendataria, a sus expensas, deberá obtener debidamente y mantener con posterioridad esa licencia o autorización y presentarla a la Arrendadora para inspección. La Arrendataria deberá en todo momento cumplir con los términos y condiciones de cada licencia o autorización. Además, si las Modificaciones o el uso del inmueble arrendado por la Arrendataria para efectos distintos al de oficinas generales y ejecutivas requirieran algún cambio o modificación de un Certificado de Ocupación del Edificio, la Arrendataria, a sus expensas, deberá adoptar todas las medidas que justificadamente solicite la Arrendadora a fin de obtener ese cambio o

- // -

- // -

modificación y deberá reembolsar a la Arrendadora (como renta adicional) todos los costos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora al efectuar dichas modificaciones o cambios. Las disposiciones anteriores no tienen por objeto ser consideradas un consentimiento de la Arrendadora para alguna Modificación o para un uso del inmueble arrendado no permitido conforme al presente, ni exigirán a la Arrendadora efectuar cambios o modificaciones en algún Certificado de Ocupación.

2.3 La Arrendataria no utilizará ni ocupará en ningún momento el inmueble arrendado ni el Edificio ni permitirá ni tolerará que ninguna persona utilice u ocupe el inmueble arrendado, ni hará ni permitirá ni tolerará que se realice alguna actividad en el inmueble arrendado ni en el Edificio, ni ingresará ni mantendrá algo en el inmueble arrendado que en alguna forma i) viole el Certificado de Ocupación del inmueble arrendado o del Edificio; b) provoque o contribuya a provocar daños en el inmueble arrendado o en el Edificio o en sus equipos, instalaciones o sistemas, c) constituya una violación de las leyes y exigencias de alguna autoridad pública o de las exigencias de las entidades aseguradoras; d) perjudique o tienda a perjudicar el carácter, la reputación o el aspecto del Edificio como edificio de oficinas de primera clase; e) perjudique o tienda a perjudicar el mantenimiento económico y apropiado, la operación y reparación del Edificio y/o de sus equipos, instalaciones o sistemas; f) moleste o provoque inconvenientes o tienda a molestar o provocar inconvenientes a otros arrendatarios u ocupantes del Edificio; g) constituya una molestia a nivel público o privado; h) haga que sea imposible obtener en aseguradoras de prestigio

- // -

- // -

autorizadas para operar en Nueva York seguros de bienes contra todo riesgo, seguro de responsabilidad, de ascensores, calderas u otros seguros a tasas estándares que otorguen cobertura al inmueble arrendado y/o al edificio y que deba contratar la Arrendadora conforme a los términos de alguna hipoteca, o i) descargue gases, vapores u olores inaceptables a través de los ductos de ventilación u otros.

2.4 La Arrendataria no utilizará ni permitirá ni tolerará que alguien utilice el inmueble arrendado o parte de él para operar como a) banco, sociedad fiduciaria, entidad de depósitos; b) banco de ahorro, asociación de ahorro y préstamo o empresa de préstamos que opere un negocio que atienda público en general en el inmueble arrendado; c) la venta de cheques de viajero y/o divisas; d) oficina de corretaje de valores o para propósitos de corretaje de valores; e) restaurant y/o bar y/o venta de productos de confitería, soda, bebidas, sándwiches, helados y/o productos de panadería (salvo que se disponga expresamente algo distinto en este Contrato de Arrendamiento); f) negocios de reproducciones fotográficas y/o impresiones *offset* (con la salvedad de que la Arrendataria y sus cesionarios permitidos, subarrendatarios y ocupantes podrán usar parte del Inmueble arrendado para reproducciones fotográficas y/o impresiones *offset* en relación directa o indirecta con sus propios negocios y/o actividades); g) agencia de empleo o de viajes; h) colegio o sala de clases; i) consultas médicas o psiquiátricas; j) realización de alguna subasta; k) actividades de juegos de azar; o l) realización de actividades obscenas, pornográficas o similares de dudosa reputación. Además, el Inmueble arrendado no podrá ser

- // -

- // -

utilizado por i) una agencia, departamento u oficina del Gobierno de Estados Unidos, de algún estado o municipalidad de Estados Unidos o de algún gobierno extranjero, o de alguna subdivisión política de los mismos (salvo por la Arrendataria Individualizada); ii) alguna organización de beneficencia o religiosa, sindicato u otra organización sin fines de lucro; o iii) alguna organización exenta de impuestos en conformidad con el Artículo 168 j) 4) A) del Código de Impuestos Internos de 1986, modificado, o alguna ley que la suceda o sustituya, o norma o reglamento aplicable (según pueda modificarse).

2.5 La Arrendataria conviene en que si la Arrendadora, conforme a la opinión razonable de la Arrendadora, considerara necesario aumentar la seguridad del Edificio debido a i) manifestaciones o protestas públicas en las aceras o calles adyacentes al Edificio que en su totalidad o en parte estén dirigidas o relacionadas con la Arrendataria, su personal o la gestión de la Arrendataria (o de alguna otra entidad de un gobierno extranjero que pueda estar ocupando el inmueble arrendado en conformidad con este Contrato de Arrendamiento); ii) los niveles del tránsito de personas en el Edificio o fuera de él que visiten las oficinas de la Arrendataria; o iii) otras causas que den origen a la creencia de que se requiere mayor seguridad y que estén relacionadas con la Arrendataria o con el personal o la gestión de la Arrendataria (o de alguna otra entidad de un gobierno extranjero que pueda estar ocupando el inmueble arrendado en conformidad con este Contrato de Arrendamiento), o que se originen debido al uso y ocupación del Inmueble arrendado por parte de la Arrendataria, ésta deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, como renta adicional, el costo

- // -

- // -

en que incurra la Arrendadora para reclutar y mantener personal y dispositivos de seguridad o adoptar cualquier otra medida de seguridad necesaria que complemente las medidas habituales de seguridad del Edificio. La Arrendadora hará los esfuerzos razonables para dar a la Arrendataria aviso al menos diez (10) días antes de incrementar la seguridad del Edificio (salvo en caso de emergencia) en conformidad con este Artículo 2.5.

2.6 La Arrendataria adoptará todas las medidas que sean necesarias (entre las que se incluye recibir a personas solo conforme a citas previamente programadas) a fin de garantizar razonablemente i) que no haya acumulación o filas de personas fuera del Inmueble arrendado o dentro o en los alrededores del Edificio (salvo dentro del inmueble arrendado); ii) que ninguna persona bloquee, obstruya o impida el ingreso al Edificio o la salida del mismo, y iii) que ninguna persona impida la normal circulación de personas dentro del Edificio o en sus alrededores. En relación con las obligaciones de la Arrendataria conforme al presente, la Arrendataria deberá adoptar a la brevedad (a expensas exclusivas de la Arrendataria) todas las medidas que la Arrendadora requiera justificadamente a fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones del presente, y la Arrendadora se reserva el derecho (aparte de los demás derechos y recursos de la Arrendadora contemplados en este Contrato de Arrendamiento) a adoptar esas medidas conforme a su opción (pero no como obligación de la Arrendadora) en nombre de la Arrendataria si ésta, dentro de un plazo de diez (10) días luego del aviso a la Arrendataria (o sin el requisito de dar aviso en caso de emergencia) no cumpliera con sus obligaciones conforme al

- // -

- // -

presente. La Arrendadora se reserva el derecho a expulsar o hacer salir del Edificio (o del exterior del mismo) a las personas que se reúnan fuera del inmueble arrendado. A pesar de cualquier disposición anterior en contrario, siempre que la Arrendataria cumpla con las exigencias contenidas en el presente y de manera supeditada a los términos de este Contrato de Arrendamiento, lo anterior no constituye una prohibición ni restricción para que un número razonable de personas que tengan negocios con la Arrendataria visiten el inmueble arrendado durante el horario hábil en los días hábiles, siempre que no haya un uso excesivo de los ascensores ni del sistema de control de acceso al Edificio.

TÍTULO 3 - PREPARACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

3.1 Salvo lo dispuesto expresamente en contrario en este Artículo 3.1, la Arrendataria aceptará el inmueble arrendado en las condiciones en que se encuentre a la Fecha de Inicio y no se exigirá posteriormente a la Arrendadora realizar algún trabajo, instalar accesorios, equipos, o prestar servicios a fin de que el Edificio o el inmueble arrendado queden listos o adecuados para el uso u ocupación de la Arrendataria.

3.2 a) A la brevedad luego de la fecha del presente, la Arrendadora, exclusivamente a sus expensas, preparará los planos de construcción ("Planos Finales") para la realización de modificaciones, instalaciones, terminaciones y mejoras en el inmueble arrendado (colectivamente, los "Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio"), lo que será realizado sustancialmente de acuerdo con todas las Exigencias Legales aplicables (salvo la obtención de las aprobaciones que puedan ser necesarias después de la Fecha de Inicio), el documento de

- // -

- // -

trabajos que se adjunta al presente como Anexo B-1-1 (el "Documento de Trabajos"), y el dibujo esquemático que se detalla en el Anexo B-1-2 del presente (el "Esquema"). Los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio deberán realizarse con materiales, terminaciones y accesorios estándares del Edificio, según lo indicado en el Documento de Trabajos. A la brevedad luego de la emisión de cualquier permiso de construcción requerido por la autoridad de gobierno competente para los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio, la Arrendadora deberá realizar los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio sustancialmente de acuerdo con los planos en una forma correcta y profesional y, en esencia, en conformidad con todas las Exigencias Legales aplicables (salvo la obtención de cualquier aprobación necesaria que pueda requerirse después de la Fecha de Inicio). Los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio deberán ejecutarse a expensas de la Arrendadora, salvo que en el presente se disponga algo distinto. A pesar de lo anterior, la Arrendataria reconoce y conviene en que todos los Trabajos por sobre el Estándar (según se definen más adelante) deberán ser realizados por la Arrendadora a expensas exclusivas de la Arrendataria, y la Arrendataria deberá pagar, como renta adicional, esos costos a la Arrendadora a requerimiento. Además, cualquier modificación de los Planos Finales y/o del Esquema que se requiera como resultado de algún Trabajo por sobre el Estándar deberá ser realizada a expensas exclusivas de la Arrendataria, la que deberá pagar, como renta adicional, esos costos a la Arrendadora a requerimiento. Para los efectos del presente, "Trabajos por sobre el Estándar" significa, en forma colectiva, todas y cada una de las

- // -

- // -

modificaciones, instalaciones, materiales, accesorios, terminaciones, trabajos y/o mejoras en el inmueble arrendado que solicite la Arrendataria y que no estén reflejadas en el Documento de Trabajos o que excedan de los ítems detallados en el Documento de Trabajos. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, cualquier tiempo adicional o atraso en la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio a causa de la realización de algún Trabajo por sobre el Estándar (lo que incluye, entre otros, cualquier tiempo adicional o atraso provocado por la preparación de alguna modificación de los Planos Finales y/o del Esquema que se requiera debido a algún Trabajo por sobre el Estándar) constituirá, sin ningún aviso a la Arrendataria, un Atraso de la Arrendataria, de modo que la Fecha de Inicio será la fecha en que los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio habrían estado sustancialmente finalizados de no ser por ese Trabajo por sobre el Estándar.

b) Los Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio se considerarán sustancialmente completados aun cuando i) haya detalles o ajustes menores que puedan no estar completados, y ii) haya ítems correspondientes a Trabajos de la Arrendadora previos al Inicio que de acuerdo con las buenas prácticas de construcción deban realizarse después de que la Arrendataria ocupe el inmueble arrendado (esos detalles o ajustes menores u otros ítems se denominan en el presente "Puntos Pendientes"), de manera supeditada a la obligación de la Arrendadora de completar finalmente los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio.

c) Se exigirá a la Arrendataria tener un representante

- // -

- // -

inmediatamente disponible para que se reúna con el arquitecto designado de la Arrendadora a fin de permitir que dicho arquitecto presente los planos de la construcción a la brevedad posible. El hecho de que la Arrendataria no cuente con ese representante se considerará un Atraso de la Arrendataria en conformidad con el presente.

d) Toda modificación en el Documento de Trabajos, en el Esquema o en los Planos Definitivos que solicite la Arrendataria deberán realizarse con una autorización por escrito firmada por la Arrendadora y la Arrendataria (en adelante denominada "Orden de Cambio"). La Arrendadora dispondrá que se preparen todas las modificaciones necesarias de los Planos Definitivos a expensas exclusivas de la Arrendataria, quien deberá reembolsar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de preparación de esas modificaciones y cualquier costo que implique la modificación del Esquema. Cada Orden de Cambio especificará el alcance y el costo de los trabajos que se realizarán y la autorización para proceder. La Arrendataria deberá presentar a la Arrendadora cualquier modificación propuesta del Documento de Trabajos, del Esquema o de los Planos Definitivos para su aprobación, la que se otorgará o denegará de acuerdo con el Título 8 al igual que si se tratara de una Modificación. La Arrendataria preparará una Orden de Cambio para esa modificación propuesta a la Arrendadora, quien tendrá cinco días hábiles para aprobarla o rechazarla. Ese trabajo no se ejecutará a menos que la Orden de Cambio sea autorizada según lo antes especificado y la Arrendataria pague a la Arrendadora los mayores costos antes del trabajo requerido dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la solicitud.

- // -

- // -

Cualquier demora en la finalización de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio debido a Órdenes de Cambio se considerará un Atraso de la Arrendataria.

e) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, si la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio se demorara debido a atrasos provocados u ocasionados por la Arrendataria (los que, para los efectos del presente, incluirán cualquier atraso específicamente antes citado como "Atraso de la Arrendataria") (lo que en adelante se denomina "Atraso de la Arrendataria"), la Arrendataria (además de pagar los costos y daños y perjuicios razonables en que pueda incurrir la Arrendadora debido a ello) conviene en que, a opción de la Arrendadora, el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento y las obligaciones de la Arrendataria se iniciarán en la fecha en que en este Contrato de Arrendamiento se habría iniciado si los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio no se hubieran retrasado a causa de la Arrendataria.

f) Dentro de los cinco (5) días posteriores a la finalización sustancial de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio, la Arrendadora y la Arrendataria inspeccionarán conjuntamente los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio y elaborarán una o más listas de identificación de Puntos Pendientes. Dentro de cuarenta y cinco (45) días luego de que la Arrendadora reciba cada una de esas listas (de manera supeditada a demoras debido a Causas de Fuerza Mayor o Atrasos de la Arrendataria), la Arrendadora instalará, completará, reparará o solucionará todos los ítems listados; sin embargo, se estipula que si alguno de los

- // -

- // -

Puntos Pendientes de la Lista no pudiera subsanarse con la debida diligencia dentro de dicho período de 45 días, el plazo para instalar, completar, reparar o solucionar los mismos se prorrogará por el período que pueda ser justificadamente necesario para subsanarlos con la debida diligencia, siempre que la Arrendadora comience de inmediato y proceda de manera diligente en todo momento a fin de subsanarlos.

3.3 a) Luego de la Fecha de Inicio, la Arrendadora, a expensas exclusivas de la Arrendataria, ejecutará los trabajos descritos en el Anexo B-2 del presente (en adelante denominados "Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio", y conjuntamente con los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio, los "Trabajos de la Arrendadora") de manera supeditada y conforme a las disposiciones del Anexo B-2. La Arrendataria será responsable del costo total (tanto costos directos como indirectos) en que incurra la Arrendadora en relación con los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio (este costo total se denomina "Costo de los Trabajos Posteriores al Inicio"). La Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora, como renta adicional, el Costo de los Trabajos Posteriores al Inicio sobre una base amortizada a lo largo de los primeros diez (10) años del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento a una tasa de interés de ocho por ciento (8%) anual (el "Reembolso de los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio"). A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, la Arrendadora y la Arrendataria reconocen y acuerdan que i) el Costo de los Trabajos Posteriores al Inicio será igual a US\$ 20.000,00, y ii) el Reembolso de los Trabajos Posteriores al

- // -

- // -

Inicio deberá ser efectuado por la Arrendataria mediante un pago anual ("Reembolso Anual de los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio") de US\$ 2.980,40 (o un monto mensual de US\$ 248,37) durante el período que comenzará en la Fecha de Inicio y que finalizará el último día del mes en que tenga lugar el día inmediatamente anterior a la fecha en que se cumplan diez (10) años de la Fecha de Inicio, y será pagadero en cuotas mensuales iguales a partir de la Fecha de Inicio, de manera adicional, en la misma forma y al mismo tiempo que la renta de arrendamiento anual fija del inmueble arrendado adeudada y pagadera conforme al Contrato de Arrendamiento. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, si el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento finalizara antes de la Fecha de Vencimiento por cualquier razón, el saldo no amortizado del Costo de los Trabajos Posteriores al Inicio vencerá y la Arrendataria deberá efectuar el pago de inmediato a la Arrendadora al momento de la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento (salvo que se disponga algo distinto en el Título 43 del presente).

b) La Arrendadora y sus contratistas tendrán derecho a ingresar al inmueble arrendado en todo momento a fin de realizar los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio. La Arrendataria reconoce y acepta por este acto que la Arrendadora estará realizando los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio en partes del inmueble arrendado al mismo tiempo en que la Arrendataria pueda estar utilizando y ocupando el inmueble para la realización de las Modificaciones y/o la conducción de sus negocios. La Arrendataria cooperará y se coordinará con la

- // -

- // -

Arrendadora de modo de no retrasar la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio, lo que incluye, entre otros, dar acceso al inmueble arrendado y mover artículos personales, muebles y equipos de la Arrendataria desde las áreas en que se estén realizando los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio o según lo indicado por la Arrendadora a fin de que ésta realice los Trabajos Posteriores al Inicio. La Arrendataria reconoce y acepta que la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio pueden interferir en la realización de las Modificaciones por parte de la Arrendataria o en su uso y ocupación del inmueble arrendado, y que la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio no constituirán un desalojo de la Arrendataria ni en su totalidad ni en parte, no serán motivo de ninguna rebaja o reducción de la renta de arrendamiento fija ni de la renta adicional, ni impondrán ninguna clase de obligación a la Arrendadora debido a inconvenientes, interrupciones, pérdidas o perjuicios en lo que respecta a los negocios de la Arrendataria o a su uso y ocupación del inmueble arrendado. La Arrendadora hará los esfuerzos razonables a fin de minimizar los trastornos en la realización de las Modificaciones por parte de la Arrendataria o en las operaciones comerciales de la Arrendataria en el inmueble arrendado en relación con la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Posteriores al Inicio.

3.4 a) Si por alguna razón la Arrendadora no pudiera hacer entrega de la posesión del inmueble arrendado en una cierta fecha, en ese caso, a pesar de cualquier disposición en contrario contenida precedentemente, el período de vigencia de este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento se iniciará en la fecha en que la Arrendadora pueda hacer entrega de la posesión del inmueble arrendado en las condiciones requeridas conforme al presente (de manera supeditada a cualquier Atraso de la Arrendataria), y esta será la Fecha de Inicio. La Arrendadora no estará sujeta a ninguna obligación por el hecho de no entregar la posesión del inmueble en la fecha en que los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio estén sustancialmente finalizados y la validez de este Contrato de Arrendamiento no resultará afectada por esa circunstancia, ni este hecho se interpretará en el sentido de prorrogar el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento. La Arrendataria renuncia por este acto a todo derecho a rescindir este Contrato de Arrendamiento conforme a los dispuesto en el Artículo 223 a) de la Ley de Bienes Raíces del Estado de Nueva York, y conviene en que las disposiciones de este Título tienen por objeto constituir "una disposición explícita en contrario" en conformidad con dicho Artículo 223 a).

b) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, lo que incluye, entre otros, el Artículo 3.4 a) del presente, si la Fecha de Inicio no tuviera lugar (o no se considerara que tiene lugar) el o antes del 1 de marzo de 2017 (conforme esta fecha pueda prorrogarse un día por cada día de atraso debido a siniestro, expropiación, Atraso de la Arrendataria y/o Causas de Fuerza Mayor, la "Fecha fuera de Plazo"), en ese caso (a menos que se considerara que la Fecha de Inicio tuvo lugar conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento a pesar del hecho de que la Arrendadora no haya hecho entrega del inmueble arrendado a la Arrendataria con los

- // -

- // -

Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio sustancialmente completados), la Arrendataria, como recurso único y exclusivo en relación con ello, tendrá derecho a un crédito contra la renta de arrendamiento anual fija exigible pagadera conforme a este Contrato de Arrendamiento por un monto igual al valor diario de la renta de arrendamiento anual por cada día posterior a la Fecha Fuera de Plazo hasta que tenga lugar (o se considere que ha tenido lugar) la Fecha de Inicio.

3.5 La Arrendataria reconoce y acuerda que en relación con la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora, la Arrendadora podrá seleccionar a Metropolitan Building Services ("MBS") como contratista general para realizar los Trabajos de la Arrendadora.

3.6 Luego de la Fecha de Inicio, la Arrendadora otorgará a la Arrendataria un ACP-5 que dará cobertura al inmueble arrendado.

3.7 En cualquier momento luego de la fecha del presente y mediante aviso a la Arrendadora con una anticipación razonable, la Arrendataria tendrá derecho a ingresar a cualquier parte del inmueble arrendado del que la Arrendadora tenga la posesión sin que haya arrendatarios ni ocupantes, a fin de realizar las Actividades Habituales Previas al Inicio. Para estos efectos, el término "Actividades Habituales Previas al Inicio" significa i) las actividades que en general se realizan como preparación para la ocupación inicial de un espacio de oficinas de primera clase en el centro de Manhattan (por ejemplo, hacer mediciones, estudios, planos y diagramas), y ii) la instalación de muebles comunes de oficina, x) siempre que con respecto a la cláusula ii), la Arrendataria dé aviso a la Arrendadora al menos diez (10) días antes de alguna instalación y la Arrendadora convenga en que

- // -

- // -

dicha instalación no retrasará la realización de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio; y) con respecto a las cláusulas i) y ii), siempre que ello no implique la realización de trabajos que físicamente alteren en alguna forma alguna parte del inmueble arrendado o del Edificio y no afecten ni interfieran en el funcionamiento de los sistemas del Edificio ni en la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio. Cualquier demora en la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio provocada por el ingreso de la Arrendataria al inmueble arrendado en conformidad con este Artículo 3.7 se considerará un Atraso de la Arrendataria. La Arrendadora deberá dar aviso a la Arrendataria con respecto a cualquier actividad que la Arrendataria esté desarrollando o que se esté desarrollando en su representación en el inmueble arrendado como parte de las Actividades Habituales Previas al Inicio, que exceda del alcance de las Actividades Habituales Previas al Inicio o que esté retrasando o interfiriendo en la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora Previos al Inicio (en adelante denominado "Aviso de Suspensión"). La Arrendataria suspenderá de inmediato la realización de esas actividades luego de un Aviso de Suspensión.

TÍTULO 4 - AUMENTO DE IMPUESTOS

4.1 La Arrendataria pagará a la Arrendadora, como renta adicional, el aumento de impuestos de acuerdo con este Título 4:

Definiciones: Para los efectos de este Título 4, regirán las siguientes definiciones:

a) El término "año tributario base" significa el impuesto sobre los bienes raíces a pagar en el año calendario 2017 (es decir, el promedio del impuesto a los bienes raíces de la Ciudad

- // -

- // -

de Nueva York de los años tributarios iniciados el 1 de julio de 2016 y el 1 de julio de 2017.

b) El término "el Porcentaje" para los efectos de calcular el aumento del impuesto significa 1,1537%.

c) El término "el proyecto de construcción" significa el terreno que conforma un solo lote afecto a impuesto (el "Terreno"), en una parte del cual están las mejoras de las que forma parte el inmueble arrendado, con todas las mejoras a la fecha y futuras en el mismo (de manera supeditada a las disposiciones del Artículo 4.2 1) más adelante), cualquier propiedad en el subsuelo, las cunetas, aceras y plazas en el Terreno o inmediatamente adyacentes al mismo, y todas las servidumbres, derecho de aire, derechos de urbanización y otros accesorios del Edificio o del Terreno o tanto del Edificio como del Terreno.

d) El término "año comparativo" para efectos de calcular el aumento del impuesto significa el período de doce (12) meses que se inicia el 1 de enero de 2018 y cada período subsiguiente de doce (12) meses.

e) El término "impuestos a los bienes raíces" significa

- i) los impuestos a los bienes raíces, impuestos a construcciones en el subsuelo, gravámenes y gravámenes especiales, y cargos distritales por mejoras comerciales o cargos similares aplicados con respecto a proyectos de construcción por gobiernos o entidades gubernamentales o con respaldo gubernamental, o autoridades federales, del estado, municipales u otras, y
- ii) todos los impuestos aplicados con respecto a rentas de arrendamiento pagaderas conforme al presente, salvo impuestos a

- // -

- // -

la renta general y a los ingresos brutos. Si en algún momento durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento los métodos de aplicación de impuestos imperantes a la fecha del presente se modificaran de modo que en su reemplazo o como complemento de la totalidad o parte de esos impuestos sobre los bienes raíces, gravámenes o gravámenes especiales aplicables a la fecha a los bienes raíces, se aplicara o cobrara A) un impuesto, gravamen, cargo, tributo, derecho de licencia o contribución en su totalidad o en parte como impuesto sobre el capital o sobre las rentas obtenidas del mismo, o B) algún otro impuesto, gravamen, tributo, contribución o derecho adicional o sustitutivo, todos esos impuestos, gravámenes, tributos, contribuciones o derechos o parte de ellos calculados sobre esa base se considerarán incluidos en el término "impuestos a los bienes raíces" para los efectos del presente. El término "impuestos a los bienes raíces" excluirá, a pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, cualquier impuesto sobre la renta neta, franquicia o al "valor agregado", impuesto a la herencia o impuesto sucesorio o que constituya un gravamen para la Arrendadora o sobre la totalidad o parte del Terreno o del Edificio, salvo en la medida en que alguno de los citados impuestos se apliquen en el futuro a los propietarios o arrendatarios de inmuebles en esa calidad (en oposición a los impuestos que sean de aplicabilidad general). A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, en el caso y en la medida en que se apliquen, impongan o cobren cargos distritales de mejoras comerciales o cargos similares con respecto al proyecto de construcción durante el año tributario

- // -

- // -

base y posteriormente dejen de aplicarse, imponerse o cobrarse en relación con el proyecto de construcción, los correspondientes cargos distritales de mejoras comerciales o cargos similares que dejen de aplicarse, imponerse o cobrarse se considerarán eliminados de los impuestos a los bienes raíces a pagar durante el año tributario base.

f) La frase "impuesto a los bienes raíces a pagar durante el año tributario base" significa el monto real de los impuestos a los bienes raíces que debe pagar la Arrendadora respecto del año tributario base.

4.2 a) Si los impuestos a los bienes raíces a pagar respecto un año comparativo excedieran del monto de los impuestos a los bienes raíces a pagar durante el año calendario base, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, como renta adicional en ese año comparativo, un monto igual al Porcentaje del exceso. Antes o después del inicio de cada año comparativo, la Arrendadora proporcionará a la Arrendataria un estado de cuenta de los impuestos a los bienes raíces a pagar respecto de ese año comparativo, y un estado de cuenta de los impuestos a los bienes raíces a pagar durante el año tributario base. Si los impuestos a los bienes raíces pagaderos respecto del año comparativo excedieran de los impuestos a los bienes raíces pagaderos durante el año calendario base, la Arrendataria adeudará a la Arrendadora una renta adicional correspondiente a ese año comparativo por un monto igual al Porcentaje del exceso, y la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora esa renta adicional conforme a lo siguiente: luego de que la Arrendadora haya entregado a la Arrendataria el citado estado de cuenta, la Arrendataria deberá

- // -

- // -

pagar a la Arrendadora, con las cuotas mensuales de la renta de arrendamiento a pagar el 1 de junio y el 1 de diciembre de ese año comparativo, un monto igual a la mitad (1/2) del monto total de la renta adicional que la Arrendataria adeude a la Arrendadora en conformidad con ese estado de cuenta respecto del año comparativo, hasta la fecha en que se haga efectivo el nuevo estado de cuenta correspondiente al año comparativo subsiguiente. Si hubiera algún aumento en los impuestos a los bienes raíces de un año comparativo, ya sea durante o después de ese año comparativo, o si hubiera una reducción de los impuestos a los bienes raíces de un año comparativo, el pago del aumento del impuesto de ese año comparativo se ajustará apropiadamente y se pagará o reembolsará, según corresponda, de acuerdo con esto; sin embargo, en ningún caso se considerará que los impuestos a los bienes raíces se han reducido de modo que sean inferiores a los impuestos a los bienes raíces pagaderos durante el año tributario base. Si durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento se exigiera pagar impuestos a los bienes raíces (ya sea a las autoridades tributarias pertinentes o como depósito para impuestos a un Acreedor Hipotecario Superior) en forma íntegra o en cuotas mensuales, trimestrales u otras, en alguna otra u otras fechas que las exigidas en la actualidad, en ese caso, a opción de la Arrendadora, los pagos del aumento de impuestos que deba efectuar la Arrendataria se acelerarán o modificarán de modo que dichos pagos de aumento de impuestos de cargo de la Arrendataria vencerán al menos treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento para el pago a las autoridades tributarias o al Acreedor Hipotecario Superior. Si un estado de

- // -

- // -

cuenta fuera entregado a la Arrendataria después del inicio del año comparativo respecto del cual se presente ese estado de cuenta, la Arrendataria, dentro de los siguientes diez (10) días hábiles, deberá pagar a la Arrendadora un monto igual a las cuotas o el aumento total de los impuestos según lo indicado en este Artículo 4.2 a) durante el período anterior al primer día del mes inmediatamente posterior al mes en que se haya hecho entrega del estado de cuenta aplicable.

b) Si los impuestos a los bienes raíces a pagar durante el año tributario base se redujeran por fallo definitivo en un proceso legal, conforme a una transacción u otra acción, los impuestos a los bienes raíces a pagar durante el año tributario base se modificarán en la forma correspondiente, la renta adicional pagada hasta entonces o pagadera conforme al presente por todos los años comparativos se recalculará sobre la base de esa reducción, y la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, como renta adicional, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a su facturación, cualquier déficit entre el monto de la renta adicional calculada hasta la fecha y el monto adeudado como resultado de esos nuevos cálculos.

c) Si luego de que la Arrendataria haya efectuado un pago de renta adicional en conformidad con el Artículo 4.2 a) o el Artículo 4.2 b) del presente, la Arrendadora recibiera un reembolso de cualquier parte de los impuestos a los bienes raíces pagaderos en un año comparativo en que se haya basado ese pago de renta adicional, como resultado de la reducción de los impuestos a los bienes raíces debido a un fallo definitivo en un proceso legal, conforme a una transacción u otra acción, la Arrendadora

- // -

- // -

deberá, dentro de los treinta (30) días posteriores al recibo del reembolso, pagar a la Arrendataria el Porcentaje del reembolso o crédito neto contra la subsiguiente renta de arrendamiento anual fija y renta adicional (luego de deducir del reembolso total los costos y gastos razonables, entre los que se incluyen honorarios de tasación, contables y legales para la obtención del mismo, en la medida en que esos costos y gastos razonables no hayan sido cobrados hasta entonces a la Arrendataria por ese año comparativo); sin embargo, se estipula que ese pago o crédito a favor de la Arrendataria no excederá en ningún caso del pago del aumento del impuesto efectuado por la Arrendataria respecto de ese año comparativo.

d) Los estados de cuenta de impuestos a los bienes raíces que debe proporcionar la Arrendadora según lo dispuesto precedentemente constituirán una determinación definitiva entre la Arrendadora y la Arrendataria respecto de los impuestos a los bienes raíces correspondientes a los períodos representados en esos instrumentos, a menos que la Arrendataria, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a su entrega impugne por escrito su exactitud o corrección. Si la Arrendataria impugnara dichos estados de cuenta, deberá pagar, mientras esté pendiente la resolución de esa controversia, la renta adicional a la Arrendadora de acuerdo con los estados de cuenta presentados por la Arrendadora.

e) En ningún caso se reducirá la renta de arrendamiento anual fija conforme a este Contrato de Arrendamiento debido a este Título 4.

f) Si la Fecha de Inicio no fuera el primer día del primer

- // -

- // -

año comparativo, la renta adicional a pagar conforme al presente por ese primer año comparativo será una parte proporcional de la renta adicional correspondiente al año comparativo completo; esta parte proporcional se basará en el período de tiempo en que este Contrato de Arrendamiento haya estado vigente durante ese primer año comparativo. A la fecha de vencimiento o de terminación de este Contrato de Arrendamiento (salvo en caso de terminación por incumplimiento de la Arrendataria), independientemente de que corresponda a la fecha antes indicada para el vencimiento del período de vigencia o alguna fecha anterior o posterior, la parte proporcional de la renta adicional del año comparativo en el tenga lugar el vencimiento o terminación vencerá y la Arrendataria deberá efectuar el pago de inmediato a la Arrendadora si no hubiera sido facturada y pagada hasta entonces.

Dicha parte proporcional se basará en el período de tiempo en que este Contrato de Arrendamiento haya estado vigente durante ese año comparativo. La Arrendadora dispondrá que se elabore de inmediato y se entregue a la Arrendataria el estado de cuenta de la renta adicional de ese año comparativo. La Arrendadora y la Arrendataria harán posteriormente los ajustes pertinentes de los montos adeudados a esa fecha.

g) La obligación de la Arrendadora y de la Arrendataria de realizar los ajustes citados en los Artículos 4.2 b) y 4.2 f) del presente subsistirá tras el vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

h) Ninguna disposición de este Contrato de Arrendamiento obligará a la Arrendadora a iniciar algún proceso o acción a fin de obtener una reducción de los impuestos a los bienes raíces o

- // -

- // -

del valor tasado. La Arrendataria, en nombre propio y en nombre de sus subarrendatarios y sucesores inmediatos y remotos, renuncia por este acto, en la medida en que la ley lo permita, a todo derecho que pueda tener a la fecha o en el futuro a impugnar u objetar algún impuesto a los bienes raíces, a iniciar algún proceso o acción a fin de obtener una reducción de los impuestos a los bienes raíces o del valor tasado, o a impugnar en otra forma la determinación de los mismos.

i) El beneficio de cualquier descuento por pago anticipado de los impuestos a los bienes raíces se devengará únicamente en beneficio de la Arrendadora y ese descuento no será deducido de los impuestos a los bienes raíces.

j) La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora dentro de los treinta (30) días posteriores a la facturación pertinente, el Porcentaje de cualquier costo y gasto razonable en que haya incurrido la Arrendadora al impugnar algún ítem de los impuestos a los bienes raíces y/o el valor tasado del proyecto de construcción (en la medida en que esos costos y gastos no hayan sido cobrados a la Arrendataria hasta entonces).

k) El hecho de que la Arrendadora no presente o tarde en presentar una factura con respecto a alguna cuota de los impuestos a los bienes raíces no irá en perjuicio del derecho de la Arrendadora a presentar posteriormente la factura por esa cuota, ni la presentación de una factura por alguna cuota irá en desmedro del derecho de la Arrendadora a presentar posteriormente una factura corregida de esa cuota.

l) La Arrendataria reconoce que el proyecto de construcción incluye un edificio de oficinas y el Terreno, y la Arrendadora y

- // -

- // -

la Arrendataria convienen en que si la Arrendadora agregara algún terreno adyacente al Terreno y/o si ocurriera algún cambio en el valor tasado del proyecto de construcción como resultado de un cambio en el tamaño del Terreno y/o como resultado de la demolición y/o construcción de mejoras sustanciales en el Terreno, habrá ajustes equitativos en el Porcentaje, en los impuestos a los bienes raíces a pagar durante el año tributario base, y en los impuestos a los bienes raíces pagaderos en cada año comparativo posterior al hecho pertinente al que se alude en el presente, de modo de compensar el efecto de esa adquisición, cambio y/o mejora.

TÍTULO 5 - AUMENTO DE GASTOS

5.1 La Arrendataria pagará a la Arrendadora, como renta adicional, el aumento de gastos de acuerdo con este Título 5:

Definiciones: Para los efectos de este Título 5, regirán las siguientes definiciones:

a) El término "Factor Base de Gastos" significará el monto de los Gastos del año calendario 2017.

b) El término "Porcentaje" para efectos de calcular el aumento de gastos significará 1,1724%.

c) El término "el proyecto de construcción" significa el Terreno, con todas sus mejoras, cualquier propiedad en el subsuelo del Terreno, las cunetas, aceras, y plazas en el Terreno o inmediatamente adyacentes al mismo, y todas las servidumbres, derechos de aire, derechos de urbanización y otros accesorios del Edificio o del Terreno o tanto del Edificio como del Terreno.

d) El término "año comparativo" para efectos de calcular el aumento de los gastos significará el período de doce (12) meses

- // -

- // -

consecutivos posterior al vencimiento del Factor Base de Gastos y cada período subsiguiente de doce (12) meses durante el cual tenga lugar alguna parte del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento.

e) El término "Gastos" significa el total de todos los costos y gastos solventados por la Arrendadora y las filiales de la Arrendadora y/o en su nombre con respecto a la reparación, reemplazo, operación, mantenimiento y/o seguridad del proyecto de construcción y los servicios prestados a los arrendatarios, incluidos, entre otros, los costos y gastos solventados con respecto a vapor y combustibles, tarifas de agua y alcantarillado, aire acondicionado, ventilación y calefacción (de manera supeditada a ajuste según lo descrito más adelante); electricidad del Edificio, grava, cabina de ascensores y toda la limpieza interior y exterior y el lavado de ventanas; aseo y mantenimiento de plazas y vestíbulo; ascensores, escalas mecánicas, protección y seguridad; decoración del vestíbulo y mantenimiento de jardines interiores y exteriores; reparaciones, reemplazos y mejoras que sean apropiadas para la operación continua del Edificio como edificio de primera clase; mantenimiento; pintado de áreas no correspondientes a arrendatarios; proveedores; sueldos, salarios, prestaciones de invalidez, pensiones, hospitalizaciones, planes de jubilación y seguro colectivo para los trabajadores de la Arrendadora, incluido el administrador del edificio; uniformes y ropa de trabajo para los trabajadores y el lavado de dichos uniformes; gastos en que deba incurrir la Arrendadora en conformidad con la ley o con algún contrato de negociación colectiva con respecto a

- // -

- // -

dichos trabajadores; seguro de accidentes del trabajo, pagos de sueldos, cotizaciones de seguridad social, desempleo y similares respecto de los trabajadores; el costo de un tenedor de libros y de un contador; honorarios profesionales y de consultoría, incluidos honorarios legales y de auditoría; derechos o cuotas de asociación, y pago anual por administración del Edificio.

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, el término "Gastos" no incluye ninguno de los siguientes ítems:

- 1) comisiones de arrendamiento o comisiones de corretaje;
- 2) sueldos de ejecutivos por sobre el nivel del administrador del edificio;
- 3) todos los gastos por mejoras de capital, salvo x) aquellos que conforme a la práctica general de bienes raíces se registran como gastos (es decir, a modo ilustrativo pero no restrictivo, la Arrendadora puede registrar como gasto un ítem si puede razonablemente demostrar que sería menos oneroso reemplazar un ítem en un determinado año que repararlo en el mismo año y, por lo tanto, sería menos costoso para la Arrendataria en el año comparativo aplicable), e y) gastos de capital requeridos conforme a los Requisitos Legales, en cuyo caso la amortización anual del costo de los gastos de capital que se permite incluir como Gastos de acuerdo con el ítem y) deberá incluirse en gastos del año comparativo en que se haya incurrido en los costos y de los años comparativos subsiguientes; dicha amortización anual deberá calcularse sobre una base lineal a lo largo del

- // -

- // -

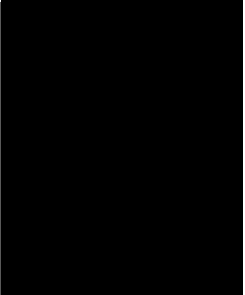
período que sea menor entre i) la vida útil de esas mejoras de capital, y ii) diez (10) años, con un factor de interés igual a la Tasa Base a la fecha en que la Arrendadora haya incurrido en dicho gasto;

- 4) los montos recibidos por la Arrendadora como producto de seguros, en la medida en que el producto corresponda a una indemnización por gastos previamente incluidos en Gastos conforme al presente;
- 5) el costo de reparación o reemplazo solventado debido a incendio u otro siniestro hasta por el monto en que la Arrendadora sea indemnizada por ello mediante el producto del seguro, o a causa del ejercicio del derecho de dominio eminente;
- 6) gastos publicitarios y promocionales;
- 7) otros costos y gastos que de lo contrario puedan incluirse en Gastos en la medida en la Arrendadora obtenga el reembolso de otras fuentes por esos costos y gastos (pero excluido cualquier reembolso de arrendatarios del Edificio, incluida la Arrendataria, en conformidad con las denominadas disposiciones de incremento en el marco de este Título 5), pero se estipula que sólo se acreditará a la Arrendataria el reembolso real por costos reales solventados por la Arrendadora, y no se acreditará a la Arrendataria ninguna utilidad por sobre el costo de la Arrendadora;
- 8) costos solventados en relación con la realización de trabajos o la prestación de servicios a arrendatarios individuales (incluida la Arrendataria) a expensas del

- // -

- // -

arrendatario en cuestión, en la medida en que ese trabajo o servicio exceda de algún trabajo o servicio que la Arrendadora a sus expensas esté obligada a proporcionar a la Arrendataria; costos de ejecución de trabajos o prestación de servicios a otros arrendatarios a expensas de la Arrendadora, en la medida en que ese trabajo o servicio exceda de algún trabajo o servicio que la Arrendadora a sus expensas esté obligada a proporcionar la Arrendataria; si la Arrendadora realizara algún trabajo o prestara algún servicio a un arrendatario - salvo a la Arrendataria- a expensas de ese arrendatario, en ese caso, pero sólo en la medida en que la Arrendadora esté obligada a realizar ese trabajo o prestar ese servicio a la Arrendataria a expensas de la Arrendadora, dicho trabajo o servicio se considerará ejecutado o prestado a ese otro arrendatario a expensas de la Arrendadora, y por lo tanto, se incluirá en Gastos;

- 
- 9) servicio de deuda de hipotecas (es decir, pagos de interés y capital y otros costos de deuda), rentas de arrendamiento de terrenos, y costos de financiamiento y refinanciamiento (y costos asociados al financiamiento y refinanciamiento) con respecto a alguna hipoteca sobre el proyecto de construcción o alguna parte del mismo, y todos los costos solventados a fin de obtener u obtener la misma;
 - 10) depreciación, salvo que expresamente se disponga algo distinto en el presente;
 - 11) gastos de seguro;

- // -

- // -

12) gastos de servicios básicos.

Si la Arrendadora comprara algún equipo de capital o realizara algún gasto de capital para fines de ahorro o reducción de Gastos, los costos de ello se incluirán en Gastos. Los costos de equipos de capital o gastos de capital deberán incluirse en Gastos en el año comparativo en que se incurra en los costos y en los años comparativos subsiguientes, sobre una base lineal, en la medida en que esos ítems sean amortizados a lo largo del período de tiempo que razonablemente pueda estimarse como el tiempo en que se espera que esos ahorros o reducciones de Gastos sean iguales a los costos de la Arrendadora respecto de esos equipos o gastos de capital, con un factor de interés igual a la Tasa Base a la fecha en que la Arrendadora haya incurrido en dichos costos. Si la Arrendadora arrendara algún equipo de capital para fines de ahorro o reducción de Gastos, las rentas de arrendamiento y demás costos pagados en conformidad con el contrato de arrendamiento se incluirán en Gastos del año comparativo en que se haya incurrido en ellos.

f) El término "Gastos de Seguro" significa los gastos realizados o solventados por la Arrendadora y las filiales de la Arrendadora y/o en su nombre con respecto al proyecto de construcción por concepto de seguro de incendio, cobertura ampliada, caldera y maquinaria, aspersores, artefactos, responsabilidad civil y daños a la propiedad, arrendamiento y placas de vidrio, y cualquier seguro exigido por un acreedor hipotecario (pero excluido el seguro colectivo con respecto a los empleados y la Arrendadora y el seguro de accidentes del trabajo).

- // -

- // -

g) El término "Factor Base de Seguro" significa el monto de los Gastos de Seguro en el año calendario 2017.

h) El término "Gastos de Servicios Básicos" significa los gastos solventados por la Arrendadora y las filiales de la Arrendadora y/o en su nombre con respecto al proyecto de construcción por todo el combustible (incluido vapor) utilizado en el funcionamiento del proyecto de construcción, y toda la electricidad utilizada para la iluminación de todas las áreas públicas y de servicio del proyecto de construcción y para el funcionamiento de todas las instalaciones de servicios del proyecto de construcción (según lo determinado por ingenieros eléctricos y consultores elegidos por la Arrendadora).

i) El término "Factor Base de Servicios" significa el monto total de los Gastos de Servicios Básicos del año calendario 2017.

5.2 a) Si i) los Gastos de un año comparativo fueran mayores que el Factor Base de Gastos y/o ii) los Gastos de Seguro de un año comparativo fueran mayores que el Factor Base de Seguro, y/o iii) los Gastos de Servicios Básicos de un año comparativo fueran mayores que el Factor Base de Servicios Básicos, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, como renta adicional de ese año comparativo, en la forma dispuesta más adelante, un monto igual al Porcentaje del monto x) del exceso de Gastos de ese año comparativo por sobre el Factor Base de Gastos, y) del exceso de Gastos de Seguro de ese año comparativo por sobre el Factor Base de Seguro, y z) del exceso de Gastos de Servicios Básicos de ese año comparativo por sobre el Factor Base de Servicios Básicos (ese monto se denomina en el presente "Pago de Gastos").

La Arrendadora podrá entregar a la Arrendataria, antes del

- // -

- // -

inicio de cada año comparativo, una declaración por escrito en que conste con detalles suficientes la estimación razonable de la Arrendadora respecto del Pago de Gastos de ese año comparativo. La Arrendataria pagará a la Arrendadora el primer día de cada mes durante el año comparativo en que sea exigible el Pago de Gastos un monto igual a un doceavo ($1/12$) de la estimación razonable del Pago de Gastos efectuada por la Arrendadora para ese año comparativo. Sin embargo, si la Arrendadora no proporcionara esa estimación para un año comparativo o si entregara una estimación para un año comparativo con posterioridad al inicio del mismo, en ese caso, i) hasta el primer día del mes posterior al mes en que esa estimación haya sido proporcionada a la Arrendataria, ésta deberá pagar a la Arrendadora el primer día de cada mes un monto igual al monto mensual que la Arrendataria deba pagar a la Arrendadora conforme a este Título 5 con respecto al último mes del año comparativo precedente; ii) después de la entrega de esta estimación a la Arrendataria, la Arrendadora deberá dar a la Arrendataria un aviso en que se informe si las cuotas del Pago de Gastos previamente efectuado respecto de ese año comparativo fueron mayores o menores que las cuotas del Pago de Gastos que habrá de efectuarse respecto del año comparativo en que el Pago de Gastos será exigible de acuerdo con esa estimación, y A) si hubiera algún déficit, la Arrendataria deberá pagar el monto de ese déficit dentro de un plazo de diez (10) días luego de que se exija, o B) si hubiera un pago en exceso, la Arrendadora, dentro de un plazo de treinta (30) días luego de ese aviso deberá reembolsar a la Arrendataria el monto pertinente; y iii) el primer día del mes posterior al mes en que se entregue esa

- // -

- // -

estimación a la Arrendataria y mensualmente durante todo el resto de ese año comparativo, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora un monto igual a un doceavo (1/12) del Pago de Gastos indicado en la estimación. Durante cada año comparativo, la Arrendadora podrá entregar a la Arrendataria un estado de cuenta modificado de la estimación razonable de la Arrendadora respecto del Pago de Gastos de ese año comparativo y, en ese caso, el Pago de Gastos de ese año comparativo se ajustará y pagará o se reembolsará o acreditará, según sea el caso, sustancialmente en la misma forma contemplada en la oración precedente.

b) La Arrendadora deberá entregar a la Arrendataria un estado de cuenta en que conste el Pago de Gastos que debe efectuar la Arrendataria (un "Estado de Cuenta de la Arrendadora") respecto de cada año comparativo (y se esforzará por hacerlo dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores al término de cada año comparativo). Este estado de cuenta deberá indicar con detalles razonables los Gastos, Gastos de Servicios Básicos y Gastos de Seguro de ese año comparativo. Si el Estado de Cuenta de la Arrendadora mostrara que los montos pagados por la Arrendataria, si hubiera, conforme al Artículo 5.2 a) del presente excedieron del Pago de Gastos que debe efectuar la Arrendataria en el año comparativo en relación con el cual se proporcione el Estado de Cuenta de la Arrendadora, ésta deberá reembolsar a la Arrendataria ese monto en exceso; y si el Estado de Cuenta de la Arrendadora de ese año comparativo mostrara que los montos pagados por la Arrendataria fueron menores que el Pago de Gastos que debe efectuar la Arrendataria en ese año comparativo, la Arrendataria deberá pagar el monto del déficit dentro de un plazo

- // -

- // -

de diez (10) días luego de que se haya exigido. El Estado de Cuenta de la Arrendadora entregado a la Arrendataria constituirá una determinación final en lo que respecto a la Arrendadora y a la Arrendataria respecto de los Gastos de los períodos indicados en dicho Estado de Cuenta, a menos que la Arrendataria, dentro de un plazo de sesenta (60) días luego de la entrega del Estado de Cuenta de la Arrendadora comunique a la Arrendadora que objeta la exactitud o corrección; en dicho aviso deberán indicarse los aspectos específicos en que el estado de cuenta es impreciso o incorrecto. Mientras esté pendiente la resolución de la controversia, la Arrendataria deberá pagar la renta adicional a la Arrendadora de acuerdo con el Estado de Cuenta de la Arrendadora.

c) i) La Arrendataria, previo aviso con una anticipación razonable entregado dentro del período de sesenta (60) días especificado en el Artículo 5.2 b) anterior, podrá optar por disponer que su Representante de Auditoría designado (en ese aviso) examine los libros y registros de la Arrendadora (en forma colectiva, los "Registros") que tengan directa relación con el Estado de Cuenta en cuestión, junto con los datos de respaldo razonables. Al realizar ese examen, la Arrendataria conviene en mantener y en disponer que su Representante de Auditoría designado y sus abogados, contadores y demás profesionales convengan en mantener en forma confidencial A) toda la información contenida en dichos Registros, y B) las circunstancias y detalles concernientes a ese examen y a cualquier controversia entre la Arrendadora y la Arrendataria que se origine de dicho examen, salvo lo que pueda 1) requerirse

- // -

- // -

conforme a las Exigencias Legales, 2) exigir un tribunal competente en relación con alguna acción o proceso ante ese tribunal, o 3) tener que comunicarse a los abogados, contadores y demás profesionales de la Arrendataria en relación con alguna disputa entre la Arrendadora y la Arrendataria; la Arrendataria confirmará y dispondrá que su Representante de Auditoría y sus abogados, contadores y demás profesionales confirmen este acuerdo mediante un contrato por escrito aparte si la Arrendadora lo solicitara. Si la Arrendataria no diera ese aviso dentro del citado plazo de sesenta (60) días), el Estado de Cuenta de la Arrendadora será concluyente y vinculante para la Arrendataria. Para los efectos de este Contrato de Arrendamiento, "Representante de Auditoría" significa x) una empresa reconocida en el ámbito nacional de al menos cincuenta (50) socios o miembros que sean contadores públicos certificados, o y) un empleado de la Arrendataria. El Representante de Auditoría no deberá ser contratado por la Arrendataria sobre una base de honorarios por contingencia.

ii) En el caso de que la Arrendataria, luego de tener la oportunidad razonable de examinar los registros, no estuviera de acuerdo con el Estado de Cuenta de la Arrendadora, podrá enviar a la Arrendadora un aviso por escrito (en adelante denominado "Estado de Cuenta de la Arrendataria") respecto de su desacuerdo (pero en ningún caso más de sesenta (60) días después de la fecha en que los Registros se pongan a disposición de la Arrendataria), en que especifique con detalles razonables la base de su desacuerdo y el monto del Pago de Gastos adeudado según la Arrendataria. La Arrendadora y la Arrendataria intentarán llegar

- // -

- // -

a un ajuste respecto del desacuerdo. Si no pudieran lograrlo dentro de un plazo de treinta (30) días, y siempre que el monto del Pago de Gastos adeudado en opinión de la Arrendataria sea sustancialmente distinto al monto del Pago de Gastos que se adeuda según la Arrendadora, la Arrendadora y la Arrendataria deberán designar a un contador público certificado (el "Árbitro"), cuya determinación adoptada en conformidad con este Artículo 5.2 c) ii) será vinculante para las partes; queda entendido que si el monto del Pago de Gastos adeudado según la Arrendataria no fuera sustancialmente distinto al monto del Pago de gastos adeudado según la Arrendadora, la Arrendataria no tendrá derecho a impugnar ese monto y deberá pagar el monto adeudado según la Arrendadora en la medida en que no lo haya pagado hasta la fecha. Si la determinación del Árbitro confirmara sustancialmente la determinación de la Arrendadora, la Arrendataria deberá pagar el costo del Árbitro. Si el Árbitro confirmara sustancialmente la determinación de la Arrendataria, la Arrendadora deberá pagar el costo del Árbitro. En todos los demás casos, la Arrendadora y la Arrendataria solventarán por parte iguales el costo del Árbitro. El Árbitro deberá ser un socio, director o miembro de una firma independiente de contadores públicos certificados que sea una de las "mayores" empresas de contabilidad, o si a esa fecha no hubiera ningún grupo de empresas de contabilidad conocidas con las "mayores" del sector, una empresa reconocida en el ámbito nacional con al menos ciento cincuenta (150) socios, directores o miembros que sean contadores públicos certificados y con al menos cinco (5) años de experiencia en contabilidad de bienes inmuebles comerciales. En

- // -

- // -

el caso de que la Arrendadora y la Arrendataria no pudieran llegar a acuerdo con respecto a la designación del Árbitro dentro de los treinta (30) días posteriores al recibo del aviso de la otra parte en el que se solicite acuerdo en cuanto a la designación del Árbitro y que contenga los nombres y domicilios de dos o más contadores públicos certificados aceptables para la parte que envía el aviso (cualquiera de los cuales, si es aceptable para la parte que recibe el aviso, según conste en un aviso dado por la parte receptora a la otra parte dentro de dicho período de treinta (30) días, será el Árbitro en que se haya convenido), cualquiera de las partes tendrá derecho a solicitar a la Asociación Americana de Arbitraje (en el presente denominada "AAA") (o a cualquier organización que la suceda) que designe Árbitro a un contador público certificado, cuya determinación conforme a lo dispuesto en este Artículo será concluyente y vinculante para las partes, y la Arrendadora y la Arrendataria solventarán por partes iguales el costo de designación del árbitro que cobre la AAA (o cualquier organización que la suceda). La Arrendadora y la Arrendataria convienen en que ninguna determinación adoptada por un Árbitro designado en conformidad con este Artículo excederá del o de los montos adeudados en primera instancia según lo especificado en el Estado de Cuenta de la Arrendadora, ni será inferior al o a los montos adeudados según lo establecido en el Estado de Cuenta de la Arrendataria; asimismo, convienen en que una determinación que no cumpla con lo anterior carecerá de validez y no será vinculante para las partes. Al adoptar dicha determinación, el Árbitro no deberá complementar, eliminar ni modificar las disposiciones de

- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento, incluida la oración inmediatamente anterior. A pesar de las disposiciones precedentes en este Artículo, mientras esté pendiente la resolución de algún conflicto de acuerdo con los términos del presente, la Arrendataria deberá continuar pagando todos los montos adeudados según lo determinado en primera instancia en el Estado de Cuenta de la Arrendadora, y tras la resolución del conflicto, deberá efectuarse el ajuste pertinente conforme a ello, de modo que la Arrendadora deberá efectuar el reembolso que corresponda a la Arrendataria (o el abono a la renta de arrendamiento anual fija y renta adicional pagadera) si se requiriera. Para los efectos de este Artículo, el término "sustancialmente" significará una variación de cinco por ciento (5%) o más.

d) En ningún caso se reducirá conforme a este Título 5 la renta anual fija especificada en este Contrato de Arrendamiento, salvo que en este instrumento se disponga expresamente algo distinto.

e) Si la Fecha de Inicio no fuera el primer día del primer año comparativo, la renta adicional adeudada conforme al presente por ese primer año comparativo será una parte proporcional de la renta adicional del año comparativo completo; esta parte proporcional se basará en el período de tiempo en que este Contrato de Arrendamiento haya estado vigente durante el primer año comparativo. Luego de la fecha de vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento (salvo en el caso de terminación debido a incumplimiento de la Arrendataria), independientemente de que la misma sea la fecha antes indicada para el vencimiento del período de vigencia, o cualquier fecha

- // -

- // -

anterior o posterior, la parte proporcional de la renta adicional del año comparativo en que tenga lugar el vencimiento o la terminación vencerá de inmediato y la Arrendataria deberá efectuar el pago a la Arrendadora si hasta entonces no estuviera ya facturada y pagada. Esa parte proporcional se basará en el período de tiempo en que este Contrato de Arrendamiento haya estado vigente durante ese año comparativo. La Arrendadora, tan pronto como sea justificadamente posible, dispondrá que se preparen y se entreguen a la Arrendataria los estados de cuenta de los Gastos de ese año comparativo. Luego de ello, la Arrendadora y la Arrendataria harán los ajustes apropiados de los montos adeudados a la fecha.

f) La obligación de la Arrendadora y de la Arrendataria de hacer los ajustes citados en los Artículos 5.2 a), 5.2 b) y 5.2 e) subsistirá luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

g) El hecho de que la Arrendadora no presente o tarde en presentar un Estado de Cuenta de la Arrendadora con respecto a algún año comparativo o algún componente del Pago de Gastos no irá en desmedro del derecho de la Arrendadora a presentar posteriormente el Estado de Cuenta de la Arrendadora con respecto a ese año comparativo o a ese componente, ni la presentación de un Estado de Cuenta de la Arrendadora respecto de algún año comparativo irá en desmedro del derecho de la Arrendadora a presentar con posterioridad un Estado de Cuenta corregido de la Arrendadora para ese año comparativo.

5.3 A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, si estuviera ocupado menos del 95% del Edificio durante

- // -

- // -

algún año comparativo o durante los años del Factor Base de Gastos, del Factor Base de Seguro y del Factor Base de Servicios, el monto por el que los Gastos, los Gastos de Seguro y los Gastos de Servicios Básicos que varían con la ocupación se habrían incrementado si el Edificio hubiera estado ocupado y operativo en un 95% y todos los servicios se hubieran proporcionado a todos los arrendatarios será determinado en términos razonables y el monto de ese aumento se incluirá en Gastos, Gastos de Seguro y Gastos de Servicios Básicos en ese año comparativo o durante los años del Factor Base de Gastos, del Factor Base de Seguro y del Factor Base de Servicios. Además, si durante la totalidad o parte de un año comparativo la Arrendadora no proporcionara algún ítem específico de trabajo o servicio (que constituiría Gasto conforme al presente) a partes del Edificio por el hecho de que esas partes no estén ocupadas o arrendadas, o porque el arrendatario de esa parte no requiere o no desea ese ítem de trabajo o servicio o porque ese arrendatario obtiene o provee ese ítem de trabajo o servicio, entonces, para los efectos de calcular la renta adicional pagadera conforme al presente, el monto de Gastos por ese ítem durante ese período se incrementará por un monto igual a los Gastos adicionales en que justificadamente habría incurrido la Arrendadora durante ese período si hubiera proporcionado a sus expensas ese ítem de trabajo o servicio a esa parte del Edificio.

TÍTULO 6 - SEGURO

6.1 La Arrendataria, a sus expensas, deberá mantener en todo momento durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento a) un seguro "contra todo riesgo" para el inmueble, que cubra

- // -

- // -

todos los actuales y futuros Bienes de la Arrendataria, las Modificaciones, las Mejoras y los Trabajos de la Arrendadora, hasta un límite no inferior a su valor total de reemplazo, incluido un endoso de costo de reemplazo, y b) un seguro de responsabilidad comercial general, incluida responsabilidad contractual, con respecto al inmueble arrendado y la realización de actividades comerciales en el mismo, en que la Arrendadora y su agente de administración, si hubiera, y cada Arrendador Superior y Acreedor Hipotecario Superior, cuyo nombre y domicilio hayan sido informados previamente a la Arrendataria, sean asegurados adicionales, con límites no inferiores a un límite individual combinado de Cinco Millones de dólares (\$ 5.000.000) por lesiones corporales y daños a la propiedad en cualquier siniestro; c) seguro de caldera de vapor, de sistema de aire acondicionado y de maquinarias si hubiera una caldera de vapor, artefacto a presión o equipo similar en el inmueble arrendado, en que la Arrendadora y su agente de administración, si hubiera, y cada Arrendador Superior y Acreedor Hipotecario Superior cuyo nombre y domicilio hayan sido previamente informados a la Arrendataria, sean asegurados adicionales, con límites no inferiores a Cinco Millones de dólares (\$ 5.000.000), y d) cuando las Modificaciones estén en proceso, el seguro especificado en el Artículo 8.5 del presente. Los límites de dicho seguro no limitarán la responsabilidad de la Arrendataria. La Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora y a todo asegurado adicional, al menos diez (10) días antes de la Fecha de Inicio y en una forma razonablemente satisfactoria para la Arrendadora, las pólizas o certificados de seguro que haya emitido la compañía aseguradora o

- // -

- // -

su agente autorizado, los que deberán estar íntegramente pagados. La Arrendataria deberá obtener y pagar las renovaciones de esos seguros antes de su vencimiento, y deberá entregar a la Arrendadora y a los asegurados adicionales la póliza o certificado de renovación de los seguros al menos treinta (30) días antes del vencimiento de una póliza existente. Todas esas pólizas deberán ser emitidas por compañías de reconocido prestigio autorizadas para operar comercialmente en Nueva York y con una calificación A VIII o superior conforme a *Best's Insurance Reports* o alguna publicación que la suceda y que tenga un prestigio comparable, o con una calificación equivalente a la fecha, y todas esas pólizas deberán contener una disposición que establezca que no pueden ser anuladas ni modificadas a menos que se haya dado aviso por escrito de la anulación o modificación a la Arrendadora y a los asegurados adicionales con al menos treinta (30) días de anticipación. El producto de las pólizas que otorguen cobertura contra "todo riesgo" a las mejoras del inmueble y a las mejoras realizadas por la Arrendataria será pagadero a la Arrendadora, a la Arrendataria y a cada Arrendador Superior y Acreedor Hipotecario Superior conforme a sus participaciones. Las partes deberán cooperar entre sí en relación con el cobro de cualquier dinero del seguro que pueda adeudarse en caso de siniestro, y la Arrendataria deberá firmar y otorgar a la Arrendadora los comprobantes de las pérdidas y los demás instrumentos que pueden justificadamente requerirse para cobrar los dineros provenientes del seguro.

6.2 La Arrendadora podrá requerir que el monto del seguro que debe mantener la Arrendataria de acuerdo con el Artículo 6.1 del

- // -

- // -

presente se incremente de manera razonable de modo que ese monto proteja suficientemente los intereses de la Arrendadora; sin embargo, se estipula que el monto al que se pueden incrementar las exigencias de seguro no deberá exceder del monto que a la fecha exijan los arrendadores de edificios de oficinas comparables de primera clase en el centro de Manhattan.

TÍTULO 7 - ELECTRICIDAD

7.1 La Arrendadora suministrará energía eléctrica al inmueble arrendado mediante las instalaciones eléctricas actualmente existentes. La Arrendataria acuerda y conviene en que en ningún caso utilizará energía eléctrica en el inmueble arrendado que exceda de seis (6) vatios por pie cuadrado útil del inmueble (excluida la energía eléctrica consumida por el equipo base de la arrendadora para calefacción, aire acondicionado y ventilación del edificio) (la "Capacidad"), junto con cualquier carga incrementada que pueda ponerse a disposición conforme a un acuerdo por escrito entre la Arrendadora y la Arrendataria conforme a las disposiciones del presente luego de la instalación por parte de la Arrendadora, a expensas de la Arrendataria, de las tuberías, alimentadores y otros equipos adicionales que puedan requerirse en relación con esa carga adicional, y cualquier incumplimiento de esta cláusula en que incurra la Arrendataria se considerará una violación sustancial de este Contrato de Arrendamiento. La Arrendadora no denegará injustificadamente su consentimiento para que la Arrendataria consuma energía eléctrica por sobre la Capacidad y para la instalación de tuberías, alimentadores u otros equipos apropiados o necesarios en relación con ello si, conforme a criterio

- // -

- // -

exclusivo de la Arrendadora: i) la energía asignada estuviera disponible en el Edificio para consumo de la Arrendataria sin que ello origine que se asigne a la Arrendataria una cantidad desproporcionada de energía considerando las necesidades de la Arrendadora y las necesidades de otros arrendatarios u ocupantes presentes o futuros del Edificio, y ii) la instalación de las tuberías, alimentadores u otros equipos apropiados o necesarios no provocará daños o perjuicios permanentes al Edificio o a los inmuebles arrendados, no creará una situación peligrosa o riesgosa, no conllevará modificaciones, reparaciones o gastos excesivos o injustificados y no molestará ni causará problemas a otros arrendatarios u ocupantes del Edificio, y siempre que la Arrendataria otorgue a la Arrendadora un carta de carga eléctrica de un ingeniero independiente y reconocido en que indique que es necesaria esa energía adicional.

7.2 a) La Arrendataria reconoce y acuerda i) que, a partir de la Fecha de Inicio, pagará a la Arrendadora un Factor de Inclusión de Electricidad inicial (según se define más adelante) igual a US\$3,50 por pie cuadrado arrendable a fin de compensar a la Arrendadora por el cableado eléctrico y otras instalaciones necesarias para energía eléctrica y para su obtención y redistribución, como servicio adicional; y ii) que dicho Factor de Inclusión de Electricidad (en adelante denominado "FIE"), que estará sujeto a ajustes periódicos según lo dispuesto en el presente, se basará parcialmente en la carga eléctrica conectada estimada de la Arrendataria y las horas de uso de la misma durante las horas hábiles normales. El "**Factor de Inclusión de Electricidad**" significa el monto determinado mediante la

- // -

- // -

aplicación de la carga eléctrica conectada estimada y el uso de la misma en el inmueble arrendado (según lo determinado por el consultor eléctrico conforme a lo dispuesto más adelante) a la tarifa cobrada por esa carga y uso en la clasificación de servicio vigente a la fecha de este instrumento, en conformidad con la cual la Arrendadora haya comprado a la fecha energía eléctrica para todo el inmueble arrendado a la entidad de servicios públicos. Si el costo por electricidad solventado por la Arrendadora se hubiera incrementado o hubiera de incrementarse con posterioridad a la fecha del presente (independientemente de que el aumento se produzca antes o durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento), debido a modificación de las tarifas de electricidad de la Arrendadora, cargos, ajustes por combustible o clasificaciones de servicio, o debido a impuestos o cargos de cualquier naturaleza aplicados, o por cualquier otra razón, el citado FIE se incrementará en el mismo porcentaje.

b) Cualquier incremento porcentual en el costo de la Arrendadora debido a cambio en las tarifas eléctricas de la Arrendadora, cargos, etc. se calculará mediante la aplicación del consumo promedio (energía y demanda) de electricidad para todo el inmueble arrendado durante los doce (12) meses inmediatamente anteriores al cambio de tarifa, otro cambio en costo, o algún método o reglamento modificado de facturación, sobre una base concordante con la nueva clasificación de servicio y/o tarifa y con la clasificación de servicio y/o tarifa existente inmediatamente anterior. Si el consumo promedio de electricidad de todo el inmueble arrendado durante dicho período previo de doce (12) meses no pudiera aplicarse y utilizarse con respecto a

- // -

- // -

los métodos o normas modificadas de facturación, el aumento porcentual se calculará mediante el uso del consumo promedio (energía y demanda) de todo el inmueble arrendado durante los primeros tres (3) meses sujetos al método o reglamento modificado de facturación, proyectados a doce (12) meses completos, y ese mismo consumo proyectado se aplicará a la clasificación de servicio y/o tarifa existente inmediatamente antes del método o reglamento modificado de facturación. Las partes admiten que comprenden que según lo previsto los cargos, tarifas existentes de electricidad, etc., pueden modificarse en conformidad con tarifas por hora del día u otros métodos de facturación, y que la anterior referencia a cambios en los métodos o reglamentos de facturación tiene por propósito incluir ese cambio. Las partes acuerdan que un consultor eléctrico independiente y reconocido, elegido por la Arrendadora ("consultor eléctrico de la Arrendadora") determinará el porcentaje de los cambios en el FIE sobre la base de los cambios en los cargos, tarifas eléctricas de la Arrendadora, etc.

7.3 a) Las partes acuerdan que el consultor eléctrico de la Arrendadora podrá realizar estudios en el inmueble arrendado que cubran los equipos y artefactos eléctricos y el uso de corriente en el mismo, que la carga eléctrica conectada y la porción de uso del FIE se modificará de acuerdo con ese estudio, y que el FIE será determinado automáticamente por el consultor eléctrico de la Arrendadora. Luego de ese estudio, el FIE se ajustará apropiadamente a partir de la fecha de cualquier cambio en la carga conectada y en el uso, según lo revelado por dicho estudio. En ningún caso se reducirá el FIE originalmente especificado de

- // -

- // -

\$3,50 por pie cuadrado (según se ajuste por algún aumento del costo de la Arrendadora por concepto de electricidad después de la fecha del presente).

b) La determinación de algún cambio en el FIE adoptada por el consultor eléctrico de la Arrendadora será concluyente y vinculante para la Arrendadora y para la Arrendataria a partir de la entrega de copias de esa determinación a la Arrendadora y a la Arrendataria, a menos que dentro de los quince (15) días posteriores a la entrega de esas copias la Arrendataria impugne esa determinación. Si la Arrendataria impugnara la determinación, deberá obtener, a sus expensas, a través de un consultor eléctrico independiente y reconocido, su propio estudio respecto de la iluminación eléctrica, la carga de energía y las horas de uso de la misma, y una determinación de ese cambio en el FIC de acuerdo con las disposiciones de este Título 7. El consultor de la Arrendataria y el consultor de la Arrendadora tratarán de llegar a acuerdo en cuanto a la determinación del cambio en el FIE. Si no pudieran llegar a acuerdo, deberán elegir a un tercer consultor eléctrico reconocido, cuyo costo será solventado por partes iguales por la Arrendadora y la Arrendataria, a fin de que realice un estudio similar, y prevalecerá la determinación del FIE adoptada por ese tercer consultor eléctrico. (Si no pudieran llegar a acuerdo sobre el tercer consultor dentro de un plazo de diez (10) días, cualquiera de las partes podrá solicitar a la Corte Suprema del Condado de Nueva York el nombramiento de ese tercer consultor). Sin embargo, mientras esté pendiente esa determinación, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora el monto del FIE determinado por el consultor eléctrico

- // -

- // -

independiente de la Arrendadora, pero se estipula que si el monto del FIE determinado según lo antes indicado fuera distinto al determinado por el consultor eléctrico de la Arrendadora, la Arrendadora y la Arrendataria deberán hacer el ajuste pertinente por cualquier déficit adeudado por la Arrendataria o cualquier exceso pagado por la misma en conformidad con la decisión del consultor eléctrico de la Arrendadora.


7.4 Si en conformidad con alguna ley, dictamen, resolución o reglamento el monto que se permite que la Arrendadora cobre a la Arrendataria por la compra de electricidad de acuerdo con este Título 7 se redujera por debajo del que la Arrendadora tendría de lo contrario derecho a cobrar a la Arrendataria, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora la diferencia entre esos montos como renta adicional dentro de los quince (15) días posteriores a la facturación pertinente de la Arrendadora, como compensación por el uso del sistema de distribución de electricidad del Edificio. Si en conformidad con alguna ley, dictamen, resolución o reglamento ya no se permitiera a la Arrendadora cobrar a la Arrendataria por la compra de electricidad en conformidad con este Título 7, la renta de arrendamiento fija que deba pagarse conforme a este contrato se incrementará mediante un "Cargo Alternativo", el que será un monto igual al valor presente de los cargos de electricidad que la Arrendadora tendría de lo contrario derecho a cobrar a la Arrendataria en conformidad con el presente. La Arrendataria deberá pagar ese Cargo Alternativo como renta adicional dentro de los quince (15) días posteriores a la facturación del mismo por parte de la Arrendadora, como compensación por el uso del sistema de distribución de

- // -

- // -

electricidad del Edificio.

7.5 La Arrendadora no será responsable en ninguna forma ante la Arrendataria por alguna pérdida, daño o gasto que la Arrendataria deba solventar o pagar a) si el suministro de energía eléctrica al inmueble arrendado fuera temporalmente interrumpido, o b) si la cantidad o la naturaleza del servicio eléctrico se modificara o dejara de estar disponible o ser adecuada para las necesidades de la Arrendataria. La Arrendadora hará los esfuerzos comercialmente razonables a fin de minimizar cualquier interrupción del servicio eléctrico que ella proporciona de acuerdo con el presente al inmueble arrendado.

7.6 La Arrendadora, conforme a su opción, suministrará e instalará todos los elementos de iluminación, tubos, lámparas,  ampolletas y balastos de reemplazo que se requieran en el inmueble arrendado; en ese caso, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora o a su contratista designado, a requerimiento, los cargos fijados a la fecha por ese concepto en que incurra la Arrendadora o su contratista designado, según corresponda.

7.7 En ningún caso la renta de arrendamiento anual fija conforme a este Contrato de Arrendamiento se reducirá como resultado de este Título 7, salvo que se disponga expresamente lo contrario en este Título 7.

TÍTULO 8 - MODIFICACIONES E INSTALACIONES

8.1 La Arrendataria no realizará en el inmueble arrendado ninguna modificación, instalación, construcción adicional, mejora o cambio (en adelante, "Modificaciones") sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora. La Arrendadora no denegará ni postergará injustificadamente su aprobación de las solicitudes de

- // -

- // -

Modificaciones que no sean Modificaciones Sustanciales. Una "Modificación Sustancial" es una modificación a) que no está restringida al interior del inmueble arrendado o que afecta el exterior (incluido el aspecto) del Edificio; b) que es estructural o que afecta la solidez del Edificio; c) que afecta el uso o el funcionamiento correcto de los sistemas mecánicos, eléctricos, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado o de otros servicios del Edificio, o d) que requiere el consentimiento de algún Acreedor Hipotecario Superior o Arrendador Superior.

8.2 a) Antes de proceder con alguna Modificación, la Arrendataria deberá presentar a la Arrendadora, para su aprobación, los planos y especificaciones de los trabajos que se ejecutarán, y la Arrendataria no procederá con esos trabajos hasta obtener de la Arrendadora la aprobación por escrito de esos planos y especificaciones, la que no deberá denegarse ni postergarse injustificadamente (salvo con respecto a Modificaciones Sustanciales).

b) La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, como renta adicional, los costos y gastos razonables en que incurra la Arrendadora (entre los que se incluyen honorarios de algún arquitecto o ingeniero contratado por la Arrendadora o algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior) para la revisión de dichos planos y especificaciones. Además, la Arrendataria conviene en pagar al agente de la Arrendadora, como renta adicional y a la brevedad luego de su facturación, un monto igual al diez por ciento (10%) del costo de las Modificaciones por concepto de costos

- // -

- // -

indirectos, supervisión en terreno y coordinación de la Arrendadora en lo relativo a esos trabajos, salvo con respecto a las Modificaciones efectuadas por la Arrendataria durante el período que comienza en la Fecha de Inicio y que finaliza el día inmediatamente anterior a la fecha en que se cumpla el primer (1er) año de la Fecha de Inicio.

c) La Arrendataria conviene en que cualquier revisión o aprobación de la Arrendadora de los planos y/o especificaciones concernientes a las Modificaciones será exclusivamente para beneficio de la Arrendadora, y sin ninguna declaración o garantía ante la Arrendataria con respecto a la adecuación, corrección o eficiencia de las mismas.

8.3 a) Antes de proceder con alguna Modificación cuyo costo supere los US\$100.000 (excluidos los costos del trabajo de decoración y los ítems que sean bienes de la Arrendataria), según lo calculado por un contratista reconocido designado por la Arrendadora, la Arrendataria deberá poner a disposición de la Arrendadora alguno de los siguientes ítems: i) un depósito en efectivo, o ii) una carta de crédito irrevocable, incondicional y negociable, emitida por un banco o sociedad fiduciaria que sea miembro de la Asociación de Cámaras de Compensación de Nueva York, y girada sobre una de estas mismas entidades, conforme al modelo que se adjunta al presente como Anexo G, en cada caso, por un monto igual al ciento veinticinco por ciento (125%) del costo de la Modificación calculado según lo antes indicado. Dicha carta de crédito deberá tener una validez de un año y deberá ser renovada por la Arrendataria cada año hasta que se complete la Modificación en cuestión, y deberá ser entregada a la Arrendadora

- // -

- // -

al menos treinta (30) días antes del vencimiento de la carta de crédito vigente a la fecha. El hecho de no entregar una nueva carta de crédito en o antes de dicha fecha será una violación sustancial de este Contrato de Arrendamiento y la Arrendadora tendrá derecho, *inter alia*, a presentar para pago la carta de crédito que esté vigente.

b) Al i) completarse la Modificación de acuerdo con los términos del Título 8 y ii) entregar a la Arrendadora un comprobante en que conste el pago íntegro de esa Modificación, se devolverá a la Arrendataria la garantía depositada a favor de la Arrendadora (o el saldo del producto de la misma si la Arrendataria hubiera entregado efectivo o carta de crédito y si la Arrendadora hubiera efectuado algún cobro de dichos montos).

c) Si la Arrendataria no realizara o completara correctamente y no pagara en su totalidad dicha Modificación y si este incumplimiento se mantuviera luego de dar aviso y del vencimiento del período de gracia aplicable, la Arrendadora tendrá derecho a cobrar la garantía depositada conforme a este Título 8 en la medida en que la Arrendadora lo considere razonablemente necesario en relación con esa Modificación, la restauración y/o protección del inmueble arrendado o del proyecto de construcción y el pago de los costos, daños o gastos relacionados con lo anterior y/o las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Título 8.

8.4 La Arrendataria, en relación con las Modificaciones, deberá cumplir y respetar íntegramente y con prontitud las Normas y Reglamentos para Modificaciones que se incluyen en el Anexo C del presente, conforme la Arrendadora pueda modificarlas

- // -

- // -

cada cierto tiempo. Durante el avance de los trabajos que haya de ejecutar la Arrendataria, dichos trabajos estarán sujetos a la inspección de los representantes de la Arrendadora, a quienes se permitirá el acceso y dará la oportunidad de inspeccionar en todo horario razonable.

8.5 La Arrendataria, a sus expensas, deberá obtener (y proporcionar a la Arrendadora copias fieles y exactas de) todos los permisos y certificados gubernamentales necesarios para el inicio y desarrollo de las Modificaciones y para la aprobación final de las mismas luego de que se completen, y deberá disponer que las Modificaciones se realicen en conformidad con dichos instrumentos y con todas las leyes y exigencias de las autoridades públicas, con todas las exigencias aplicables de las compañías aseguradoras, y con los planos y especificaciones aprobados por la Arrendadora. Las Modificaciones deberán realizarse de manera diligente y en forma profesional, mediante el uso de materiales y equipos nuevos de al menos una clase y calidad igual a los estándares establecidos por la Arrendadora respecto del Edificio. Las Modificaciones deberán ser realizadas solo por contratistas razonablemente aprobados por la Arrendadora; sin embargo, se estipula que se exigirá a la Arrendataria emplear a los contratistas designados por la Arrendadora con respecto a los trabajos de equilibrio de aire, de ciertos sistemas de alarma de incendio/Clase "E", instalaciones de seguridad y trabajos mecánicos, eléctricos y de gasfitería, y al encargado de la eficiencia de las operaciones, en cuyo caso la Arrendadora se asegurará de que esos contratistas cobren tarifas comercialmente competitivas por esos trabajos. Las modificaciones

- // -

- // -

serán realizadas en una forma que no afecte, retrase ni imponga gastos adicionales a la Arrendadora en la construcción, mantenimiento, reparación u operación del Edificio, y si la Arrendadora incurriera en gasto adicional como resultado de la realización por parte de la Arrendataria de alguna Modificación, la Arrendataria deberá pagar ese gasto adicional dentro de un plazo de quince (15) días luego de que se exija como renta adicional. Durante la realización de las Modificaciones, la Arrendataria, a sus expensas, contratará o dispondrá que se contrate seguro de accidentes del trabajo dentro de los límites legales, seguro contra todo "Riesgo de los Constructores", y seguro de responsabilidad civil general, con endoso de operaciones completadas, por cualquier siniestro que ocurra en el proyecto de construcción, conforme al cual la Arrendadora y su agente y cualquier Arrendador Superior y Acreedor Hipotecario Superior cuyo nombre y domicilio hayan sido previamente informados a la Arrendataria deberán ser partes aseguradas, por los límites que la Arrendadora pueda justificadamente exigir y con aseguradores satisfactorios para la Arrendadora en términos razonables. La Arrendataria deberá proporcionar a la Arrendadora un comprobante satisfactorio en cuanto a que dicho seguro está vigente en o antes del inicio de las Modificaciones y, previa solicitud, a intervalos razonables en lo sucesivo mientras continúen efectuándose las Modificaciones. Ninguna modificación implicará la remoción de artefactos, equipos u otros bienes en el inmueble arrendado que no sean bienes de la Arrendataria sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, a menos que esos artefactos, equipos u otros bienes sean reemplazados a la

- // -

- // -

brevedad a expensas de la Arrendataria por artefactos, equipos o bienes nuevos que presten la misma utilidad y de un valor al menos igual.

8.6 La Arrendataria conviene en que el ejercicio de sus derechos en conformidad con las disposiciones de este Título 8 o cualquier otra disposición del presente Contrato de Arrendamiento o de sus Anexos no se hará en una forma que viole los contratos sindicales de la Arrendadora que afectan el proyecto de construcción, ni creará alguna paralización de labores, protesta, trastorno laboral, disputa, discordia o alguna interferencia (más allá de una medida *de minimis*) en los negocios de la Arrendadora o de algún arrendatario u ocupante del Edificio. La Arrendataria detendrá de inmediato los trabajos u otra actividad si la Arrendadora le notifica que la continuación de esos trabajos o de esa actividad violaría los contratos sindicales de la Arrendadora que afectan al proyecto de construcción, o crea alguna paralización de labores, protesta, trastorno laboral, disputa, discordia o alguna interferencia (más allá de una medida *de minimis*) en los negocios de la Arrendadora o de algún arrendatario u ocupante del Edificio. La Arrendadora conviene en que no actuará en forma discriminatoria respecto de la Arrendataria al aplicar la citada prohibición de interferir en los negocios de la Arrendadora o de otros arrendatarios del Edificio.

8.7 La Arrendataria, a sus expensas y con diligencia, procurará que se anulen o queden sin efecto todos los avisos de violación derivados o relacionados con las Modificaciones o algún otro trabajo, servicio o materiales suministrados a la

- // -

- // -

Arrendataria o a alguna persona que actué a través o en nombre de la Arrendataria (salvo por parte de la Arrendadora o sus filiales, agentes, representantes o contratistas), que haya sido emitido por el Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York o alguna otra autoridad pública que tenga jurisdicción. La Arrendataria defenderá, indemnizará y liberará de responsabilidad a la Arrendadora por todos los derechos de preferencia por créditos de construcción y otros derechos de retención y gravámenes constituidos en relación con las Modificaciones, o cualquier otro trabajo, servicio o materiales suministrados a la Arrendataria o a alguna persona que actué a través o en nombre de la Arrendataria, lo que incluye, entre otros, derechos de garantía real por materiales, artefactos o artículos instalados en el inmueble arrendado y que formen parte del mismo, y por todos los costos, gastos y pasivos asumidos en relación con algún derecho de retención o gravamen o alguna acción o proceso entablado al respecto. La Arrendataria, a sus expensas, procurará el alzamiento de esos derechos de retención y gravámenes dentro de veinte (20) días luego de que la Arrendataria haya recibido aviso de la inscripción de los mismos. Sin embargo, ninguna disposición del presente impedirá que la Arrendataria impugne de buena fe y a sus expensas algún aviso de violación, pero se estipula que la Arrendataria deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 10.2 del presente.

8.8 La Arrendataria, luego de completar una Modificación, entregará a la brevedad a la Arrendadora los planos finales de cualquier Modificación que la Arrendataria haya realizado o dispuesto que se realizara en el inmueble arrendado, y a) si se

- // -

- // -

hubiera propuesto o estuviera en curso a la fecha alguna Modificación introducida por la Arrendataria, los planos y especificaciones de la Arrendataria, si hubiera, respecto de esas Modificaciones, y b) si se hubiera realizado o estuviera en curso alguna Modificación efectuada por la Arrendadora para la Arrendataria, los planos finales, si hubiera, o los correspondientes dibujos y especificaciones, según corresponda, que estén en poder de la Arrendataria.

8.9 Todos los artefactos y equipos instalados o utilizados por la Arrendataria en el inmueble arrendado deberán ser íntegramente pagados en efectivo por la Arrendataria y no estarán sujetos a facturas de venta condicional, prendas ni otros contratos de retención de título.

8.10 La Arrendataria deberá mantener registros de las Modificaciones introducidas por la Arrendataria cuyo costo exceda de US\$100.000, y del costo de las mismas. La Arrendataria, dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores a la exigencia de la Arrendadora, deberá proporcionar a la Arrendadora copias de esos registros y costos si esta última los solicitara en relación con algún proceso para reducir el valor tasado del proyecto de construcción o en relación con algún proceso iniciado en conformidad con el Título 10 del presente o para cualquier otro propósito razonable.

8.11 De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 8.12 de este Contrato, todas las modificaciones, instalaciones, construcciones adicionales y mejoras en el inmueble arrendado pasarán a ser propiedad de la Arrendadora y se mantendrán en el inmueble arrendado y serán devueltas con el inmueble arrendado

- // -

- // -

como parte de él al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, con la salvedad de que, a opción de la Arrendadora, se exigirá a la Arrendataria retirar cualquier Modificación Especial. La Arrendadora deberá informar a la Arrendataria si esa Modificación Especial deberá ser removida al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento en el momento en que la Arrendataria haga entrega de los planos y especificaciones de esa Modificación Especial. Conforme se utiliza en el presente, "Modificación Especial" significa cualquier Modificación (incluida, entre otras, cualquier mejora existente en el inmueble arrendado a la fecha del presente, independientemente de que haya sido realizada por la Arrendataria o la Arrendadora), que, según el criterio razonable de la Arrendadora, sea habitualmente difícil u oneroso remover, incluidas, entre otras, cocinas (salvo despensas), cafeterías, bóvedas, baños privados, áreas reforzadas de seguridad, cajas de escalera, pisos reforzados elevados o sobre la losa. La Arrendataria, a sus expensas, removerá las citadas Modificaciones Especiales, reparará y restituirá el inmueble arrendado a su estado original, salvo el desgaste normal por el uso.

8.12 A pesar de las disposiciones del Artículo 8.11 del presente, todas las divisiones movibles, sistemas de mobiliario, armarios especiales, dispositivos comerciales, maquinarias y equipos, equipos de comunicación (entre lo que se incluye el sistema telefónico) y equipos de oficina, independientemente de que estén o no adosados o incorporados al inmueble arrendado, que hayan sido instalados en el inmueble arrendado por la

- // -

- // -

Arrendataria o por cuenta de la misma sin gastos para la Arrendadora y que puedan ser retirados sin que el Edificio sufra daño estructural, y todos los muebles, el mobiliario y demás bienes muebles de propiedad de la Arrendataria y ubicados en el inmueble arrendado (los que se denominan colectivamente "Bienes de la Arrendataria" en el presente) serán y continuarán siendo propiedad de la Arrendataria y podrán ser retirados por ésta en cualquier momento durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento; se estipula que si alguno de los Bienes de la Arrendataria fuera retirado, la Arrendataria deberá reparar o pagar el costo de reparación de cualquier daño que sufra el inmueble arrendado o el Edificio como resultado de la instalación y/o remoción de esos bienes. Un equipo u otro bien respecto del cual la Arrendadora haya otorgado algún crédito o asignación a la Arrendataria no se considerará instalado por la Arrendataria o por cuenta de la misma sin gasto para la Arrendadora, no se considerará un Bien de la Arrendataria, sino que se considerará propiedad de la Arrendadora. En o antes del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria, a sus expensas, deberá retirar del inmueble arrendado todos los muebles, equipos y demás bienes muebles de la Arrendataria que no estén instalados en forma fija al inmueble arrendado (salvo los bienes muebles que la Arrendadora permita mantener expresamente, los que se convertirán en bienes de la Arrendadora), y la Arrendataria deberá reparar todo daño que se produzca en el inmueble arrendado o en el Edificio como resultado de la instalación y/o remoción de Bienes de la Arrendataria.

8.13 Si alguna modificación, instalación, construcción

- // -

- // -

adicional, mejora u otro bien que la Arrendataria tenga derecho a retirar o que la Arrendadora solicite retirar según lo dispuesto en los Artículos 8.11 y 8.12 del presente no se retirara en o antes de la fecha de vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora, conforme a su opción, podrá considerarlo abandonado, y en ese caso la Arrendadora tendrá derecho a retener el bien como bien de la Arrendadora o a enajenarlo sin tener que rendir cuenta a la Arrendataria y a expensas exclusivas de la Arrendataria. En caso de algún daño en el inmueble arrendado o en el Edificio como resultado de la remoción de un bien, la Arrendataria deberá reparar ese daño o, en su defecto, deberá reembolsar a la Arrendadora el costo en que esta última incurra para reparar ese daño. Esta obligación subsistirá luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

8.14 Por este acto se establece que la Arrendadora no será responsable de ningún trabajo o material suministrado o que haya de suministrarse a la Arrendataria a crédito, y que no podrá constituirse ningún derecho de retención o gravamen respecto de esos materiales que afecte los bienes o la participación de la Arrendadora en el inmueble o la restitución de los mismos.

TÍTULO 9 - REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

9.1 La Arrendataria, a sus expensas, durante todo el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, cuidará y mantendrá en buenas condiciones el inmueble arrendado y los artefactos y mejoras del mismo, incluidos, entre otros, los bienes que sean considerados de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 8.11 del presente y los bienes de la Arrendataria,

- // -

- // -

salvo que se disponga expresamente algo distinto en la última oración de este Artículo 9.1. La Arrendataria será responsable de todas las reparaciones, interiores y exteriores, estructurales y no estructurales, habituales o extraordinarias, previstas o imprevistas, en el inmueble arrendado, y será responsable del costo de todas las reparaciones interiores y exteriores, estructurales y no estructurales, habituales y extraordinarias, previstas o imprevistas, en el Edificio y en las instalaciones y sistemas del mismo, cuando surja la necesidad a causa de a) la realización o existencia de Modificaciones; b) la instalación, uso o funcionamiento de los bienes que sean considerados de la Arrendadora en conformidad con los Artículos 8.11 y 8.12 del presente, y de los Bienes de la Arrendataria; c) el traslado de los bienes que sean considerados de la Arrendadora de acuerdo con los Artículos 8.11 y 8.12 de este instrumento y de los Bienes de la Arrendataria dentro o fuera del Edificio; d) un acto, omisión, mal uso o negligencia de la Arrendataria o de alguno de sus subarrendatarios o de sus empleados, agentes, contratistas o invitados, o e) fallas de diseño en alguno de los planos y especificaciones de la Arrendataria, independientemente del hecho de que esos planos de la Arrendataria puedan haber sido aprobados por la Arrendadora. La Arrendataria, a sus expensas, reemplazará de inmediato todas las puertas y vidrios rayados, dañados o rotos (y la lámina solar, si hubiera, adherida a los vidrios de las ventanas) en el inmueble arrendado, lo que incluye, entre otros, las puertas de entrada, y será responsable de todas las reparaciones, del mantenimiento y reemplazado de recubrimientos de pisos y paredes en el inmueble arrendado y de todas las

- // -

- // -

reparaciones, del mantenimiento y reemplazo de todas las partes horizontales de los sistemas e instalaciones del Edificio dentro del inmueble o que se utilicen exclusivamente para el inmueble, incluidos, entre otros, los equipos y artefactos eléctricos y sanitarios en el inmueble. Todas las reparaciones en el inmueble arrendado por las que la Arrendataria sea responsable deberán ser ejecutadas a la brevedad por la Arrendataria en una forma que no interfiera en el uso del Edificio por parte de los demás ocupantes; sin embargo, se estipula que las reparaciones en el Edificio y de las instalaciones y sistemas del mismo por las que la Arrendataria sea responsable serán ejecutadas por la Arrendadora y los gastos de las mismas serán de cargo de la Arrendataria y deberán ser comercialmente razonables; sin embargo, la Arrendadora, conforme a su opción, antes del inicio de esos trabajos o en cualquier momento posterior, podrá exigir a la Arrendataria que otorgue a la Arrendadora una garantía en la forma y por el monto que la Arrendadora justificadamente considere necesario a fin de caucionar el pago de la Arrendataria por esos trabajos. Las paredes exteriores del Edificio, las partes de los alféizares exteriores de las ventanas y las ventanas no son parte del inmueble arrendado mediante este Contrato y la Arrendadora se reserva todos los derechos respecto de esas partes del Edificio. A pesar de las disposiciones anteriores de este Artículo 9.1, la Arrendataria no será responsable de reparaciones o reemplazos de elementos estructurales del Edificio, salvo en la medida en que esas reparaciones o reemplazos sean necesarios debido a los motivos citados en las cláusulas a), b), c), d) o e) de la segunda

- // -

- // -

oración de este Artículo 9.1 o debido a negligencia o conducta dolosa de la Arrendataria, sus empleados, agentes o contratistas.

9.2 La Arrendataria deberá dar a la Arrendadora aviso de inmediato respecto de cualquier condición defectuosa de la que tenga efectivamente conocimiento con respecto a las instalaciones de gasfitería, el sistema de calefacción, aire acondicionado o ventilación, o la instalación eléctrica situada en el inmueble, destinada al inmueble o que cruce por el inmueble arrendado. Luego de ese aviso, la Arrendadora deberá subsanar el problema, pero a expensas de la Arrendataria si ésta fuera responsable de ello según lo dispuesto en este Título 9.

9.3 La Arrendataria no colocará en el piso del inmueble arrendado una carga que exceda de la capacidad de carga por pie cuadrado para la que está diseñado el piso y que esté permitida conforme al Certificado de Ocupación del Edificio. Si la Arrendataria necesitara una capacidad de carga que exceda de aquella para la que está diseñado el piso (pero que no exceda de la carga permitida por ley o conforme al Certificado de Ocupación del Edificio), la Arrendadora conviene en fortalecerlo y reforzarlo hasta lograr la carga viva deseada (siempre que los arquitectos de la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determinen que el trabajo necesario para aumentar la capacidad de carga del piso no tendrá efecto adverso en la estructura del Edificio y, además, siempre que ese trabajo no interfiera en la cantidad o disponibilidad de algún espacio adyacente, a lo largo, por sobre o por debajo del inmueble arrendado, ni en la ocupación de otros arrendatarios del Edificio); se estipula que la Arrendataria deberá presentar a la Arrendadora los planos en que

- // -

- // -

se muestren las ubicaciones y la capacidad de carga viva requerida en las superficies en cuestión; asimismo, se estipula que la Arrendataria deberá convenir en pagar o en reembolsar a la Arrendadora, a requerimiento, el costo de dicho reforzamiento y fortalecimiento, y los demás costos y gastos en que incurra la Arrendadora al respecto, junto con los costos de restitución de la parte afectada del piso a su condición original al término del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento si la Arrendadora optara por esto.

9.4 Las máquinas comerciales y equipos mecánicos utilizados por la Arrendataria que provoquen vibración, ruido, frío o calor que pueda transmitirse a la estructura del Edificio o a algún espacio arrendado en una medida que resulte objetable para la Arrendadora u algún otro arrendatario del Edificio deberán ser colocados y mantenidos por la Arrendataria, a sus expensas, en una plataforma de corcho o goma o con un sistema de resortes que elimine las vibraciones en forma suficiente y que absorba y evite esa vibración o ruido o que evite la transmisión de calor o frío.

Las partes del presente reconocen que el funcionamiento de los ascensores y de los equipos de aire acondicionado o calefacción producirá cierta vibración, ruido, calor o frío que puede transmitirse a otras partes del Edificio y del inmueble arrendado. La Arrendadora no tendrá ninguna obligación de intentar reducir esa vibración, ruido, calor o frío más allá de lo que es habitual conforme a la práctica actual en edificios del mismo tipo.

9.5 Salvo que se disponga expresamente algo distinto en este Contrato de Arrendamiento, no habrá ninguna bonificación para la

- // -

- // -

Arrendataria que tenga por objeto disminuir el valor de la renta de arrendamiento y la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad debido a algún inconveniente, molestia o perjuicio comercial derivado de la realización de reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras en el Edificio, en el inmueble arrendado o en parte de ellos, o en sus artefactos, accesorios o equipos. La Arrendadora deberá actuar con diligencia razonable a fin de minimizar cualquier interferencia en las operaciones comerciales de la Arrendataria.

TÍTULO 10 - EXIGENCIAS LEGALES, SEGURO DE INCENDIO

10.1 La Arrendataria deberá notificar de inmediato a la Arrendadora sobre cualquier aviso que reciba con respecto a la violación de alguna ley o exigencia de alguna autoridad pública en relación con el inmueble arrendado o el uso u ocupación del mismo. La Arrendataria, a sus expensas, deberá cumplir con todas las leyes, órdenes y reglamentos de las autoridades públicas y con cualquier instrucción de algún funcionario público, en conformidad con la ley, que imponga alguna orden u obligación a la Arrendadora o a la Arrendataria con respecto al inmueble arrendado o el uso u ocupación del mismo. La Arrendataria deberá pagar todos los costos, gastos, multas, sanciones e indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan imponerse a la Arrendadora o a algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior a causa o como resultado del hecho de que la Arrendataria no respete o no cumpla plenamente y de inmediato con las disposiciones de este Artículo 10.1.

10.2 La Arrendataria, a sus expensas, luego del aviso a la Arrendadora, podrá impugnar -mediante el procedimiento apropiado

- // -

- // -

gestionado diligentemente y de buena fe- la validez o aplicabilidad de alguna ley o exigencia de una autoridad pública respecto del inmueble arrendado, pero se estipula que a) la Arrendadora no deberá estar sujeta a sanción penal ni a proceso por un delito ni a ninguna otra multa o cargo; el inmueble arrendado, el Edificio y el Terreno no deberán estar sujetos a expropiación ni desalojo en su totalidad ni en parte; el Edificio o el Terreno no deberán estar, en su totalidad ni en parte, sujetos a ningún derecho de retención (a menos que la Arrendataria elimine ese derecho de retención mediante fianza o en otra forma) o gravamen debido al incumplimiento o debido a esa impugnación; b) antes del inicio de esa impugnación, la Arrendataria deberá proporcionar a la Arrendadora un depósito en dinero u otra garantía satisfactoria para la Arrendadora en cuanto a monto, forma y fondo, y deberá indemnizar a la Arrendadora por el costo de ello y por todas las obligaciones por daños y perjuicios, intereses, multas y gastos (incluidos honorarios y gastos razonables de abogado) derivados o solventados en relación con esa impugnación o incumplimiento; c) el incumplimiento o la impugnación no deberán constituir ni originar alguna violación de un Contrato de Arrendamiento Superior o Hipoteca Superior, o si un Contrato de Arrendamiento Superior y/o Hipoteca Superior permitiera ese incumplimiento o impugnación con la condición de que la Arrendadora adopte acciones u otorgue garantía, esa acción se adoptará y la garantía se proporcionará a expensas de la Arrendataria; d) el incumplimiento o impugnación no deberá impedir a la Arrendadora obtener los permisos y licencias en relación con el

- // -

- // -

funcionamiento del Edificio; y e) la Arrendataria deberá mantener informada a la Arrendadora sobre el estado del proceso. Sin limitar la aplicación de lo anterior, se considerará que la Arrendadora está sujeta a procesamiento por un delito si ella o el agente de administración, algún ejecutivo, director, socio, accionista o empleado de la Arrendadora o su agente de administración, como persona natural, es acusado de un delito de cualquier grado o naturaleza, ya sea mediante notificación de una demanda o en otra forma, a menos que esa acusación sea retirada antes de que se exija a la Arrendadora, a su agente de administración, o al ejecutivo, director, socio, accionista o empleado de la Arrendadora o a su agente de administración (según corresponda) presentar su defensa o contestación.

10.3 La Arrendataria no violará ni permitirá que se viole alguna condición impuesta por una póliza de seguro emitida a la fecha con respecto al proyecto de construcción, y no hará ni permitirá que se realice, ni mantendrá ni permitirá que se mantenga algo en el inmueble arrendado que someta a la Arrendadora, a algún Arrendador Superior o a algún Acreedor Hipotecario Superior a alguna obligación o responsabilidad por lesiones corporales, fallecimiento o daños a la propiedad, o que incremente el valor de algún seguro con respecto al proyecto de construcción por sobre el valor que de lo contrario sería aplicable o que provoque que las compañías aseguradoras de prestigio se nieguen a asegurar el proyecto de construcción por montos razonablemente satisfactorios para la Arrendadora, o que dé origen a la anulación o a la presentación de alguna defensa de la aseguradora en su totalidad o en parte respecto de las

- // -

- // -

reclamaciones presentadas conforme a alguna póliza de seguro relativa al proyecto de construcción; sin embargo, se estipula que en ningún caso el mero uso del inmueble arrendado para propósitos de oficina habituales y comunes, en contraposición a la forma de dicho uso, constituirá un incumplimiento de la Arrendataria de las disposiciones de este Artículo 10.3.

10.4 Si como resultado de algún acto u omisión de la Arrendataria o violación de este Contrato de Arrendamiento, el valor del seguro de incendio aplicable al Edificio se incrementara a un monto superior al que de lo contrario correspondería, la Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora todos los aumentos de las primas de seguro de la Arrendadora debido a ello; el reembolso será una renta adicional pagadera el primer día del mes posterior al desembolso de la Arrendadora por concepto de aumento de las primas de seguro de incendio. En una acción o proceso en que la Arrendadora y la Arrendataria sean partes, un detalle de los valores para el Edificio o para el inmueble arrendado emitido por la entidad que determine los valores del seguro de incendio del inmueble arrendado será prueba presunta de los hechos allí contenidos y de los diversos ítems y cargos del valor del seguro de incendio aplicable a la fecha al inmueble arrendado.

TÍTULO 11 - SUBORDINACIÓN, AVISO A ARRENDADORES Y

ACREEDORES HIPOTECARIOS

11.1 Este Contrato de Arrendamiento, y todos los derechos de la Arrendataria conforme al presente, están y estarán sujetos y subordinados en todos los aspectos a todos los contratos de arrendamiento base, contratos de arrendamiento prevalecientes y

- // -

- // -

contratos de arrendamiento subyacentes del Terreno y/o del Edificio y/o de la parte del Edificio de la que es parte el inmueble arrendado, existentes ahora o en el futuro; a todas las hipotecas que ahora o en el futuro afecten el Terreno y/o el Edificio y/o la parte del Edificio de la que es parte el inmueble arrendado, y/o a cualquiera de esos contratos de arrendamiento, independientemente de que las hipotecas cubran o no también otros terrenos y/o edificios y/o contratos de arrendamiento; a todos y cada uno de los anticipos efectuados o que hayan de efectuarse a futuro conforme a esas hipotecas, y a todas las renovaciones, modificaciones, reemplazos y prórrogas de esos contratos de arrendamiento, y a las hipotecas y ampliaciones y consolidaciones de esas hipotecas. Este Artículo 11.1 operará independientemente y no se requerirá ningún otro instrumento de subordinación. Como confirmación de esta subordinación, la Arrendataria deberá firmar, reconocer y otorgar a la brevedad cualquier instrumento que la Arrendadora, el arrendador conforme a algún contrato de arrendamiento, el titular de alguna hipoteca o alguno de sus respectivos sucesores pueda justificadamente solicitar como prueba de dicha subordinación. En el presente, los contratos de arrendamiento a los que, a la fecha indicada, este Contrato de Arrendamiento esté sujeto y subordinado en conformidad con este Título se denominan en ocasiones "**Contratos de Arrendamiento Superiores**"; las hipotecas a las que, a la fecha indicada, este Contrato de Arrendamiento esté sujeto y subordinado se denominan en ocasiones "**Hipotecas Superiores**"; asimismo, el arrendador de un Contrato de Arrendamiento Superior o su sucesor, a la fecha indicada, se denomina en ocasiones "**Arrendador Superior**", y el

- // -

- // -

titular de una Hipoteca Superior o su sucesor, a la fecha indicada, se denomina "**Acreedor Hipotecario Superior**".

11.2 En el caso de algún acto u omisión de la Arrendadora que dé a la Arrendataria, de inmediato o después de cumplirse un período de tiempo, derecho a anular o terminar este Contrato de Arrendamiento, o a reclamar un desalojo parcial o total, la Arrendataria no ejercerá ese derecho a) hasta que haya dado aviso por escrito de ese acto u omisión a la Arrendadora, a cada Acreedor Hipotecario Superior y a cada Arrendador Superior cuyo nombre y domicilio hayan sido previamente informados por escrito a la Arrendataria, y ii) a menos que ese acto u omisión no pueda ser subsanado por la Arrendadora, el Acreedor Hipotecario Superior o el Arrendador Superior dentro de un período de tiempo apropiado, hasta que haya transcurrido un período razonable para la reparación de ese acto u omisión luego de la entrega de dicho aviso y luego de la fecha en que el Acreedor Hipotecario Superior o el Arrendador Superior haya llegado a tener derecho conforme a la Hipoteca Superior o al Contrato de Arrendamiento Superior, según pueda corresponder, a subsanar dicho acto u omisión (dicho período razonable no será en ningún caso menor al período al que la Arrendadora tendría derecho conforme a este Contrato de Arrendamiento o en otros términos, luego de un aviso similar, para efectuar la reparación); se estipula que el Acreedor Hipotecario Superior o el Arrendador Superior deberán, con la debida diligencia, dar aviso por escrito a la Arrendataria de su intención de subsanar ese acto u omisión, de comenzar a subsanarlo y continuar haciéndolo.

11.3 Si algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario

- // -

- // -

Superior, o un delegado de un Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior fuera el sucesor de los derechos de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, ya sea mediante una acción de posesión o ejecución hipotecaria o el otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento o escritura, en ese caso, a solicitud de esa parte sucesora de los derechos de la Arrendadora (en adelante denominado "Arrendador Sucesor") y luego de que el Arrendador Sucesor acuerde por escrito aceptar convertirse en arrendador de la Arrendataria, ésta reconocerá al Arrendador Sucesor como arrendador de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento, y deberá firmar y otorgar a la brevedad cualquier instrumento que el Arrendador Sucesor pueda justificadamente solicitar como prueba de ello. Luego de este cambio de arrendador, el presente Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto al igual que si se tratara de un contrato de arrendamiento directo entre el Arrendador Sucesor y la Arrendataria conforme a todos los términos, cláusulas, condiciones, acuerdos y disposiciones que se especifican en este Contrato de Arrendamiento, con la salvedad de que el Arrendador Sucesor:

- a) no será responsable de ningún acto u omisión previa de la Arrendadora (o de sus predecesores);
- b) no será responsable de los dineros que adeude la Arrendadora a favor de la Arrendataria;
- c) no estará sujeto a ningún crédito, compensación, demanda, reconvención, exigencia o defensa que la Arrendataria pueda tener en contra de la Arrendadora (o sus predecesores);
- d) no tendrá obligación por ningún pago de renta de

- // -

- // -

arrendamiento que la Arrendataria pueda haber efectuado a la Arrendadora (o sus predecesores) con más de un (1) mes de anticipación respecto de la fecha de vencimiento de ese pago conforme a este Contrato de Arrendamiento;

e) no estará obligado por ningún compromiso de realizar o completar alguna construcción del inmueble arrendado o parte de él;

f) no tendrá que rendir cuentas por ningún depósito de garantía que no corresponda a algún depósito de garantía efectivamente entregado al Arrendador Sucesor;

g) no tendrá ninguna obligación de realizar algún pago a la Arrendataria ni de otorgar o estar sujeto a algún crédito, salvo por servicios, reparaciones, mantenimiento y restauración que según lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento haya de realizarse después de la fecha de cambio de arrendador y que los arrendadores de propiedades similares habitualmente realicen a sus expensas; sin embargo, queda expresamente entendido que el Arrendador Sucesor no tendrá ninguna obligación de efectuar algún pago a la Arrendataria con respecto a la construcción realizada por la Arrendataria o en su nombre en el inmueble arrendado;

h) no estará obligado por ninguna modificación de este Contrato de Arrendamiento que se realice sin el consentimiento por escrito del Arrendador Sucesor, incluida, entre otras, alguna modificación que reduzca la renta de arrendamiento anual fija, la renta adicional, u otro monto a pagar conforme a este Contrato de Arrendamiento, o que reduzca el período de vigencia del mismo, o que afecte adversa y sustancialmente los derechos del arrendador conforme al presente;

- // -

- // -

i) no podrá ser obligado a desalojar a alguna persona que ocupe el inmueble arrendado o parte de él.

11.4 Si, en relación con el financiamiento del Terreno y/o del Edificio, el titular de alguna hipoteca solicitara modificaciones razonables de este Contrato de Arrendamiento como condición para la aprobación del presente, la Arrendataria no denegará, demorará ni condicionará injustificadamente la realización de esas modificaciones, siempre que no incrementen las obligaciones de la Arrendataria y que no tengan efecto adverso en el arrendamiento de acuerdo con este instrumento.

TÍTULO 12 - PÉRDIDAS, DAÑOS, REEMBOLSO, RESPONSABILIDAD, ETC.

12.1 Ni la Arrendadora, ni algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior, ni ningún socio, director, ejecutivo, accionista, director, agente, trabajador o empleado de la Arrendadora, de algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior (en todo caso, informado o no) será responsable ante la Arrendataria por alguna pérdida, perjuicio o daño que sufra la Arrendataria o alguna otra persona o sus bienes, independientemente de la causa de ese perjuicio, daño o pérdida, ni serán responsables por daños a los bienes de la Arrendataria o de terceros encomendados a los empleados de la Arrendadora, ni por pérdidas o daños de esos bienes debido a hurto u otras razones; sin embargo, se estipula, de manera supeditada a las disposiciones del Artículo 12.5 del presente, ninguna disposición de este Artículo 12.1 se interpretará en el sentido de exculpar a la Arrendadora por pérdidas, perjuicios o daños en la medida en que sean provocados o se originen por negligencia de la Arrendadora, sus agentes, trabajadores o

- // -

- // -

empleados en la operación o mantenimiento del inmueble arrendado o del Edificio. Además, ni la Arrendadora ni ningún Arrendador Superior ni Acreedor Hipotecario Superior, ni ningún socio, director, ejecutivo, accionista, agente, trabajador o empleado de la Arrendadora, de un Arrendador Superior o de un Acreedor Hipotecario Superior será responsable a) de daños provocados por otros arrendatarios o terceros en o en torno al Edificio o el proyecto de construcción, o por trabajos de construcción privados, públicos o privados con respaldo público, o b), incluso en caso de negligencia, de daños y perjuicios consecuentes derivados de alguna pérdida de uso del inmueble arrendado o de algún equipo, instalación u otros Bienes de la Arrendataria en dicho inmueble que provoque la Arrendataria o alguna otra persona que actúe al amparo nombre de la misma.

12.2 Ni la Arrendadora ni ningún socio, miembro, director, ejecutivo, accionista, agente, trabajador o empleado de la Arrendadora (en cualquier caso, informado o no) será responsable por algún daño que la Arrendataria pueda sufrir si en cualquier momento alguna ventana del inmueble arrendado se rompiera o fuera cerrada, oscurecida, bloqueada o cubierta de manera temporal o permanente (de manera restringida a las ventanas en un costado si fuera de manera permanente), cualquiera sea la razón, y la Arrendataria no tendrá debido a ello derecho a ninguna indemnización o rebaja de la renta de arrendamiento ni a ninguna liberación de sus obligaciones conforme al presente, ni este hecho constituirá un desalojo.

12.3 La Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora todos los gastos, daños y perjuicios o multas en que incurra la

- // -

- // -

Arrendadora y por los que no haya recibido o no haya de recibir el reembolso del seguro debido a alguna contravención, violación o incumplimiento de alguna cláusula o disposición en que haya incurrido la Arrendataria o sus agentes, trabajadores o empleados, o debido a lesiones de personas o daños a la propiedad provocados por el traslado de bienes de la Arrendataria hacia o desde el Edificio, o por la instalación o remoción de muebles u otros bienes de la Arrendataria, salvo lo dispuesto en el Artículo 8.5 del presente, o a causa de descuido, negligencia o conducta impropia de la Arrendataria o de sus agentes, trabajadores o empleados en el uso u ocupación del inmueble arrendado.

12.4 La Arrendataria deberá dar aviso de inmediato a la Arrendadora a) de cualquier hecho en o en torno al inmueble arrendado por el que la Arrendadora pueda ser responsable; b) de cualquier incendio u otro siniestro en el inmueble arrendado, c) de cualquier daño o falla en el inmueble arrendado, incluidos artefactos, equipos y accesorios del mismo por cuya reparación la Arrendadora pueda ser responsable, y d) de daños o fallas en alguna parte o en algún artefacto del sistema sanitario, eléctrico, de calefacción, ventilación, aire acondicionado, ascensor u otros sistemas del Edificio situados o que pasen a través del inmueble arrendado o parte de él, si y en la medida en que la Arrendataria tenga conocimiento de alguno de los citados hechos.

12.5 La Arrendataria conviene en recurrir exclusivamente a los bienes y participaciones de la Arrendadora en el Terreno y en el Edificio o en el contrato de arrendamiento del Edificio o del

- // -

- // -

Terreno y del Edificio o en el inmueble arrendado, para efectos de ejercer algún derecho o recurso que le corresponda a fin de ejecutar una sentencia (u otra resolución judicial) en que se exija a la Arrendadora el pago de dinero en el caso de alguna obligación de la Arrendadora, y ningún otro bien o activo de la Arrendadora (o de sus socios, partícipes, directores, ejecutivos, accionistas, agentes, trabajadores o empleados) estará sujeto a embargo ejecutivo, ejecución u otro procedimiento para dar cumplimiento a los recursos de la Arrendataria en conformidad o con respecto a este Contrato de Arrendamiento, la relación de la Arrendadora y de la Arrendataria de acuerdo con el presente, el uso u ocupación del inmueble arrendado por parte de la Arrendataria, o alguna otra obligación de la Arrendadora para con la Arrendataria.

12.6 a) La Arrendadora conviene en que, si puede obtenerse sin ningún costo adicional, incluirá en sus pólizas de seguro de incendio cláusulas apropiadas conforme a las cuales las compañías aseguradoras i) renuncien a todo derecho de subrogación ante la Arrendataria con respecto a siniestros que deban pagarse conforme a esas pólizas, y/o ii) convengan en que esas pólizas no serán invalidadas si el asegurado renuncia por escrito antes de un siniestro a todo derecho de cobro a alguna parte por las pérdidas cubiertas por esas pólizas; sin embargo, se estipula que si se exigiera alguna prima adicional por esa o esas cláusulas, la Arrendadora será liberada de la obligación impuesta por este acto, a menos que la Arrendataria convenga en pagar esa prima adicional.

b) La Arrendataria conviene en que, si puede obtenerse sin

- // -

- // -

ningún costo adicional, incluirá en su o sus pólizas de seguro de incendio que cubran los bienes de la Arrendataria cláusulas apropiadas conforme a las cuales la o las compañías aseguradoras i) renuncien a todo derecho de subrogación ante la Arrendadora y/o ante algún arrendatario de espacio en el Edificio con respecto a siniestros que deban pagarse conforme a esa o esas pólizas, y/o ii) convengan en que esa o esas pólizas no serán invalidadas si el asegurado renunciara por escrito antes de un siniestro a todo derecho de cobro ante alguna parte por las pérdidas cubiertas por esa o esas pólizas; sin embargo, se estipula que si se exigiera alguna prima adicional por esa o esas cláusulas, la Arrendataria será liberada de la obligación impuesta por este acto, a menos que la Arrendadora o los demás arrendatarios convengan en pagar esa prima adicional.

c) Siempre que el derecho de la Arrendadora al cobro íntegro conforme a su o sus pólizas no sea afectado adversamente ni perjudicado por ello, la Arrendadora renuncia por este acto a todo derecho a cobro que de lo contrario podría tener ante la Arrendataria, sus trabajadores, agentes y empleados por pérdidas o daños y perjuicios del Edificio y de los artefactos, accesorios y equipos del Edificio, en la medida en que los mismos estén cubiertos por el seguro de la Arrendadora, a pesar de que esas pérdidas o daños puedan originarse por negligencia o por culpa de la Arrendataria, sus trabajadores, agentes o empleados. Siempre que el derecho de la Arrendataria al cobro íntegro de sus o sus pólizas no sea afectado adversamente ni perjudicado por ello, la Arrendataria renuncia por este acto a todo derecho a cobro que de lo contrario podría tener ante la Arrendadora, sus trabajadores y

- // -

- // -

empleados y ante cualquier otro arrendatario en el Edificio que haya firmado una renuncia similar a la contemplada en este Artículo 12.6 c), por pérdidas o daños y perjuicios de los bienes de la Arrendataria en la medida en que los mismos estén cubiertos por el seguro de la Arrendataria, a pesar de que esas pérdidas o daños puedan originarse por negligencia o por culpa de la Arrendadora, sus trabajadores, agentes o empleados, o de ese otro arrendatario y de sus trabajadores, agentes o empleados.

d) La Arrendadora y la Arrendataria acuerdan por este acto comunicar a la otra parte de inmediato si no pudieran obtenerse las cláusulas que hayan de incluirse en sus respectivas pólizas de seguro conforme a los Artículos 12.6 a) y b) del presente. La Arrendadora y la Arrendataria también acuerdan notificar a la otra parte de inmediato la anulación o modificación de los términos de alguna de dichas pólizas que pueda afectar dichas cláusulas.

12.7 Salvo que se disponga expresamente algo distinto en este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora y la Arrendataria renuncian de manera explícita al derecho a indemnización por daños y perjuicios consecuentes o punitivos ordenada como resultado de algún proceso en que se alegue el incumplimiento de la Arrendadora o de la Arrendataria, según pueda corresponder, de alguna de las cláusulas o condiciones contenidas en este Contrato de Arrendamiento o que en otros términos deba cumplir la Arrendadora o la Arrendataria.

TÍTULO 13 - DAÑO O DESTRUCCIÓN

13.1 a) Si el Edificio o el inmueble arrendado fuera parcial o totalmente dañado o destruido debido a incendio u otro

- // -

- // -

sinistro (y si este Contrato de Arrendamiento no fuera rescindido según lo dispuesto más adelante en este Título 13), i) la Arrendadora deberá reparar el daño y restaurar y reconstruir el Edificio y el inmueble arrendado (excluidos los Trabajos, Modificaciones y mejoras de la Arrendadora y los Bienes de la Arrendataria) (lo que en adelante se denomina "Trabajos de Restauración de la Arrendadora") con diligencia razonable luego del aviso a la misma del daño o destrucción y del cobro del producto del seguro imputable a ese daño, y ii) la Arrendataria deberá reparar el daño y restaurar y reparar los Trabajos, Modificaciones y mejoras de la Arrendadora con diligencia razonable luego de ese daño o destrucción (lo que en adelante se denomina "Trabajos de Restauración de la Arrendataria"). Estos trabajos realizados por la Arrendataria se considerarán Modificaciones para los efectos del Título 8 del presente. El producto de las pólizas de la Arrendataria que cubran los Trabajos de la Arrendadora y otras Modificaciones realizadas en el inmueble arrendado será pagado a la Arrendataria a fin de que sea utilizado por ésta para realizar los Trabajos de Restauración de la Arrendataria y, de lo contrario, para que sea conservado por la Arrendataria. Si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado por la Arrendadora o la Arrendataria en conformidad con este Título 13, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora todo el producto de las pólizas de seguro de la Arrendataria que cubran los Trabajos, Modificaciones o mejoras de la Arrendadora en el inmueble arrendado. La Arrendataria será exclusivamente responsable 1) del monto de cualquier deducible de la póliza que asegure las Modificaciones y 2) del monto, si hubiera, por el

- // -

- // -

cual el costo de los Trabajos de Restauración de la Arrendataria exceda del producto del seguro disponible para ello (es decir, la Arrendataria no tendrá derecho a ningún reembolso de la Arrendadora ni del asegurador de la Arrendadora si el costo de los Trabajos de Restauración de la Arrendataria excede del producto disponible del seguro).

b) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Título, si al exclusivo arbitrio de la Arrendadora, por razones de seguridad, razones de salud, operación eficiente o restauración del Edificio fuera conveniente para la Arrendadora realizar en nombre de la Arrendataria la totalidad o parte de los Trabajos de Restauración de la Arrendataria, i) la Arrendadora deberá dar a la Arrendataria un aviso en que especifique la parte de los Trabajos de Restauración de la Arrendataria que habrán de ser realizados por la Arrendadora (denominados en el presente "Trabajos de Restauración Específicos"); ii) la Arrendadora deberá realizar esos Trabajos de Restauración Específicos, y iii) la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora (o la Arrendadora retendrá del producto del seguro pagado a la Arrendadora de acuerdo con el Artículo 13.1 del presente) el costo de esos Trabajos de Restauración Específicos dentro de los diez (10) días posteriores a la entrega de la exigencia por escrito de la Arrendadora para tal efecto. La Arrendataria deberá permitir de inmediato a la Arrendadora ingresar al inmueble arrendado a fin de realizar los Trabajos de Restauración Específicos y los trabajos de restauración del Edificio que no sean de responsabilidad de la Arrendataria conforme al presente. Si la Arrendadora lo requiriera en relación con la realización de

- // -

- // -

los Trabajos de Restauración Específicos o los Trabajos de Restauración de la Arrendadora, la Arrendataria deberá retirar con prontitud del inmueble arrendado todos los Bienes de la Arrendataria que la Arrendadora pueda solicitar mediante aviso por escrito (lo que en adelante se denomina "Obligación de Retiro de Bienes de la Arrendataria"). Si la Arrendataria no cumpliera con la Obligación de Retiro de Bienes de la Arrendataria dentro de los cinco (5) días posteriores a la entrega de ese aviso por escrito de la Arrendadora, la Arrendadora tendrá derecho a retirar y almacenar esos Bienes de la Arrendataria exclusivamente a expensas de la Arrendataria y sin ninguna responsabilidad de la Arrendadora. La Arrendataria será exclusivamente responsable de gestionar cualquier visita del liquidador de seguros de la Arrendataria al inmueble arrendado que la Arrendataria pueda desear antes de que la Arrendadora o la Arrendataria cumpla con la Obligación de Retiro de Bienes de la Arrendataria o de que la Arrendadora realice los Trabajos de Restauración de la Arrendadora o los Trabajos de Restauración Específicos, y la Arrendadora no tendrá obligación alguna de postergar la realización de los mismos ni tendrá responsabilidad alguna ante la Arrendataria si ésta no gestionara dicha visita.

13.2 De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 13.5 del presente, si el inmueble arrendado se dañara o destruyera en su totalidad o parte, o fuera declarado total o parcialmente inhabitable debido a incendio u otro siniestro, la renta de arrendamiento fija y la renta adicional conforme a los Títulos 4 y 5 del presente se rebajarán, en la proporción correspondiente a la superficie inhabitable del inmueble

- // -

- // -

arrendado respecto de su superficie total, durante el período comprendido entre la fecha del daño o destrucción y la fecha en que los Trabajos de Restauración de la Arrendadora hayan sido sustancialmente realizados; sin embargo, se estipula que si los Trabajos de Restauración de la Arrendadora se hubieran completado sustancialmente en una fecha anterior de no ser por el hecho de que la Arrendataria no haya cooperado con la Arrendadora en términos razonables, los Trabajos de Restauración de la Arrendadora se considerarán sustancialmente completados en esa fecha anterior, y dejará de aplicarse toda reducción o rebaja; no obstante, se estipula además que si la Arrendataria o alguno de sus subarrendatarios volviera a ocupar una parte del inmueble arrendado durante el período en que se estén realizando los Trabajos de Restauración de la Arrendadora (lo que no incluirá el ingreso y ocupación del inmueble arrendado con el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora con el propósito de realizar la restauración y/o reparación de Bienes de la Arrendataria, mejoras y terminaciones), la Arrendataria deberá pagar a partir de la fecha de esa ocupación la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional imputable a esa parte reocupada, sobre la base de la proporción existente entre la superficie reocupada del inmueble arrendado y la superficie total del mismo.

13.3 a) Si el Edificio se dañara o destruyera totalmente debido a incendio u otro siniestro, o si el Edificio resultara dañado o destruido por un incendio u otro siniestro (independientemente de que resulte o no destruido o dañado el inmueble arrendado) en un grado tal que su reparación o

- // -

- // -

restauración requiriera más de doscientos setenta (270) días o el gasto de más del treinta por ciento (30%) del valor asegurable total del Edificio inmediatamente antes del siniestro (según lo estimado en cada caso por un contratista de prestigio, arquitecto registrado o ingeniero con licencia designado por la Arrendadora), y siempre que la Arrendadora rescinda contratos de arrendamiento que cubran al menos el 50% del espacio de oficinas del Edificio arrendado a los arrendatarios (incluida la Arrendataria) del Edificio, la Arrendadora, en este caso, podrá terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso al respecto a la Arrendataria dentro de los ciento cincuenta (150) días posteriores a la fecha del siniestro. Sólo para los efectos de este Artículo, "valor asegurable total" significará el costo de reemplazo menos el costo de zapatas, fundaciones y otras estructuras por debajo de la calle y primeros pisos del Edificio.

Además, si el Edificio o el inmueble arrendado se dañara o destruyera sustancialmente debido a incendio u otro siniestro en cualquier momento durante los últimos dos años del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al respecto a la otra parte dentro de los sesenta (60) días posteriores a dicho daño o destrucción.

b) En caso de algún daño o destrucción sustancial del inmueble arrendado, la Arrendataria podrá rescindir este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito a la Arrendadora si i) dentro de los 180 días posteriores a la fecha del daño o destrucción, la Arrendadora no presentara una prueba del siniestro ante su aseguradora; ii) dentro de los 270 días

- // -

- // -

posteriores a la fecha del daño o destrucción, la Arrendadora no presentara uno o más contratos en que se disponga la restauración total del inmueble arrendado dentro de un período de dos años a partir de la fecha del daño o destrucción; iii) los trabajos conforme a ese o esos contratos no se hubieran iniciado dentro de los 360 días posteriores a la fecha del daño o destrucción, o iv) dichos trabajos no se ejecutaran con diligencia razonable hasta su finalización; se estipula que la Arrendataria no tendrá derecho a anular este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con esta oración más de treinta (30) días después de que la Arrendadora haya dado a la Arrendataria aviso por escrito en que informe que ha tenido lugar la situación especificada en la cláusula i), ii) o iii) de esta oración, según corresponda. El período para que se completen las reparaciones y los trabajos de restauración requeridos se prorrogará por el número de días perdidos debido a Motivos de Fuerza Mayor.

13.4 Salvo lo expresamente dispuesto en el Artículo 13.3 b) del presente, la Arrendataria no tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento y la Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad ante la Arrendataria por inconvenientes, pérdida de negocios o molestias derivadas de alguna reparación o restauración de alguna parte del inmueble arrendado o del Edificio conforme a este Título 13. La Arrendadora hará los esfuerzos razonables a fin de realizar la reparación o restauración a la brevedad y en una forma que no interfiera injustificadamente en el uso y ocupación del inmueble por parte de la Arrendataria, pero no se exigirá a la Arrendadora realizar esos trabajos de reparación o restauración fuera de las horas

- // -

- // -

hábiles de días hábiles.

13.5 A pesar de cualquiera de las disposiciones precedentes de este Título 13, si debido a algún acto u omisión de la Arrendataria o de alguno de sus subarrendatarios o de sus socios, directores, ejecutivos, trabajadores, empleados, agentes o contratistas, respecto de lo cual la Arrendadora haya dado a la Arrendataria aviso y una oportunidad razonable para su subsanación, la Arrendadora o algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior no pudiera cobrar la totalidad del producto del seguro (lo que incluye, entre otros, el producto del seguro de renta de arrendamiento) aplicable al daño o destrucción del inmueble arrendado o del Edificio debido a incendio u otro siniestro, entonces, sin perjuicio de ninguno de los demás recursos de los que pueda disponerse en contra de la Arrendataria, no habrá ninguna rebaja o reducción de la renta de arrendamiento anual fija o de la renta adicional.

13.6 La Arrendadora no contratará ninguna clase de seguro de los Bienes ni mejoras de la Arrendataria y, salvo lo dispuesto por ley o debido a negligencia o conducta dolosa de la Arrendadora o al incumplimiento de alguna de sus obligaciones conforme al presente, no estará obligada a reparar ningún daño ni a reemplazar Bienes de la Arrendataria. La Arrendataria conviene en recurrir primero a su seguro para el cobro de cualquier daño o pérdida de los Bienes de la Arrendataria. Si la Arrendataria no mantuviera ese seguro, la Arrendadora tendrá derecho a obtener seguro de los Bienes de la Arrendataria y el costo del mismo será renta adicional conforme a este Contrato de Arrendamiento y la Arrendataria deberá efectuar el pago a la Arrendadora a

- // -

- // -

requerimiento.

13.7 Las disposiciones de este Título 13 se considerarán un acuerdo explícito que rige para todo caso de daño o destrucción del inmueble arrendado debido a incendio u otro siniestro, y no será aplicable en ese caso el Artículo 227 de la Ley de Bienes Inmuebles del Estado de Nueva York que regula esa clase de contingencia si no existe un acuerdo explícito, ni ninguna otra ley similar vigente a la fecha o en el futuro.

TÍTULO 14 - DOMINIO EMINENTE

14.1 Si la totalidad del inmueble arrendado fuera expropiado legítimamente o utilizado en alguna forma para algún fin o propósito público o semipúblico, este Contrato de Arrendamiento cesará y terminará de inmediato a la fecha de cesión del título (en adelante denominada la "fecha de expropiación"), y la Arrendataria no tendrá ninguna reclamación en contra de la Arrendadora ni hará ninguna reclamación por el valor de algún período no vencido de este Contrato de Arrendamiento, y la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional se prorratearán a esa fecha.

14.2 En el caso de que parte del inmueble arrendado fuera expropiada en esa forma, este Contrato de Arrendamiento no será afectado por esa expropiación, con la salvedad de que la renta de arrendamiento anual y la renta adicional conforme a los Títulos 4 y 5 del presente por la parte expropiada se prorrateará a partir de la fecha de expropiación; sin embargo, se estipula que la Arrendataria podrá optar por rescindir este Contrato de Arrendamiento en el caso de que más del quince por ciento (15%) del inmueble arrendado deba ser expropiado, siempre que dé aviso

- // -

- // -

de su opción a la Arrendadora a más tardar treinta (30) días después de la fecha en que se traspase el título a la autoridad expropiadora. Luego de dar ese aviso, este Contrato de Arrendamiento terminará el trigésimo (30°) día posterior a la fecha de ese aviso y la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional se prorratearán a esa fecha de terminación. Luego de dicha expropiación parcial y en tanto este Contrato de Arrendamiento continúe vigente en lo que respecta a alguna parte del inmueble arrendado, la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional conforme a los Títulos 4 y 5 del presente se reducirán en un monto que represente la parte de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional correctamente aplicable a la o las partes del inmueble arrendado que puedan haberse expropiado. Si como resultado de la expropiación parcial (y si continuara vigente este Contrato de Arrendamiento con respecto a la parte no expropiada del inmueble arrendado) se dañara alguna parte no expropiada del inmueble arrendado, la Arrendadora conviene en realizar con prontitud razonable los trabajos necesarios para restaurar la parte dañada y restituirla al estado existente inmediatamente antes de la expropiación, y proseguir con los mismos con diligencia razonable hasta su finalización. Si la Arrendadora y la Arrendataria no pudieran llegar a acuerdo en cuanto al monto en que haya de reducirse la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional, la materia se resolverá mediante el inicio de una acción legal ante un tribunal competente. Mientras esté pendiente esa decisión, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional fijada por la

- // -

- // -

Arrendadora, de manera supeditada a ajuste de acuerdo con dicho proceso.

14.3 Salvo que se disponga expresamente algo distinto en el Artículo 14.5 del presente, la Arrendadora tendrá derecho a recibir el pago o la indemnización total con respecto a cualquier expropiación, sin deducción de la misma por alguna posesión cedida a la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento, y la Arrendataria no recibirá parte alguna de esa indemnización, salvo lo dispuesto expresamente más adelante en este Título 14. La Arrendataria cede expresamente por este acto a la Arrendadora todo su derecho, título y participación en esa indemnización o pago; sin embargo, se estipula que la Arrendataria tendrá derecho a formular una reclamación aparte por sus gastos de mudanza y, en la medida en que la indemnización pagadera a la Arrendadora no se reduzca debido a ello, por cualquiera de los Bienes de la Arrendataria expropiados.

14.4 En el caso de que más del quince por ciento (15%) del inmueble arrendado fuera expropiado y la Arrendataria no optara por rescindir este Contrato de Arrendamiento según lo dispuesto precedentemente, la indemnización total por la expropiación parcial será pagada a la Arrendadora y a) la Arrendadora, a sus expensas, hasta por el producto de neto de la indemnización (luego de deducir los gastos razonables, incluidos los honorarios y gastos de los abogados y tasadores), deberá restituir la parte no afectada del inmueble arrendado (salvo las partes del inmueble arrendado que sean consideradas bienes de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 8.11 del presente y Bienes de la Arrendataria) sustancialmente al mismo estado existente antes de

- // -

- // -

la expropiación, en la medida en que esto sea posible (de manera supeditada a los cambios razonables que la Arrendadora estime convenientes), y b) la Arrendataria, a sus expensas, procederá con diligencia razonable a restituir las restantes partes del inmueble arrendado que se consideren bienes de la Arrendadora de acuerdo con el Artículo .8.11 del presente y Bienes de la Arrendataria, sustancialmente a su estado anterior en la medida en que ello sea posible, de manera supeditada a los cambios razonables, los que se considerarán Modificaciones.

Hasta que la parte no afectada sea restaurada, la Arrendataria tendrá derecho a una rebaja proporcional de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional contemplada en los Títulos 4 y 5 de este instrumento respecto de la parte del inmueble arrendado que esté siendo restaurada y que no pueda utilizarse, hasta que se complete la restauración o hasta que esa parte del inmueble arrendado sea utilizada por la Arrendataria; de ambas cosas, la que ocurra antes. Esa parte no afectada será restaurada dentro de un tiempo razonable pero no más de seis (6) meses luego de la expropiación; sin embargo, se estipula que si la Arrendadora tardara debido a huelga, paralización empresarial, los elementos, u otras causas ajenas a su control, el plazo para la finalización se extenderá por un período equivalente a esa demora. Si la Arrendadora no completara la restauración dentro del citado plazo de seis (6) meses o del plazo ampliado, la Arrendataria podrá optar por rescindir este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia establecido en el presente en la forma y con los mismos resultados especificados en las siguientes dos oraciones de este Artículo 14.4. Si la

- // -

- // -

expropiación parcial tuviera lugar en los últimos dos (2) años del período de vigencia del presente, cualquiera de las partes, independientemente de la superficie del espacio restante, podrá optar por rescindir este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia especificado en el mismo, siempre que esa parte, dentro de los treinta (30) días posteriores a la expropiación, dé aviso al respecto y, luego de dar ese aviso, la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional se prorratearán y pagarán hasta la fecha de vencimiento del período de vigencia especificado y este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia contemplado en el presente instrumento cesará, vencerá y finalizará tras los citados treinta (30) días especificados en el aviso. Si alguna de las partes optara por terminar este Contrato de Arrendamiento y su período de vigencia, la Arrendadora no tendrá que restaurar ninguna parte del inmueble arrendado, se pagará a la Arrendadora el total de la indemnización por la expropiación parcial, y la Arrendataria no tendrá derecho a ninguna parte de dicha indemnización, salvo en lo que respecta a los ítems indicados en el Artículo 14.3 del presente cuando sean aplicables.

14.5 Si se obtuviera forzosamente el uso u ocupación temporal de la totalidad o parte del inmueble arrendado, a) el período de vigencia no se reducirá ni será afectado en ninguna forma; b) la Arrendataria continuará siendo responsable de todas sus obligaciones conforme al presente y continuará pagando la totalidad de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional al vencimiento, y c) la Arrendataria tendrá derecho a recibir la parte de la indemnización que represente el reembolso

- // -

- // -

del costo de restauración del inmueble arrendado, el pago por el uso y ocupación del inmueble arrendado y por cualquier uso de los Bienes de la Arrendataria, con la salvedad de que si período temporal de ocupación forzosa se extendiera más allá del vencimiento del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, la parte de la indemnización que represente el pago por el uso y ocupación del inmueble arrendado se prorrateará entre la Arrendadora y la Arrendataria a partir de dicha fecha de vencimiento del período de vigencia, y la Arrendadora recibirá la parte de la indemnización que represente el reembolso del costo de restauración del inmueble arrendado, y todo dinero pagado como indemnización o parte de la indemnización por el uso y ocupación forzosa temporal durante un período posterior a la fecha hasta la cual se haya pagado la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional será recibido, conservado y utilizado por la Arrendadora como fondo fiduciario para el pago de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional que venzan conforme al presente.

TÍTULO 15 - CESIÓN, SUBARRENDAMIENTO Y CONSTITUCIÓN DE
HIPOTECA

15.1 La Arrendataria no deberá, voluntaria ni involuntariamente ni por ministerio de la ley ni en otros términos, a) ceder en su totalidad ni en parte ni transferir en su totalidad ni en parte este Contrato de Arrendamiento ni el período de vigencia ni la posesión que se le otorga conforme al presente; b) subarrendar el inmueble arrendado ni parte de él ni permitir que el mismo sea usado, ocupado o utilizado por terceros en contravención al Título 2 del presente; c) hipotecar, pignorar

- // -

- // -

ni gravar este Contrato de Arrendamiento ni el inmueble arrendado ni parte de él en ninguna forma, ni permitir que se constituya algún derecho de retención respecto de este Contrato de Arrendamiento, el inmueble arrendado o el Edificio debido a algún acto u omisión de la Arrendataria, ni celebrar algún contrato que permita la constitución de un derecho de retención por parte de algún corredor; d) permitir que el inmueble arrendado o parte de él sea ocupado o utilizado por terceros como espacio de oficina o para efectos de correspondencia, ni e) publicar ni autorizar a un corredor para que publique algún aviso de subarrendamiento o cesión sin obtener, en cada caso, el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, salvo lo dispuesto expresamente en este Título 15. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, el consentimiento de la Arrendadora para un aviso de subarrendamiento o cesión en conformidad con la cláusula e) anterior no se denegará ni postergará injustificadamente, con la condición y siempre que la Arrendataria haya cumplido con las disposiciones del Artículo 15.11 i) en relación con ese aviso. Para los efectos de este Título 15: i) si la Arrendataria (o un subarrendatario) fuera una sociedad anónima, las disposiciones de la cláusula a) de este Artículo 15.1 regirán para una cesión (cualquiera sea la forma en que se realice, ya sea mediante una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas o no relacionadas) de acciones (o cualquier otra medida, por ejemplo, la emisión de acciones adicionales, un acuerdo de votación de acciones, o cambio de clase o clases de acciones) que dé origen a un cambio de control de la Arrendataria (o del subarrendatario) al igual que si esa

- // -

- // -

cesión de acciones (u otra medida) que origine un cambio de control de la Arrendataria (o del subarrendatario) fuera una cesión de este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye, entre otros, sólo a modo de ejemplo, la cesión de una mayoría de las acciones en circulación con derecho a voto de una sociedad que posea el cien por ciento (100%) de una sociedad en segundo nivel que posea a su vez el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones en circulación con derecho a voto de un arrendatario corporativo conforme al presente), con la salvedad de que la cesión de las acciones en circulación de la Arrendataria o de algún subarrendatario realizada por personas o partes "en el mercado extrabursátil" o a través de una bolsa de comercio reconocida (salvo en el caso de personas que formen parte de la empresa y puedan tener acceso a información confidencial en conformidad con la Ley de Bolsas de Valores de 1934, modificada) no se considerará una cesión de este Contrato de Arrendamiento, y si la Arrendataria (o el subarrendatario) fuera una sociedad colectiva, *joint venture* o sociedad de responsabilidad limitada (denominada en el presente "SRL"), dichas disposiciones regirán con respecto a una cesión directa o indirecta (mediante una o más cesiones) de una participación en esa sociedad colectiva, *joint venture* o SRL (u otra medida, por ejemplo, la creación de participaciones adicionales en una sociedad colectiva o sociedad en comandita) que dé origen a un cambio de control de esa sociedad colectiva, *joint venture* o SRL, o de una sociedad anónima, sociedad colectiva, *joint venture* o SRL que controle a esa entidad, en los mismos términos que si esa cesión de una participación en esa sociedad colectiva, *joint venture* o SRL (u

- // -

- // -

otra medida) que dé origen a un cambio de control de esa sociedad colectiva, *joint venture* o SRL fuera una cesión de este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye, entre otros y sólo a modo de ejemplo, la cesión de una mayoría de las participaciones en una sociedad colectiva que posea el cien por ciento (100%) de una sociedad en un segundo nivel que a la vez posea el cincuenta y un por ciento (51%) de las participaciones de un arrendatario conforme al presente que sea una sociedad colectiva; ii) una persona o el representante legal de la Arrendataria a quien se traspase la participación de la Arrendataria en este Contrato de Arrendamiento por ministerio de la ley o en otros términos estará obligada por las disposiciones de este Título 15, y iii) una modificación, enmienda o extensión de un contrato de subarrendamiento se considerará un subarrendamiento. Para los efectos de este Artículo 15.1, el término "control" significa, en el caso de una sociedad anónima, la propiedad o el control del derecho a voto, directa o indirectamente, de al menos el cincuenta por ciento (50%) del total de acciones con derecho a voto, y en el caso de un *joint venture*, sociedad colectiva o entidad similar, la propiedad o el control del derecho a voto, directa o indirectamente, de al menos el cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de las participaciones en esa sociedad colectiva u otra (similar). Un contrato conforme al cual A) la Arrendataria sea liberada de la obligación de pagar o un tercero convenga en pagar, en representación de la Arrendataria, la totalidad o parte de la renta de arrendamiento anual fija o de la renta adicional conforme a este Contrato de Arrendamiento, y/o B) dicho tercero se comprometa o se le otorgue algún derecho a

- // -

- // -

ceder o intentar ceder este Contrato de Arrendamiento, o subarrendar o intentar subarrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado, se considerará una cesión de este Contrato de Arrendamiento y estará sujeto a las disposiciones de este Artículo 15.1.

15.2 Se omite intencionalmente.

15.3 Una cesión o transferencia, independientemente de que se realice con el consentimiento de la Arrendadora según lo requerido por el Artículo 15.1 o sin el consentimiento de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 15.2, sólo se realizará cuando -y no tendrá efecto hasta que- el cesionario formalice, reconozca y otorgue a la Arrendadora un contrato registrable, satisfactorio para la Arrendadora en cuanto a forma y fondo, mediante el cual el cesionario asuma las obligaciones y el cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento y convenga en obligarse personalmente conforme a todas las cláusulas, acuerdos, términos, disposiciones y condiciones del presente vinculantes para la Arrendataria, y mediante el cual el cesionario convenga en que las disposiciones del Artículo 15.1 del presente, a pesar de esa cesión o transferencia, continuarán siendo vinculantes para él con respecto a todas las cesiones y transferencias futuras. La Arrendataria conviene en que, a pesar de cualquier cesión o transferencia, sea o no en contravención a las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, y a pesar de que la Arrendadora acepte de un cesionario o de alguna otra parte la renta de arrendamiento anual fija y/o la renta adicional, la Arrendataria continuará siendo plenamente responsable del pago de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional

- // -

- // -

vencida y por vencer conforme a este Contrato de Arrendamiento y del cumplimiento y observancia de todas las cláusulas, acuerdos, términos, disposiciones y condiciones de este Contrato de Arrendamiento vinculantes para la Arrendataria.

15.4 Ni la responsabilidad solidaria de la Arrendataria y de algún sucesor inmediato o remoto de la Arrendataria ni el debido cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento por parte de la Arrendataria resultarán afectados en algún aspecto por un contrato o acuerdo celebrado por la Arrendadora o un cesionario de la Arrendadora conforme a una hipoteca o en otros términos, que amplíe el plazo o modifique alguna las obligaciones contempladas en este Contrato de Arrendamiento, ni por el hecho de que la Arrendadora renuncie a exigir o no exija el cumplimiento de las obligaciones de este Contrato de Arrendamiento, el que se mantendrá con pleno vigor y efecto y la Arrendataria continuará siendo responsable conforme a este instrumento. Si algún contrato o modificación aumentara las obligaciones de un arrendatario de acuerdo con el presente, la obligación conforme a este Artículo 15.4 del arrendatario individualizado en este Contrato de Arrendamiento o de alguno de sus sucesores (a menos que esa parte haya consentido expresamente por escrito en ese contrato o modificación) continuará siendo no mayor que si no se hubiera formalizado ese contrato o modificación. Para efectuar cobros a la Arrendataria individualizada en este Contrato de Arrendamiento y a sus sucesores no se requerirá notificación ni aviso de incumplimiento, y la Arrendataria y cada uno de sus sucesores renuncia expresamente por este acto a esa notificación o aviso.

- // -

- // -

15.5 Si se cediera este Contrato de Arrendamiento, sea o no en contravención a las disposiciones del mismo, la Arrendadora podrá cobrar renta de arrendamiento al cesionario. Si el inmueble arrendado o parte del mismo fuera subarrendado, utilizado u ocupado por una persona que no sea la Arrendataria, sea o no en contravención a lo dispuesto en el presente, la Arrendadora, tras el incumplimiento de la Arrendataria y una vez vencido el plazo para subsanar el incumplimiento, podrá cobrar renta de arrendamiento al subarrendatario u ocupante. En cualquier caso, la Arrendadora podrá destinar el monto neto cobrado a la renta de arrendamiento anual fija y a la renta adicional especificadas en presente, pero ninguna cesión, subarrendamiento, ocupación o cobro se considerará una renuncia a alguna de las disposiciones del Artículo 15.1 del presente, o la aceptación del cesionario, subarrendatario u ocupante como arrendatario, o una liberación de la Arrendataria del cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento. El consentimiento de la Arrendadora para una cesión, constitución de hipoteca, subarrendamiento, uso u ocupación específica por parte de terceros no se considerará en ninguna forma un consentimiento de la Arrendadora para alguna otra o posterior cesión, constitución de hipoteca, subarrendamiento, uso u ocupación por parte de terceros que no se permita expresamente conforme a este Título 15. Las referencias en este Contrato de Arrendamiento al uso u ocupación por parte de terceros (es decir, alguna persona que no sea la Arrendataria) no se interpretarán de manera restringida a subarrendatarios ni a quienes reclamen en nombre o a través de subarrendatarios, sino que también incluirán a los concesionarios

- // -

- // -

y otros que reclamen en nombre o a través de la Arrendataria de manera inmediata o remota.

15.6 La colocación de un nombre que no sea el de la Arrendataria, ya sea en la puerta del inmueble arrendado o en el directorio del Edificio, no operará en el sentido de ceder algún derecho o participación en este Contrato de Arrendamiento o en el inmueble arrendado, ni se considerará el consentimiento de la Arrendadora para alguna cesión o transferencia de este Contrato de Arrendamiento ni para algún subarrendamiento del inmueble arrendado, ni para el uso u ocupación del mismo por parte de terceros.

15.7 A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Título 15, si la Arrendataria en algún momento durante el período de vigencia del presente deseara ceder este Contrato de Arrendamiento o subarrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado, la Arrendataria deberá dar aviso al respecto a la Arrendadora, en el que deberá indicar a) en el caso de un subarrendamiento propuesto, la superficie propuesta para subarrendamiento y, en el caso de una cesión propuesta, el aviso deberá indicar la intención de la Arrendataria de ceder este Contrato de Arrendamiento; b) el período de vigencia del subarrendamiento propuesto, incluidas las fechas propuestas para el inicio y el vencimiento del período de vigencia del subarrendamiento propuesto o la fecha efectiva de la cesión propuesta, según pueda corresponder, y c) las rentas de arrendamiento, los aportes para trabajos, y todas las demás disposiciones fundamentales que se propone incluir en la operación; d) con detalles razonables, la identidad del

- // -

- // -

cesionario o subarrendatario propuesto, la naturaleza de sus negocios y su uso propuesto del inmueble arrendado; e) información financiera actual con respecto al cesionario o subarrendatario propuesto, incluido, entre otros, su estado financiero más reciente, y f) la demás información que la Arrendadora pueda justificadamente solicitar. Salvo alguna cesión o subarrendamiento que no requiera el consentimiento de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 15.2 del presente, dicho aviso se considerará una oferta irrevocable formulada por la Arrendataria a la Arrendadora, mediante lo cual la Arrendadora (o un delegado de la Arrendadora) podrá, a su opción, i) subarrendar ese espacio a la Arrendataria en los términos y condiciones que se especifican más adelante (si la operación propuesta fuera un subarrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado); ii) disponer la cesión de este Contrato de Arrendamiento a la Arrendadora o a su delegado, o terminar este Contrato de Arrendamiento (si la operación propuesta fuera una cesión o subarrendamiento de la totalidad o sustancialmente la totalidad del inmueble arrendado o un subarrendamiento de una parte del inmueble arrendado que, en conjunto con otros subarrendamientos vigentes a la fecha, abarcara la totalidad o sustancialmente la totalidad del inmueble arrendado); o iii) terminar este Contrato de Arrendamiento con respecto al espacio contemplado en el subarrendamiento propuesto (si el subarrendamiento propuesto fuera un subarrendamiento de parte del inmueble arrendado). La Arrendadora podrá ejercer dicha opción mediante aviso a la Arrendataria en cualquier momento dentro de los treinta (30) días posteriores al citado aviso entregado por

- // -

- // -

la Arrendataria a la Arrendadora, y la Arrendadora deberá haber recibido de la Arrendataria toda la demás información que la Arrendadora le haya solicitado en conformidad con las disposiciones de este Título 15; asimismo, durante dicho período de treinta (30) días, la Arrendataria no deberá ceder este Contrato de Arrendamiento ni subarrendar dicho espacio a ninguna persona.

15.8 a) Si la Arrendadora ejerciera su opción de terminar este Contrato de Arrendamiento en el caso de que la Arrendataria desee ceder el presente Contrato o subarrendar la totalidad o sustancialmente la totalidad del inmueble arrendado, este Contrato de Arrendamiento terminará y vencerá en la fecha en que la cesión se haría efectiva o en que se iniciaría el subarrendamiento, según pueda corresponder, y la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional deberán pagarse y prorratearse hasta esa fecha.

b) Si la Arrendadora ejerciera su opción de disponer la cesión de este Contrato de Arrendamiento a la Arrendadora (o a su delegado) en el caso en que la Arrendataria deseara ceder el presente o subarrendar la totalidad o sustancialmente la totalidad del inmueble arrendado, la Arrendataria deberá ceder este Contrato de Arrendamiento a la Arrendadora (o al delegado de la Arrendadora) mediante un documento de cesión razonablemente satisfactorio para la Arrendadora en cuanto a forma y fondo. La cesión se hará efectiva en la fecha en que la cesión propuesta se haría efectiva o en la fecha en que el subarrendamiento propuesto se iniciaría, según pueda corresponder. Si el cesionario o subarrendatario propuesto hubiera de recibir algún

- // -

- // -

pago o concesión de la Arrendataria en relación con la cesión o subarrendamiento propuesto, la Arrendataria deberá efectuar ese pago y/u otorgar esa concesión a la Arrendadora (o al delegado de la Arrendadora) en la fecha en que la Arrendataria ceda este Contrato de Arrendamiento a la Arrendadora (o al delegado de la Arrendadora).

15.9 Si la Arrendadora ejerciera su opción de terminar este Contrato de Arrendamiento con respecto al espacio contemplado en el subarrendamiento propuesto por la Arrendataria en el caso de que la Arrendataria deseara subarrendar parte del inmueble arrendado, a) este Contrato de Arrendamiento terminará y vencerá con respecto a esa parte del inmueble arrendado en la fecha en que el subarrendamiento propuesto hubiera de iniciarse; b) a partir de esa fecha, la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional se ajustarán sobre la base de la proporción existente entre la superficie arrendable que se conserve del inmueble arrendado y la superficie arrendable total del mismo; y c) la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, como renta adicional, los costos en que incurra la Arrendadora para separar físicamente esa parte del inmueble arrendado del resto del inmueble arrendado y cumplir con las leyes y las exigencias de alguna autoridad pública en relación con esa separación.

15.10 Si la Arrendadora ejerciera su opción de subarrendar el inmueble arrendado o la o las partes del inmueble arrendado que la Arrendataria desee subarrendar, el subarrendamiento a la Arrendadora o a su delegado (en calidad de subarrendatario) será a las rentas de arrendamiento especificadas en el

- // -

- // -

subarrendamiento propuesto y por el mismo período de vigencia que el del subarrendamiento propuesto, y

a) el contrato de subarrendamiento estará sujeto expresamente a todas las cláusulas, acuerdos, términos, disposiciones y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, salvo en el caso en que no sean aplicables o pertinentes, y salvo lo dispuesto explícitamente en contrario en este artículo;

b) el contrato de subarrendamiento deberá ser en los mismos términos y condiciones que los contenidos en el subarrendamiento propuesto, salvo en el caso en que no sean aplicables o pertinentes, y salvo lo dispuesto explícitamente en contrario en este artículo;

c) el contrato de subarrendamiento deberá dar al subarrendatario el derecho incondicional y sin restricción, sin el permiso de la Arrendataria, para ceder ese contrato de subarrendamiento o cualquier participación en el mismo y/o subarrendar el espacio contemplado en el contrato de subarrendamiento o cualquier parte de ese espacio, y para realizar cualquier cambio, modificación y mejora en el espacio objeto del contrato de subarrendamiento;

d) el contrato de subarrendamiento deberá disponer que podrá permitirse a cualquier cesionario o subarrendatario de la Arrendadora o su delegado, a opción de la Arrendadora, realizar modificaciones, decoraciones e instalaciones en ese espacio o parte de él, y disponer además en esencia que todas esas modificaciones, decoraciones e instalaciones en dicho espacio realizadas por un cesionario o subarrendatario de la Arrendadora o de su delegado podrán ser removidas, en su totalidad o en parte

- // -

- // -

por ese cesionario o subarrendatario, a su opción, antes o al momento del vencimiento u otra terminación del contrato de subarrendamiento, siempre que ese cesionario o subarrendatario, a sus expensas, repare cualquier daño provocado por dicho retiro en el espacio subarrendado, y la Arrendataria no estará obligada en ningún caso a retirar alguna modificación, decoración e instalación realizada por la Arrendadora o su delegado o alguno de sus subarrendatarios o cesionarios, y

e) el contrato de subarrendamiento también deberá disponer i) que las partes de dicho instrumento niegan expresamente cualquier intención en cuanto a que alguna posesión creada conforme a dicho instrumento se fusione con alguna otra posesión que tenga alguna de las citadas partes; ii) que una cesión o subarrendamiento efectuado por la Arrendadora o su delegado (en calidad de subarrendatario) podrá ser para el o los propósitos que la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, considere apropiados o convenientes; iii) que la Arrendataria, a sus expensas, deberá proporcionar y proporcionará y permitirá en todo momento medios razonablemente apropiados para ingresar y salir del espacio que la Arrendataria haya subarrendado a la Arrendadora o su delegado; iv) que la Arrendadora, a expensas de la Arrendataria, podrá realizar las modificaciones que la Arrendadora pueda requerir o que considere razonablemente necesarias para separar físicamente el espacio subarrendado del resto del inmueble arrendado y para cumplir con las leyes y las exigencias de las autoridades públicas en relación con esa separación, y v) que al vencimiento del período de vigencia del contrato de subarrendamiento, la Arrendataria aceptará el espacio contemplado en dicho contrato de

- // -

- // -

subarrendamiento en su estado existente a la fecha, de manera supeditada a las obligaciones del subarrendatario de realizar las reparaciones de ese espacio que puedan ser necesarias para mantener en buenas condiciones el inmueble arrendado mediante el citado contrato de subarrendamiento. El cumplimiento de la Arrendadora o de su delegado conforme al contrato de subarrendamiento se considerará el cumplimiento de la Arrendataria de una obligación similar de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento en relación con ese espacio, y un incumplimiento de ese contrato de subarrendamiento no dará origen a un incumplimiento de alguna obligación similar contenida en este Contrato de Arrendamiento, ni la Arrendataria será responsable de algún incumplimiento conforme al presente Contrato de Arrendamiento ni será considerada en situación de incumplimiento del presente si ese incumplimiento fuera ocasionado o se originara por algún acto u omisión del subarrendatario según el contrato de subarrendamiento o fuera ocasionado o se originara por algún acto u omisión de algún ocupante de acuerdo con el contrato de subarrendamiento.

15.11 En el caso de que la Arrendadora no ejerciera sus opciones, según lo dispuesto en el Artículo 15.7 del presente, de subarrendar el inmueble arrendado o terminar (en su totalidad o en parte) o de disponer que se le transfiera a ella o a su delegado este Contrato de Arrendamiento, y siempre que la Arrendataria no esté en situación de incumplimiento de alguna de sus obligaciones especificadas en este Contrato de Arrendamiento luego de la entrega de aviso y del vencimiento del período de reparación aplicable, el consentimiento de la Arrendadora (el que

- // -

- // -

deberá otorgarse por escrito y en una forma satisfactoria para la Arrendadora) para la cesión o el subarrendamiento propuesto no deberá denegarse ni postergarse injustificadamente, pero se estipula que:

a) la Arrendataria deberá haber cumplido con las disposiciones del Artículo 15.7 y la Arrendadora no deberá haber ejercido ninguna de sus opciones de acuerdo con el citado Artículo 15.7 dentro del plazo permitido para ello, y la Arrendataria deberá haber entregado a la Arrendadora un duplicado del contrato de subarrendamiento o instrumento de cesión y todos los demás documentos que deban firmarse en relación con ello;

b) conforme al criterio razonable de la Arrendadora, el cesionario o subarrendatario propuesto deberá dedicarse a un negocio, y el inmueble arrendado o la parte pertinente del mismo deberá utilizarse en una forma i) que se ajuste a los estándares del Edificio a la fecha y ii) que no viole, en cuanto a uso, ninguna cláusula de no hacer contenida en algún otro contrato de arrendamiento de espacio en el Edificio (y la Arrendadora deberá informar por escrito y a la brevedad a la Arrendataria sobre cualquier cláusula de no hacer luego de una solicitud por escrito al respecto de la Arrendataria formulada en relación con un subarrendamiento o cesión propuesta);

c) el cesionario o el subarrendatario propuesto deberá ser una persona seria o una entidad con buenos antecedentes y con una solvencia suficiente considerando la responsabilidad involucrada, y deberá haberse entregado a la Arrendadora prueba suficiente de ello;

d) ni i) el cesionario o subarrendatario propuesto ni

- // -

- // -

ii) ninguna persona que directa o indirectamente controle al cesionario o subarrendatario propuesto o a alguna persona que controle al cesionario o subarrendatario propuesto, que sea controlada por alguno de éstos o que esté bajo control común con los mismos deberá ser X) a la fecha ocupante de alguna parte del Edificio ni Y) una parte que, durante los seis (6) meses inmediatamente anteriores a la fecha en que la Arrendataria haya solicitado el consentimiento de la Arrendadora, haya negociado con la Arrendadora o algún agente de la Arrendadora (directamente o a través de un corredor) un espacio en el Edificio y, en lo relativo exclusivamente a esta cláusula Y), la Arrendadora tenga disponible (o prevea tener disponible en los seis (6) meses subsiguientes) un espacio comparable;

e) la forma del contrato de arrendamiento propuesto deberá ser razonablemente satisfactoria para la Arrendadora y deberá cumplir con las disposiciones aplicables de este Título 15;

f) el inmueble arrendado no deberá subdividirse en más de dos (2) inmuebles separados;

g) la Arrendataria, junto con la solicitud de consentimiento de la Arrendadora conforme al presente, deberá haber pagado a la Arrendadora un derecho de procesamiento por la revisión del consentimiento solicitado equivalente a los costos reales razonables que deba solventar la Arrendadora en relación con el consentimiento solicitado, entre los que se incluyen honorarios razonables de abogado;

h) si implicara un contrato de subarrendamiento, no deberá provocar (ni dar a la empresa que otorga servicios de electricidad al Edificio motivo para reclamar) la imposibilidad

- // -

- // -

de la Arrendadora de proporcionar electricidad al inmueble arrendado o parte de él o a alguna otra parte arrendable del Edificio, sobre la base "incluida en la renta de arrendamiento";

i) la Arrendataria x) no deberá haber publicitado la disponibilidad del inmueble arrendado sin previo aviso a la Arrendadora y sin la aprobación de ésta, ni deberá aparecer en ningún aviso el nombre del Edificio (diferente al domicilio) ni la renta de arrendamiento propuesta, ni) y) deberá haber publicado que el inmueble arrendado está disponible para subarrendamiento, ya sea a través de un corredor, agente, representante u otro, con una renta de arrendamiento inferior a la renta de arrendamiento anual fija y a la renta adicional a las que la Arrendadora ofrezca en arrendamiento otro espacio en el Edificio, pero se considerará ninguna disposición de este Título

15 prohíbe a la Arrendataria publicar a través de corredores que el inmueble arrendado está disponible para subarrendamiento o cesión, y

j) ni el subarrendamiento ni la cesión propuesta deberán dar origen a consecuencias tributarias adversas para la Arrendadora o para sus propietarios directos o indirectos, según lo determinado razonablemente por la Arrendadora.

15.2 a) En el caso de que en relación con la solicitud de consentimiento de la Arrendadora formulada por la Arrendataria en conformidad con el Artículo 15.11 del presente, los términos del subarrendamiento propuesto o de la cesión propuesta a la Arrendadora sean "sustancialmente distintos a" los términos del aviso entregado a la Arrendadora de acuerdo con el Artículo 15.7 de este instrumento, la solicitud de consentimiento presentada

- // -

- // -

por la Arrendataria en conformidad con el Artículo 15.11 se considerará una oferta irrevocable formulada por la Arrendataria a la Arrendadora, respecto de la cual la Arrendadora tendrá todas las opciones especificadas en el Artículo 15.7. Los términos de un subarrendamiento propuesto o cesión propuesta se considerarán "**sustancialmente distintos a**" los términos contemplados en el aviso entregado a la Arrendadora conforme al Artículo 15.7 del presente si los términos económicos del subarrendamiento o de la cesión propuesta sobre una base global difieren en más de un cinco por ciento (5%) de los términos contenidos en el aviso entregado a la Arrendadora en conformidad con el Artículo 15.7, o

b) en el caso de que la Arrendadora no ejerza alguna de sus opciones conforme al Artículo 15.7, y la Arrendataria no solicite el consentimiento de la Arrendadora para una cesión o subarrendamiento en los términos y condiciones especificados en el aviso entregado a la Arrendadora según lo dispuesto en el Artículo 15.7 dentro de un plazo de tres (3) meses a partir de la fecha de respuesta de la Arrendadora respecto de ese aviso, la Arrendataria deberá nuevamente cumplir con todas las disposiciones y condiciones contempladas en el Artículo 15.7 del presente antes de ceder este Contrato de Arrendamiento o de subarrendar la totalidad o parte del inmueble arrendado.

15.13 Con respecto a cada subarrendamiento autorizado por la Arrendadora conforme a las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, se conviene además en lo siguiente:

a) Ningún contrato de subarrendamiento deberá ser por un período de vigencia (incluida alguna opción de renovación o prórroga contenida en el contrato de subarrendamiento) que

- // -

- // -

finalice después del día previo a la fecha de vencimiento de este Contrato de Arrendamiento.

b) Ningún contrato de subarrendamiento será válido y ningún subarrendatario tomará posesión del inmueble arrendado ni de parte de él hasta que un ejemplar firmado del contrato de subarrendamiento (y todos los documentos complementarios firmados en relación con el contrato de subarrendamiento o que modifique el mismo) haya sido entregado a la Arrendadora.

c) Cada contrato de subarrendamiento deberá disponer que está sujeto y subordinado a este Contrato de Arrendamiento y a las materias a las que este Contrato de Arrendamiento esté o haya de estar subordinado, y que en caso de terminación o recuperación del inmueble por parte de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora, a su opción, podrá asumir todos los derechos, títulos y participaciones de la Arrendataria, en calidad de subarrendadora, conforme a ese contrato de subarrendamiento, y el subarrendatario, a opción de la Arrendadora, pasará a ser arrendatario de la Arrendadora en conformidad con las disposiciones del contrato de subarrendamiento en curso, con la salvedad de que la Arrendadora i) no será responsable de ninguna acción u omisión previa de la Arrendataria conforme a ese contrato de subarrendamiento, ii) no estará sujeta a ningún crédito, compensación, demanda, reconvencción, exigencia o defensa que el subarrendatario pueda tener en contra de la Arrendataria; iii) no estará obligada por ninguna modificación anterior del contrato de subarrendamiento ni por ningún pago anticipado anterior superior a la renta de arrendamiento de un (1) mes; iv) no estará obligada por ningún

- // -

- // -

compromiso de la Arrendataria de asumir o completar alguna construcción del inmueble arrendado o alguna parte del mismo; v) no tendrá que rendir cuenta de ningún depósito de garantía del subarrendatario aparte del algún depósito de garantía que la Arrendataria haya entregado efectivamente a la Arrendadora; vi) no tendrá ninguna obligación de realizar algún pago al subarrendatario ni de otorgar algún crédito, salvo los servicios, los trabajos de reparación, mantenimiento y restauración que según lo contemplado en el contrato de subarrendamiento deban ejecutarse después de la fecha en que se convierta en la arrendadora; vii) no será responsable de ningún dinero adeudado por la Arrendadora a favor de la Arrendataria, y viii) no tendrá la obligación de desalojar a ninguna persona que ocupe el inmueble arrendado o alguna parte de él.

d) Cada contrato de subarrendamiento deberá disponer que el subarrendatario no podrá ceder sus derechos conforme a dicho instrumento ni subarrendar el espacio arrendado conforme al contrato de subarrendamiento, en su totalidad ni en parte, salvo en conformidad con todos los términos y disposiciones de este Título 15.

15.14 a) Si la Arrendadora diera su consentimiento para alguna cesión de este Contrato de Arrendamiento o para algún contrato de subarrendamiento, la Arrendataria, como contraprestación por ello, deberá pagar a la Arrendadora, como renta de arrendamiento adicional, un monto igual al cincuenta por ciento (50%) de cualquier Utilidad de Cesión o Utilidad de Subarrendamiento, según pueda corresponder.

b) Para los efectos de este Artículo 15.14, el término

- // -

- // -

"Utilidad de Cesión" significa un monto igual a todos los montos y demás contraprestaciones pagadas a la Arrendataria por el cesionario por concepto de cesión (incluidos, entre otros, los montos pagados por la venta o arrendamiento de artefactos, mejoras, equipos, mobiliario u otros bienes personales de la Arrendataria), luego de deducir el monto de los "Costos de la Arrendataria", según se definen más adelante.

c) Para los efectos de este Artículo 15.14, el término "Utilidad de Subarrendamiento" significa, en cualquier año del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, i) las rentas de arrendamiento, cargos adicionales y otros montos que el subarrendatario deba pagar a la Arrendataria de acuerdo con el contrato de subarrendamiento, que excedan de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional que se devengue durante ese año de vigencia de este Contrato de Arrendamiento con respecto al espacio subarrendado (al valor por pie cuadrado que debe pagar la Arrendataria conforme al presente) en conformidad con los términos de este instrumento, y ii) todos los montos pagados por la venta o arrendamiento de artefactos, mejoras, equipos, mobiliario u otros bienes personales de la Arrendataria), luego de deducir el monto de los "Costos de la Arrendataria".

d) Los montos exigibles conforme a este Artículo 15.14 deberán pagarse a la Arrendadora en el momento en que sean pagados a la Arrendataria por el cesionario o subarrendatario.

e) Para los efectos de este Artículo 15.14, el término "Costo de la Arrendataria" significa los gastos razonables en que efectivamente incurra la Arrendataria en relación con la cesión o

- // -

- // -

subarrendamiento en cuestión por impuesto a las ganancias y a la transferencia, comisiones de corretaje, gastos de publicidad, honorarios de abogado, cualquier concesión o crédito de renta de arrendamiento o bonificación por trabajos comercialmente razonable, y cualquier trabajo de arrendatario ejecutado por la Arrendataria a sus expensas en relación con la cesión o subarrendamiento, sobre la base de facturas, recibos u otros comprobantes de esos costos razonablemente satisfactorios para la Arrendadora.

f) A pesar de lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho razonable a disponer que la Arrendataria asigne cualquier Utilidad de Cesión y/o Utilidad de Subarrendamiento a ítems específicos incluidos en el cálculo de la Utilidad de Cesión y/o Utilidad de Subarrendamiento de modo de proteger adecuadamente a la Arrendadora de cualquier efecto tributario adverso.

15.15 Salvo algún subarrendamiento de la Arrendataria a la Arrendadora o su delegado en conformidad con las disposiciones de este Título 15, cada subarrendamiento estará sujeto a todas las cláusulas, acuerdos, términos, disposiciones y condiciones de este Contrato de Arrendamiento. A pesar de cualquier subarrendamiento a la Arrendadora o de algún subarrendamiento a algún otro subarrendatario y/o del hecho de que la Arrendadora acepte la renta de arrendamiento o la renta adicional de algún subarrendatario, pero de manera supeditada a las disposiciones del Artículo 15.10 d) y e) del presente en la medida en que sean aplicables, la Arrendataria será y continuará siendo plenamente responsable del pago de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional vencida y por vender conforme al presente, y

- // -

- // -

del cumplimiento de todas las cláusulas, acuerdos, términos, disposiciones y condiciones de este Contrato de Arrendamiento que deba cumplir la Arrendataria, y de todos los actos y omisiones de algún concesionario o subarrendatario, o de alguna persona que actúe en nombre o a través de algún subarrendatario, que contravengan alguna de las obligaciones contempladas en este Contrato de Arrendamiento y cualquiera de dichas contravenciones se considerarán una violación cometida por la Arrendataria. La Arrendataria también conviene en que, a pesar de cualquier subarrendamiento, ni la Arrendataria ni ninguna persona que actúe en nombre o a través de la Arrendataria (salvo lo dispuesto en el Artículo 15.10 del presente) deberá realizar ni realizará ningún otro subarrendamiento adicional del inmueble arrendado, excepto en conformidad con las disposiciones de este Título y de manera supeditada a las mismas. Si la Arrendadora declinara dar su consentimiento para alguna cesión o subarrendamiento propuesto, o si la Arrendadora ejerciera alguna de sus opciones conforme al Artículo 15.7 de este instrumento, la Arrendataria deberá indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las pérdidas, obligaciones, daños y perjuicios, costos y gastos (incluidos, entre otros, honorarios y gastos razonables de abogado) derivados de alguna demanda pueda entablar en contra de la Arrendadora el cesionario o subarrendatario propuesto o algún corredor u otra persona que reclame alguna comisión o remuneración similar con respecto a la cesión o subarrendamiento propuesto.

TÍTULO 16 - ACCESO AL INMUEBLE ARRENDADO; CAMBIOS

16.1 La Arrendataria permitirá a la Arrendadora y a las

- // -

- // -

personas autorizadas por la Arrendadora colocar, instalar, utilizar y mantener tuberías, ductos y cañerías en o a través del inmueble arrendado, siempre que se instalen de manera adyacente a las paredes y al cielo raso del inmueble arrendado u ocultas tras dichas estructuras, y mediante métodos y en lugares que no perjudiquen ni interfieran sustancialmente en el diseño o uso del inmueble arrendado por parte de la Arrendataria. La Arrendadora o sus agentes o delegados tendrán derecho, pero solo luego de un aviso con una anticipación razonable dado a la Arrendataria o a algún empleado autorizado de la Arrendataria en el inmueble arrendado, salvo en casos de emergencia, a ingresar al inmueble arrendado en horarios razonables durante las horas hábiles a) para realizar las reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales y mejoras que la Arrendadora pueda considerar necesarias en el inmueble arrendado y/o en el Edificio o en sus instalaciones y equipos, o que se exija a la Arrendadora o que ésta tenga derecho a realizar conforme a las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento o algún otro contrato de arrendamiento del Edificio; b) de manera supeditada a lo anterior, también tendrá derecho a ingresar al inmueble arrendado con el objeto de inspeccionarlo o mostrarlo a potenciales arrendatarios o compradores de todo el edificio o a potenciales acreedores hipotecarios de la participación de la Arrendadora en el bien raíz del cual es parte el inmueble arrendado, o a potenciales cesionarios de alguna de dichas hipotecas o al titular de alguna hipoteca sobre la participación de la Arrendadora en el bien raíz, a sus agentes o delegados, y c) a fin de leer cualquier medidor de servicios básicos situado en el

- // -

- // -

inmueble. Se permitirá a la Arrendadora ingresar al inmueble arrendado todos los materiales que puedan requerirse para las reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales y/o mejoras antes citadas en la medida en que puedan requerirse para ese propósito, sin ninguna responsabilidad para la Arrendataria y sin ninguna reducción de los compromisos y obligaciones de la Arrendataria que se contemplan en este Contrato de Arrendamiento, y sin que ello constituya un desalojo total o parcial de la Arrendataria, y mientras se realicen dichas reparaciones, modificaciones, instalaciones adicionales y/o mejoras no se reducirá de ninguna forma la renta de arrendamiento debido a alguna pérdida o interrupción de las actividades de la Arrendataria a causa de la ejecución de esos trabajos, salvo que se disponga expresamente algo distinto en este Contrato de Arrendamiento. La Arrendadora deberá proceder diligentemente en cuanto a la realización de esos trabajos y hacer los esfuerzos razonables para minimizar cualquier alteración en las actividades comerciales de la Arrendataria.

16.2 La Arrendadora se reserva el derecho -en cualquier momento, sin que ello se considere un desalojo implícito, sin que se incurra por ello en ninguna obligación ante la Arrendataria, o sin que ello afecte o reduzca alguno de los compromisos y obligaciones de la Arrendataria conforme al presente- a realizar o permitir que se realicen cambios, modificaciones, instalaciones adicionales y mejoras en el Edificio y en los accesorios y equipos del mismo, según la Arrendadora lo estime necesario o conveniente, y a modificar la disposición y/o ubicación de las entradas públicas, pasillos, puertas, corredores, ascensores,

- // -

- // -

escaleras, baños y otras áreas públicas del Edificio; sin embargo, se estipula que el acceso al Edificio no será cerrado y que no deberá haber ninguna obstrucción injustificada en el acceso al inmueble arrendado ni interferencia injustificada en el uso y disfrute del mismo.

16.3 La Arrendadora se reserva el derecho a iluminar de tiempo en tiempo la totalidad o parte del inmueble arrendado en la noche para efectos de visualización sin pago a la Arrendataria por ello.

16.4 La Arrendadora podrá, durante los dieciocho (18) meses anteriores al vencimiento del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, mostrar el inmueble arrendado a potenciales arrendatarios.

16.5 Si la Arrendataria no estuviera personalmente presente para abrir y permitir el ingreso al inmueble arrendado en algún momento cuando por motivo de incendio u otra emergencia sea urgentemente necesario ingresar al mismo, la Arrendadora o los agentes de la Arrendadora podrán ingresar por la fuerza al inmueble sin que por ello la Arrendadora o sus agentes tengan que asumir alguna responsabilidad (si durante el ingreso la Arrendadora o sus agentes trataran con cuidado razonable los bienes de la Arrendataria) y sin que resulten afectadas en ninguna forma las obligaciones y compromisos contemplados en este Contrato de Arrendamiento.

16.6 Salvo el espacio dentro de las superficies interiores de todas las paredes, cielo raso suspendido, pisos, ventanas y puertas que limitan el inmueble arrendado, está reservada a la Arrendadora y a las personas autorizadas por la Arrendadora la

- // -

- // -

totalidad del Edificio, lo que incluye, entre otros, las paredes exteriores y el atrio del Edificio, las puertas y paredes del corredor central y cualquier entrada al corredor central, las terrazas y techos adyacentes al inmueble arrendado, y cualquier espacio dentro o junto al inmueble arrendado utilizado para ductos, chimeneas, tuberías, cañerías, espacios de ventilación, servicios eléctricos u otros, desagües u otras instalaciones del Edificio, el uso de los mismos y el acceso a ellos a través del inmueble arrendado para efectos de operación, mantenimiento, decoración y reparación.

TÍTULO 17 - CERTIFICADO DE OCUPACIÓN

17.1 La Arrendataria no utilizará ni ocupará en ningún momento el inmueble arrendado ni el Edificio, ni tolerará ni permitirá que alguien utilice u ocupe el inmueble arrendado, ni realizará algo en el inmueble arrendado ni en el Edificio ni tolerará ni permitirá que se realice ni que se ingrese o mantenga en el inmueble arrendado algo que en alguna forma viole el Certificado de Ocupación del inmueble arrendado o del Edificio.

TÍTULO 18 - QUIEBRA

18.1 De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 18.3 del presente, si en cualquier momento previo a la Fecha de Inicio fuera presentada por la Arrendataria o algún garante de las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento o en contra de los mismos, ante algún tribunal en conformidad con alguna ley de Estados Unidos o de algún Estado, una petición de quiebra o insolvencia, de reorganización, o de nombramiento de un síndico o administrador judicial de la totalidad o parte de los bienes de la Arrendataria o de los

- // -

- // -

bienes del garante, o si la Arrendataria o el garante efectuara una cesión en beneficio de los acreedores o formulara una petición para la celebración de un convenio con los acreedores, este Contrato de Arrendamiento se rescindirá y terminará *ipso facto*, en cuyo caso ni la Arrendataria ni ninguna persona que actúe a través de la Arrendataria o en su nombre o de acuerdo con alguna ley u orden de algún tribunal tendrá derecho a la posesión del inmueble arrendado y la Arrendadora, aparte de los demás derechos y recursos que le confiere el Artículo 18.4 del presente y conforme a cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento o de alguna ley o régimen legal, podrá retener, como indemnización líquida por daños y perjuicios, cualquier renta de arrendamiento anual fija, renta adicional, depósito de garantía o dineros que haya recibido de la Arrendataria o de terceros en nombre de la Arrendataria.

18.2 De manera supeditada a las disposiciones del Artículo 18.3 del presente, si a la Fecha de Inicio o si en algún momento durante el período de vigencia de este instrumento fuera presentada por la Arrendataria o algún garante de las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento o en contra de los mismos, ante algún tribunal en conformidad con alguna ley de Estados Unidos o de algún Estado, una petición de quiebra o insolvencia, de reorganización, o de nombramiento de un síndico o administrador judicial de la totalidad o parte de los bienes de la Arrendataria o de los bienes del garante, o si la Arrendataria o el garante efectuara una cesión en beneficio de los acreedores o formulara una petición para la celebración de un convenio con los acreedores,

- // -

- // -

la Arrendadora, a su opción, podrá dar a la Arrendataria o al administrador judicial, síndico o cesionario un aviso por escrito en que establezca que este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia del mismo finalizará y vencerá en la fecha especificada en ese aviso, la que no podrá ser menos de diez (10) días después de la entrega del aviso, y este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia del mismo vencerán en la fecha allí especificada en los mismos términos que si esa fecha hubiera sido originalmente fijada en este Contrato de Arrendamiento como fecha de vencimiento del período de vigencia indicado en este Contrato. Luego de ello, ni la Arrendataria ni ninguna persona que actúe a través o en nombre de la Arrendataria en conformidad con alguna ley o la orden de algún tribunal tendrá derecho a la posesión ni a continuar en posesión del inmueble arrendado, sino que deberá abandonar y devolver de inmediato dicho inmueble; asimismo, la Arrendadora, aparte de los demás derechos y recursos que le confiere el Artículo 18.4 del presente y conforme a cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento o de alguna ley o régimen legal, podrá retener, como indemnización líquida por daños y perjuicios, cualquier renta de arrendamiento anual fija, renta adicional, depósito de garantía o dineros que haya recibido de la Arrendataria o de terceros en nombre de la Arrendataria.

18.3 En el caso de que durante los períodos indicados en los Artículos 18.1 y 18.2 del presente se haya iniciado en contra de la Arrendataria, o de algún garante de las obligaciones de la Arrendataria de acuerdo con este instrumento, un proceso involuntario de quiebra, insolvencia, reorganización u otra

- // -

- // -

rehabilitación según lo descrito en el Artículo 18.1 y/o 18.2, la Arrendataria tendrá un plazo de noventa (90) días para anular o suspender el mismo antes de que este Contrato de Arrendamiento termine o antes de que la Arrendadora tenga derecho a terminar el presente instrumento, siempre que el pago de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional en mora a la fecha, si hubiera, se efectúe dentro los quince (15) días posteriores al inicio de ese proceso, y siempre que el pago de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional que venza y sea pagadera con posterioridad se efectúe al momento de su vencimiento, y la Arrendataria no esté en otros términos en situación de incumplimiento de los términos y condiciones de este Contrato de Arrendamiento.

18.4 En caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con el Artículo 18.1, 18.2 ó 18.3 del presente, la Arrendadora tendrá derecho de inmediato, a pesar de cualquier otra disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, a cobrar a la Arrendataria como indemnización líquida por daños y perjuicios, un monto igual a la diferencia entre la renta de arrendamiento especificada en este instrumento respecto de la parte no vencida del período de vigencia y el valor justo y razonable, a esa fecha, de la renta de arrendamiento del inmueble arrendado por el mismo período, si fuera menor que la renta de arrendamiento fijada a la fecha de terminación. Si el inmueble arrendado o parte de él fuera rearrendado por la Arrendadora por el período de vigencia no vencido de este Contrato de Arrendamiento, o una parte del mismo, antes de la presentación de las pruebas relativas a dicha indemnización líquida por daños y

- // -

- // -

perjuicios ante alguna corte, comisión o tribunal, el monto de la renta de arrendamiento fijada para ese rearrendamiento será prima facie el valor justo y razonable de la renta de arrendamiento por la parte o la totalidad del inmueble arrendado que se haya rearrendado en esos términos, durante el período de vigencia del rearrendamiento. Ninguna disposición del presente limitará ni perjudicará el derecho de la Arrendadora a presentar pruebas y obtener como indemnización líquida por daños y perjuicios debido a dicha terminación un monto igual al máximo permitido por alguna ley o régimen jurídico vigente al momento del proceso en que deban probarse esos daños y perjuicios y en que se base dicho proceso, independientemente de que ese monto sea o no mayor, igual o menor que el monto de la diferencia mencionada previamente.

18.5 a) Si la Arrendataria hubiera cedido su participación en el presente y este Contrato de Arrendamiento fuera posteriormente repudiado o rechazado en algún proceso conforme al Código de Quiebras de Estados Unidos o conforme a las disposiciones de alguna ley federal, de un estado o extranjera de naturaleza similar, o en caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento debido a algún proceso de ese tipo, el cedente [¿?] o cualquiera de sus predecesores conforme a este Contrato de Arrendamiento, previa solicitud de la Arrendadora presentada dentro de los noventa (90) días posteriores a dicho repudio o rechazo, deberá a) pagar a la Arrendadora la totalidad de la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional vencida y pagadera a la fecha a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento hasta, inclusive, la fecha de dicho repudio o

- // -

- // -

rechazo, y b) celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario con la Arrendadora del inmueble arrendado por un período de vigencia que se iniciará en la fecha efectiva de ese repudio o rechazo y finalizará en la Fecha de Vencimiento, a menos que sea rescindido anticipadamente según lo dispuesto en ese contrato de arrendamiento, con la misma renta de arrendamiento anual fija y renta adicional y conforme a las cláusulas, condiciones y términos contenidos en este Contrato de Arrendamiento, con la salvedad de que i) los derechos del arrendatario conforme al nuevo contrato de arrendamiento estarán sujetos a los derechos de posesión del cesionario en cuestión de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento y a los derechos de las personas que reclamen a través o en nombre de ese cesionario; ii) el nuevo contrato de arrendamiento exigirá que todos los incumplimientos existentes conforme a este Contrato de Arrendamiento sea subsanados por el arrendatario con diligencia razonable, y iii) el nuevo contrato de arrendamiento exigirá al arrendatario pagar toda la renta adicional que, si no se hubiera repudiado o rechazado este Contrato de Arrendamiento, habría vencido después de la fecha efectiva de dicho repudio o rechazo con respecto a algún período previo. Si el arrendatario no celebrara o se negara a celebrar el nuevo contrato de arrendamiento dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud en tal sentido de la Arrendadora, en ese caso, aparte de todos los demás derechos y recursos derivados de ese incumplimiento, conforme a este Contrato de Arrendamiento, en derecho o en equidad, la Arrendadora tendrá los mismos derechos y recursos ante el arrendatario que si el arrendatario hubiera

- // -

- // -

celebrado ese nuevo contrato de arrendamiento y dicho nuevo contrato de arrendamiento hubiera sido posteriormente terminado al inicio de su período de vigencia debido a incumplimiento del arrendatario conforme a ese instrumento.

b) Si de acuerdo con el Código de Quiebras se permitiera a la Arrendataria ceder este Contrato de Arrendamiento sin considerar las restricciones contenidas en el Título 15 del presente (o si este Contrato de Arrendamiento fuera asumido por un fiduciario), el fiduciario o cesionario deberá subsanar cualquier incumplimiento conforme a este Contrato de Arrendamiento y otorgar una garantía suficiente de su futuro cumplimiento, incluso a) de la fuente de pago de la renta de arrendamiento y del cumplimiento de otras obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento (respecto de lo cual garantía suficiente significa el depósito de la garantía en efectivo entregado a la Arrendadora por un monto igual a la suma de la renta de arrendamiento anual fija de un (1) año especificada en el presente más un monto igual a toda la renta adicional pagadera conforme a los Títulos 4 y 5 del presente por el año calendario anterior al año en que se pretenda que se haga efectiva esa cesión; dicho depósito será mantenido por la Arrendadora, sin interés, por el resto del período de vigencia, como garantía del pleno y fiel cumplimiento de todas las obligaciones de la Arrendataria especificadas en este Contrato de Arrendamiento que aún deban cumplirse) y de que cualquier cesionario de este Contrato de Arrendamiento tiene un patrimonio neto, excluida la plusvalía, calculado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, equivalente al menos a diez

- // -

- // -

(10) veces el total de la renta de arrendamiento anual fija especificada en el presente más toda la renta adicional del año calendario precedente según lo antes indicado; y b) de que el uso del inmueble arrendado no reducirá en ninguna forma el prestigio del Edificio como edificio de oficinas de primera clase, ni impondrá ninguna carga adicional al Edificio ni incrementará los servicios que debe suministrar la Arrendadora. Si no se subsanaran todos los incumplimientos y no se proporcionara la garantía suficiente dentro de los sesenta días posteriores a una orden de reparación conforme al Código de Quiebras, este Contrato de Arrendamiento se considerará rechazado, la Arrendataria o cualquier otra persona que tenga la posesión deberá desocupar el inmueble, y la Arrendadora tendrá derecho a retener la renta de arrendamiento o el depósito de garantía previamente recibido de la Arrendataria y no tendrá ninguna otra responsabilidad para con la Arrendataria o alguna persona que reclame a través de la Arrendataria o algún fiduciario. Si la Arrendataria recibiera o hubiera de recibir algún pago por la cesión de este Contrato de Arrendamiento, ese pago -luego de deducir del mismo a) las comisiones de corretaje, si hubiera, y otros gastos en que justificadamente haya incurrido la Arrendataria respecto de esa cesión y b) alguna parte que el cesionario haya designado razonablemente como pago por la compra de los bienes de la Arrendataria en el inmueble arrendado- será y se convertirá en propiedad única y exclusiva de la Arrendadora y será efectuado a la Arrendadora directamente por el cesionario. Si el fiduciario de la Arrendataria o la Arrendataria sujeta a proceso concursal asumiera este Contrato de Arrendamiento y propusiera ceder el

- // -

- // -

mismo (en conformidad con el Título 11 del Código de EE.UU., Art. 365, según pueda modificarse) a alguna persona -incluida, entre otras, alguna persona natural, sociedad o entidad jurídica- que haya realizado una oferta de buena fe de aceptar -en términos adecuados para el fiduciario, la Arrendataria o Arrendataria sujeta a proceso concursal- la cesión de este Contrato de Arrendamiento, el fiduciario, la Arrendataria o Arrendataria sujeta a proceso concursal deberá dar a la Arrendadora un aviso de esa cesión propuesta, en que se indique i) el nombre y domicilio de dicha persona, ii) todos los términos y condiciones de la oferta, y iii) la garantía suficiente que deberá proporcionarse a la Arrendadora para garantizar el futuro cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento por parte de esa persona, incluidas, entre otras las garantías a las que se alude en el Título 11 del Código de EE.UU., Art. 365 b) 3) (según pueda modificarse), a más tardar veinte (20) días después de haber recibido esa oferta, pero en todo caso a más tardar diez (10) días antes de la fecha en que el fiduciario, la Arrendataria o Arrendataria sujeta a proceso concursal deba solicitar ante un tribunal competente autorización y aprobación para formalizar esa cesión y aceptación, tras lo cual la Arrendadora podrá ejercer la citada opción y tendrá derecho -mediante entrega de aviso al fiduciario, a la Arrendataria o Arrendataria sujeta a proceso concursal, en cualquier momento previo a la fecha de entrada en vigencia de la cesión propuesta- a aceptar la cesión de este Contrato de Arrendamiento en los mismos términos y condiciones y por el mismo pago, si hubiera, que en el caso de la oferta de buena fe formulada por esa persona, menos cualquier comisión de

- // -

- // -

corretaje que pueda ser pagadera con cargo al pago que haya de efectuar esa persona por la cesión de este Contrato de Arrendamiento.

TÍTULO 19 - INCUMPLIMIENTO

19.1 Si:

a) la Arrendataria incurriera en incumplimiento de pago de la renta de arrendamiento anual fija especificada en el presente, de algún ítem de la renta adicional o de algún otro pago contemplado en este instrumento, y si luego de que la Arrendadora dé a la Arrendataria aviso por escrito con diez (10) días de anticipación en que especifique la naturaleza del incumplimiento, la Arrendataria, una vez transcurrido ese período de diez (10) días, no hubiera subsanado el incumplimiento, o si

b) la Arrendataria no cumpliera con alguna de las obligaciones establecidas en este Contrato de Arrendamiento, salvo el pago de la renta de arrendamiento anual fija o la renta adicional (en cuyo caso es aplicable la cláusula a) de este Artículo 19.1), y si luego de que la Arrendadora dé a la Arrendataria aviso por escrito con veinte (20) días de anticipación en que especifique la naturaleza del incumplimiento, la Arrendataria, una vez transcurrido ese período de veinte (20) días, no hubiera subsanado el incumplimiento, o si dicho incumplimiento fuera de una naturaleza que no permita que con la debida diligencia sea completamente subsanado dentro de ese período de veinte (20) días -y su mantenimiento durante el período requerido para su reparación i) no expusiera a la Arrendadora o a algún Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior a procesamiento por un delito o a alguna otra multa o

- // -

- // -

cargo, ii) no expusiera al inmueble arrendado o parte de él o al Edificio o Terreno o parte de los mismos a expropiación o desocupación, iii) no expusiera al Edificio o al Terreno o a alguna parte de los mismos a algún derecho de retención o gravamen que no sea retirado dentro del plazo requerido conforme a este Contrato de Arrendamiento, o iv) no diera origen a la terminación de algún Contrato de Arrendamiento Superior o a la ejecución de alguna Hipoteca Superior- y la Arrendataria A) no informara dentro de dicho período de veinte (20) días a la Arrendadora la intención de la Arrendataria de adoptar todas las medidas razonablemente necesarias para subsanar dicho incumplimiento, B) no iniciara debidamente dentro del citado período de veinte (20) días a todas las medidas justificadamente necesarias para subsanar el incumplimiento a la brevedad posible y no prosiguiera en adelante diligentemente y de buena fe con las mismas hasta completarlas, y C) no subsanara completamente el incumplimiento dentro de un plazo razonable luego de la fecha del aviso de la Arrendadora, o si

c) tuviera lugar algún hecho o se originara alguna contingencia debido a lo cual este Contrato de Arrendamiento, el inmueble otorgado por este acto o el restante período de vigencia del presente se traspasara por ministerio de la ley o en otros términos a alguna persona, empresa o sociedad que no sea la Arrendataria, salvo lo expresamente permitido por el Título 15 del presente, o si

d) la Arrendataria abandonara el inmueble arrendado,

la Arrendadora podrá dar a la Arrendataria con cinco (5) días de antelación un aviso por escrito de terminación de este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento y, luego de transcurridos esos cinco (5) días, este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia especificado en el mismo finalizarán y vencerán en los mismos términos que si la fecha de vencimiento de ese plazo de cinco (5) días fuera la fecha fijada definitivamente para la terminación y vencimiento de este Contrato de Arrendamiento y su período de vigencia, y la Arrendataria deberá entonces abandonar el inmueble arrendado y devolver el mismo a la Arrendadora, pero la Arrendataria continuará siendo responsable conforme a lo dispuesto más adelante.

19.2 Si este Contrato de Arrendamiento terminara según lo dispuesto en el Artículo 19.1 del presente, la Arrendadora o los agentes y empleados de la Arrendadora podrán inmediatamente o en cualquier momento posterior reingresar al inmueble arrendado o a cualquier parte del mismo, ya sea mediante un proceso sumario de desalojo o mediante alguna acción o proceso legal apropiado, por la fuerza o en otra forma, sin quedar expuestos a acusación formal por delito, procesamiento o indemnización por daños y perjuicios debido a ello, y podrán recuperar la posesión del inmueble y desalojar a cualquier persona del mismo, con el objeto de que la Arrendadora pueda tener, poseer y disfrutar del inmueble arrendado. La palabra "reingresar" utilizada en el presente no está restringida a su significado legal técnico. Si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado conforme a las disposiciones del Artículo 19.1 del presente, o si la Arrendadora reingresara al inmueble arrendado según lo dispuesto en este Artículo 19.2, o en caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento, o de reingreso en el marco de un proceso sumario

- // -

- // -

de desalojo u otro proceso o acción legal o conforme a alguna disposición legal debido al incumplimiento del presente por parte de la Arrendataria, ésta deberá pagar luego de ello a la Arrendadora la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional hasta la fecha de dicha terminación del Contrato de Arrendamiento o de recuperación del inmueble arrendado por parte de la Arrendadora, según pueda corresponder, y también deberá pagar a la Arrendadora indemnización por daños y perjuicios según lo dispuesto en el Título 20 de este instrumento.

19.3 En caso de incumplimiento o inminente incumplimiento de la Arrendataria de alguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá derecho a solicitar medidas cautelares. Los recursos especiales a los que la Arrendadora puede acceder conforme al presente son acumulativos y no tienen por objeto la exclusión de algún otro recurso que la Arrendadora pueda tener legítimamente en algún momento, y la Arrendadora podrá invocar cualquier recurso permitido en derecho o en equidad en la misma forma que si no se dispusieran recursos específicos en este instrumento.

19.4 Si este Contrato de Arrendamiento terminara de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 19.1 del presente, o si la Arrendadora reingresara al inmueble arrendado conforme a las disposiciones del Artículo 19.2 anterior, o en caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento o de reingreso en conformidad con un proceso sumario de desalojo u otro proceso o acción legal, o con alguna disposición legal debido a incumplimiento del presente en que haya incurrido la Arrendataria, la Arrendadora tendrá derecho a retener la

- // -

- // -

totalidad de los dineros, si hubiera, que la Arrendataria haya pagado a la Arrendadora, ya sea como renta de arrendamiento anticipada, como garantía o por otro concepto, pero la Arrendadora deberá abonar esos dineros a la renta de arrendamiento anual fija o a la renta adicional que adeude la Arrendataria a la fecha de terminación o de reingreso o, a opción de la Arrendadora, a la indemnización por daños y perjuicios que deba pagar la Arrendataria de acuerdo con lo dispuesto en el Título 20 del presente o en conformidad con la ley.

19.5 A pesar del vencimiento o terminación previa a la fecha de vencimiento del Contrato de Arrendamiento según lo especificado en este Título 19, la obligación de la Arrendataria de pagar la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional conforme a este Contrato de Arrendamiento se mantendrá y cubrirá todos los períodos hasta la fecha especificada en este Contrato de Arrendamiento para el vencimiento del período de vigencia del mismo.

TÍTULO 20 - RECURSOS DE LA ARRENDADORA; RENUNCIA A DERECHO DE
RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE

20.1 Si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado según las disposiciones del Título 19 del presente, o si la Arrendadora reingresara al inmueble arrendado conforme a las disposiciones del Título 19 de este instrumento, o en caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento o de reingreso conforme a un proceso sumario de desalojo u otro proceso o acción ley o de acuerdo con alguna disposición legal debido al incumplimiento del presente en que haya incurrido la Arrendataria, a) la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional vencerán de

- // -

- // -

inmediato y deberán pagarse hasta la fecha de ese reingreso, desalojo y/o vencimiento, junto con los gastos en que pueda incurrir la Arrendadora, como gastos legales, honorarios razonables de abogado, corretaje y/o reparaciones del inmueble arrendado o preparación del mismo para arrendamiento; b) la Arrendadora podrá rearrendar el inmueble o cualquier parte del mismo, sea o no a nombre de la Arrendadora, por uno o más período de tiempo, los que, a opción de la Arrendadora, podrán ser menores o superiores al período que de lo contrario habría correspondido al resto del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, y podrá otorgar concesiones o arrendamiento sin cargo; y c) la Arrendataria también deberá pagar a la Arrendadora como indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de las obligaciones de la Arrendataria conforme al presente, a opción de la Arrendadora, ya sea:

i) un monto que, a la fecha de ese vencimiento o de reingreso o a la fecha en que la Arrendadora deje de percibir los montos especificados en la cláusula ii) siguiente, según corresponda, represente el valor a la fecha (suponiendo un descuento a una tasa anual igual a la tasa de interés aplicable a los Bonos del Tesoro Federal de 7 años) del monto del total de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional conforme a los Títulos 4 y 5 del presente (en el supuesto de que el promedio de la renta adicional mensual conforme a los Títulos 4 y 5 del presente sea igual que si fuera pagadera por los últimos 12 meses calendario, o si hubieran transcurrido menos de 12 meses calendario desde la Fecha de Inicio, la totalidad de los meses calendario inmediatamente anteriores a la terminación o

- // -

- // -

reingreso) que la Arrendataria habría tenido que pagar por el período que se inicia al momento de dicho vencimiento o reingreso, según pueda corresponder, y que finaliza en la fecha de vencimiento programada del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, que exceda del valor total de la renta de arrendamiento razonable de mercado correspondiente al inmueble arrendado durante el mismo período (monto que en ocasiones se denomina **"el pago del monto global"** en este instrumento), o

ii) montos iguales a cualquier déficit entre la renta de arrendamiento fijada en el presente y/o pagadera según lo acordado y el monto neto, si hubiera, de las rentas de arrendamiento cobradas por el o los contratos de arrendamiento del inmueble arrendado por cada mes del período que de lo contrario habría correspondido al resto del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, pagaderos por parte de la Arrendataria en cuotas mensuales iguales en las fechas de pago de la renta de arrendamiento especificadas en este Contrato de Arrendamiento, y ningún juicio o proceso entablado a fin de cobrar el monto de cualquier déficit respecto de algún mes perjudicará en forma alguna el derecho de la Arrendadora a cobrar el déficit respecto de algún mes posterior mediante un juicio o proceso similar o el derecho a iniciar posteriormente un proceso a fin de obtener el pago del monto global.

Al calcular la indemnización pagadera por daños y perjuicios conforme a la cláusula i) o la cláusula ii) de la oración inmediatamente anterior, se agregarán al pago del monto global o al déficit, según pueda corresponder, los gastos que la Arrendadora pueda pagar o en que pueda incurrir en relación con

- // -

- // -

la terminación de este Contrato de Arrendamiento o el reingreso al inmueble arrendado y la recuperación del mismo, lo que incluye, entre otros, honorarios y gastos razonables de abogado, corretaje, mantenimiento del inmueble arrendado en buenas condiciones o preparación del mismo para rearrendamiento.

En ningún caso la Arrendataria tendrá derecho a recibir el excedente, si hubiera, de ninguna renta de arrendamiento por el rearrendamiento a un monto mayor a los que la Arrendataria deba pagar a la Arrendadora conforme al presente, ni tendrá derecho a entablar algún juicio para el cobro de indemnización por daños y perjuicios conforme a este Título 20, ni a crédito con respecto a la renta de arrendamiento por rearrendamiento, salvo en la medida en que esas rentas de rearrendamiento sean efectivamente recibidas por la Arrendadora. Ningún rearrendamiento constituirá ni se considerará que constituye una entrega o aceptación de entrega. La Arrendadora no será responsable en forma alguna por el hecho de no rearrendar o negarse a rearrendar el inmueble arrendado o parte de él, ni, en el caso de que se rearrendara dicho inmueble o parte de él, por el hecho de no cobrar la renta de arrendamiento correspondiente al subarrendamiento, y el hecho de no arrendar o de negarse a arrendar, o de no cobrar la renta de arrendamiento no afectará ni liberará a la Arrendataria de su obligación de pago de indemnización por daños y perjuicios u otra en conformidad con este Contrato de Arrendamiento.

La Arrendadora, a su opción, podrá realizar las modificaciones, reparaciones, reemplazos y/o decoraciones en el inmueble arrendado que, a su exclusivo arbitrio, considere convenientes o necesarias con el propósito de rearrendar dicho

- // -

- // -

inmueble, y la realización de esas modificaciones y/o decoraciones no operará ni se interpretará como una liberación de la Arrendataria de sus obligaciones conforme al presente.

20.2 La Arrendataria renuncia expresamente por este acto a todos los derechos de recuperación del inmueble otorgados conforme a alguna ley presente o futura en el caso de que la Arrendataria fuera desalojada por alguna causa, o en el caso de que la Arrendadora obtuviera la posesión del inmueble arrendado por el hecho de que la Arrendataria violara alguna de las cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento.

20.3 Si la Arrendataria estuviera en mora en el pago de la renta de arrendamiento anual fija o renta adicional, renuncia a su derecho, si tuviera, a designar los ítems a los que habrán de abonarse los pagos efectuados y conviene en que la Arrendadora podrá destinar cualquier pago realizado por la Arrendataria a los ítems que la Arrendadora considere convenientes, independientemente y a pesar de alguna solicitud de la Arrendataria en cuanto a los ítems a los que hayan de abonarse esos pagos.

20.4 La Arrendadora podrá iniciar uno o más juicios para el cobro de indemnización por daños y perjuicios o de alguna cuota de la misma, conforme a su opción, y ninguna disposición del presente será considerada en el sentido de exigir a la Arrendadora posponer el juicio hasta la fecha en que haya vencido el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento si éste no hubiera sido rescindido conforme a lo dispuesto en el Título 19 del presente, o si la Arrendadora no hubiera reingresado al inmueble arrendado. Ninguna disposición del presente se

- // -

- // -

interpretará en el sentido de limitar o impedir que la Arrendadora cobre a la Arrendataria algún monto de indemnización por daños y perjuicios a la que, además de la indemnización por daños y perjuicios específicamente antes indicada, la Arrendadora pueda tener legítimo derecho debido a algún incumplimiento del presente en que haya incurrido la Arrendataria. Ninguna disposición del presente se interpretará en el sentido de limitar o perjudicar el derecho de la Arrendadora a presentar pruebas y obtener, como indemnización por daños y perjuicios por la terminación de este Contrato de Arrendamiento o la recuperación del inmueble arrendado debido a incumplimiento de la Arrendataria conforme a este instrumento, un monto igual al máximo permitido por alguna ley o norma legal vigente a la fecha, por la que se rija el proceso en que hayan de probarse esos daños y perjuicios, independientemente de que el monto sea o no mayor que alguno de los montos citados en el Artículo 20.1 del presente.

20.5 Además, si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado conforme a las disposiciones de su Título 19, o si la Arrendadora reingresara al inmueble arrendado según lo dispuesto en el Título 19 del presente, la Arrendataria conviene en que:

a) el inmueble arrendado deberá estar en las condiciones en que la Arrendataria ha acordado restituirlo a la Arrendadora al vencimiento del período de vigencia del presente;

b) la Arrendataria deberá haber cumplido, antes de dicha terminación, con todo compromiso que haya asumido conforme a este Contrato de Arrendamiento para la realización de Modificaciones o para la restauración o reconstrucción del inmueble arrendado, del Edificio o parte de los mismos; y

- // -

- // -

c) debido al incumplimiento de algún compromiso de la Arrendataria antes indicado en este Artículo 20.4, la Arrendadora tendrá derecho de inmediato, sin dar aviso ni adoptar otra medida, a cobrar -y la Arrendataria deberá pagar- como indemnización líquida por daños y perjuicios el costo del cumplimiento de ese compromiso (según lo estimado por un contratista independiente seleccionado por la Arrendadora).

20.6 Además de cualquier otro recurso que la Arrendadora pueda tener conforme a este Contrato de Arrendamiento, y sin reducir ni afectar adversamente los derechos y recursos de la Arrendadora conforme al Título 19 del presente, si alguna renta de arrendamiento anual fija, renta adicional o indemnización por daños y perjuicios que conforme al presente deba pagar la Arrendataria a la Arrendadora no se pagara dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha de vencimiento del presente, x) se devengará interés a una tasa de uno coma cinco por ciento (1,5%) mensual o la tasa máxima permitida por ley, la que sea menor, desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago, y el monto del interés será renta adicional conforme al presente, e y) la Arrendataria deberá pagar como renta adicional a la Arrendadora una carga por mora equivalente al 3% del monto total insoluto.

20.7 El hecho de mencionar en este Contrato de Arrendamiento algún recurso específico no impedirá a la Arrendadora ejercer algún otro recurso, en derecho o en equidad.

20.8 Si alguna parte entablara un juicio en contra de la otra por violación de alguna cláusula, término o condición de este Contrato de Arrendamiento o para exigir su cumplimiento, la parte

- // -

- // -

que obtenga un fallo a su favor tendrá derecho al reembolso de todos sus costos y gastos, incluidos, entre otros, honorarios razonables de abogado.

TÍTULO 21 - SUBSANACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS DE LA ARRENDATARIA,
HONORARIOS Y GASTOS

21.1 Si la Arrendataria no cumpliera o respetara alguno de los términos o compromisos que deba cumplir o respetar en conformidad con las condiciones o disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora, sin renunciar a sus derechos debido a ese incumplimiento, podrá cumplir con los mismos (pero no estará obligada a ello) a expensas de la Arrendataria, de inmediato y sin aviso en caso de emergencia, o en cualquier otro caso solo con la condición de que la Arrendataria no haya subsanado ese incumplimiento con la diligencia razonable luego de que la Arrendadora le haya comunicado por escrito su falta de cumplimiento y haya vencido el período de gracia aplicable, si hubiera, para subsanar el incumplimiento.

21.2 La Arrendadora podrá enviar a la Arrendataria mensualmente o de inmediato, conforme a su opción, las facturas por los gastos solventados por la Arrendadora, de acuerdo o en relación con este Contrato de Arrendamiento o con la ley, con respecto a su cumplimiento por cuenta de la Arrendataria, y las facturas por todos los costos, gastos y desembolsos de toda clase y naturaleza -incluidos honorarios razonables de abogado- relacionados con la cobranza o los esfuerzos para el cobro de la renta de arrendamiento anual fija, de la renta adicional o parte de las mismas, o con el ejercicio de algún derecho o los esfuerzos para ejercer algún derecho ante la Arrendataria o

- // -

- // -

exigir el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente, incluido el costo, gasto y desembolso relacionado con el inicio y tramitación de un proceso sumario o con la recuperación del inmueble arrendado luego del incumplimiento de la Arrendataria o del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, y el interés sobre todos los montos anticipados por la Arrendadora de acuerdo con este Artículo 21.2 y/o el Artículo 21.1 del presente (a la Tasa de Interés o la tasa máxima permitida por ley, la que sea menor), y esos montos serán exigibles y pagaderos como renta adicional de acuerdo con los términos de dichas facturas.

TÍTULO 22 - INEXISTENCIA DE DECLARACIONES DE LA ARRENDADORA

22.1 La Arrendataria reconoce y acuerda expresamente que la Arrendadora no ha formulado ni formula -y la Arrendataria, al firmar y otorgar este Contrato de Arrendamiento, no toma como base- ninguna garantía, declaración ni promesa, salvo en la medida en que las mismas estén expresamente contenidas en este Contrato de Arrendamiento o en algún otro acuerdo por escrito que pueda celebrarse entre las partes simultáneamente con la suscripción y otorgamiento de este Contrato de Arrendamiento y que se refiera expresamente al presente instrumento. Todos los entendimientos y acuerdos existentes entre las partes hasta la fecha se funden en este Contrato de Arrendamiento y en cualquier otro acuerdo por escrito celebrado conjuntamente con este instrumento, los que expresan total y completamente el acuerdo de las partes y se formalizan luego de una plena investigación, sin que ninguna de las partes se base en alguna afirmación o declaración no contenida en este Contrato de Arrendamiento o en

- // -

- // -

algún otro acuerdo por escrito firmado de manera simultánea con el presente.

TÍTULO 23 - TÉRMINO DEL PERÍODO DE VIGENCIA

23.1 Al vencimiento o terminación del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, o tras algún reingreso de la Arrendadora al inmueble arrendado, la Arrendataria abandonará el inmueble arrendado y entregará el mismo a la Arrendadora completamente limpio, en buenas condiciones, salvo el desgaste normal por el uso y los daños debido a incendio, los elementos u otro siniestro, y la Arrendataria deberá retirar las Modificaciones Especiales y todos sus bienes, según lo dispuesto en este instrumento. La obligación de la Arrendataria de cumplir con esta cláusula subsistirá luego del vencimiento o terminación del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento.

23.2 Ningún acto o gestión de la Arrendadora o sus agentes se considerará una aceptación de la restitución del inmueble arrendado, y ningún acuerdo de aceptación de dicha restitución será válido si no consta en un documento firmado por la Arrendadora y cada Arrendador Superior y Acreedor Hipotecario Superior cuyo contrato de arrendamiento o hipoteca, según pueda corresponder, disponga que no se puede aceptar la restitución sin su consentimiento.

23.3 a) En el caso de que este Contrato de Arrendamiento no se renovara o ampliara o no se celebrara un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes, y si la Arrendataria retuviera el inmueble luego del vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, y si la Arrendadora no procediera a desalojar a la Arrendataria del

- // -

- // -

inmueble arrendado en la forma en que la ley lo permita (o no hubiera dado aviso por escrito a la Arrendataria en que le comunique de debe desocupar el inmueble arrendado), independientemente de que la Arrendadora acepte o no la renta de arrendamiento de la Arrendataria durante un período posterior al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan por este acto que el hecho de que la Arrendataria ocupe el inmueble arrendado después del vencimiento del período de vigencia constituirá un arrendamiento mes a mes a partir del primer día posterior al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia, en conformidad con todos los términos de este Contrato de Arrendamiento, con la salvedad de que la Arrendataria deberá pagar el primer día de cada mes del período de retención del inmueble, como renta de arrendamiento anual fija, un monto igual al producto obtenido de la multiplicación X) del Porcentaje Aplicable por Y) un duodécimo del valor que sea mayor entre i) la renta de arrendamiento anual fija y la renta adicional que la Arrendataria haya debido pagar durante los doce (12) meses previos al vencimiento del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento (en forma anualizada en el caso de una terminación anticipada que tenga lugar menos de 12 meses después de la Fecha de Inicio y, en todo caso, sin hacer efectivo ningún descuento o deducción de esas rentas de arrendamiento), y ii) un monto igual al valor de mercado de la renta de arrendamiento del inmueble a la fecha, según lo informado por la Arrendadora mediante un aviso a la Arrendataria respecto del cálculo, efectuado de buena fe por la Arrendadora, de ese valor de mercado de la renta de arrendamiento. Para los

- // -

- // -

efectos del presente, el término "Porcentaje Aplicable" significa
a) por los primeros 90 días de retención del inmueble, 150%, y
b) con posterioridad, 200%. La Arrendataria podrá impugnar el
valor de mercado de la renta de arrendamiento del inmueble que
haya calculado la Arrendadora mediante aviso a la Arrendadora
dentro de plazo -pero en ningún caso después- de veinte (20) días
a partir de la entrega del aviso de la Arrendadora a la
Arrendataria (en lo que respecta a la entrega de este aviso a la
Arrendadora, el plazo se considerará de la esencia). Se exigirá a
la Arrendataria proporcionar a la Arrendadora, junto con dicho
aviso, un informe por escrito de un corredor de propiedades de
Nueva York con licencia, reconocido y que tenga al menos diez
(10) años experiencia en arrendamientos en el Distrito de
Manhattan, en que conste su opinión de buena fe respecto del
valor de mercado de la renta de arrendamiento del inmueble en
cuestión. Si la Arrendataria y la Arrendadora no pudieran
resolver esta disputa en cuanto al valor de mercado de la renta
de arrendamiento del inmueble, se elegirá un árbitro
independiente que sea un corredor de propiedades con similares
calificaciones de una lista de al menos tres (3) corredores
proporcionada a la Arrendataria y a la Arrendadora por la
Asociación Americana de Arbitraje (AAA) (o alguna entidad
sucesora) (a solicitud de la Arrendadora o la Arrendataria). Si
la Arrendadora y la Arrendataria no pudieran llegar a acuerdo en
cuanto a la elección del árbitro de esa lista, el primer árbitro
de la lista de la AAA (o de cualquier entidad que la suceda) se
considerará definitivamente elegido por la Arrendadora y la
Arrendataria, y la decisión de este árbitro será determinante y

- // -

- // -

vinculante para las partes en lo que respecta al valor de mercado de la renta de arrendamiento del inmueble en cuestión. Mientras esté pendiente la determinación del valor de mercado de la renta de arrendamiento del inmueble luego del vencimiento del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, como renta de arrendamiento anual fija, un monto calculado de acuerdo con las cláusulas i) o ii) de este Artículo 23.3 a) (según lo que elija la Arrendadora), y luego de que se determine el valor de mercado de la renta de arrendamiento del inmueble en conformidad con lo dispuesto precedentemente, se harán los ajustes y pagos que correspondan. Además, no se exigirá a la Arrendadora realizar trabajos, proporcionar materiales o efectuar reparaciones en el inmueble arrendado durante el período de retención del mismo. Se acuerda además que si la Arrendadora, en cualquier momento luego del vencimiento del período de vigencia original o luego del vencimiento de algún período de vigencia establecido posteriormente, procediera a desalojar a la Arrendataria del inmueble arrendado cuya posesión hubiera retenido, la renta de arrendamiento anual fija por el uso y ocupación del inmueble arrendado durante el período de retención se calculará en la misma forma antes indicada. Además de lo anterior, la Arrendadora tendrá derecho a cobrar a la Arrendataria las pérdidas o daños y perjuicios derivados de la retención del inmueble según lo dispuesto en el Artículo 23.3 c) del presente. Cualquier arbitraje iniciado conforme a este Artículo 23.3 se realizará en la Ciudad de Nueva York de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje Comercial de la AAA y las disposiciones de este Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento, y el fallo dictado por los árbitros podrá registrarse en cualquier tribunal competente.

b) A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en este Contrato de Arrendamiento, la aceptación de alguna renta de arrendamiento pagada por la Arrendataria según lo dispuesto en el Artículo 23.3 a) del presente no impedirá que la Arrendadora inicie un proceso sumario de desalojo del inmueble retenido, y la oración precedente se considerará un "acuerdo que dispone expresamente lo contrario" conforme al Artículo 223-c de la Ley de Bienes Raíces del Estado de Nueva York.

c) Si la Arrendataria retuviera o continuara en posesión de alguna parte del inmueble arrendado luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, estará supeditada no solo a un proceso sumario y al pago de indemnización por daños y perjuicios en relación con ello, sino que, además, si la retención continuara por más de treinta (30) días luego de la Fecha de Vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, al pago de indemnización por todos los daños y perjuicios derivados de la pérdida de oportunidades de la Arrendadora de volver a arrendar el inmueble (o parte de él) (y/o efectuar nuevos arrendamientos). La indemnización por todos los daños y perjuicios provocados a la Arrendadora debido a la retención del inmueble por parte de la Arrendataria podrá ser objeto de una acción aparte y no tendrá que ser exigida por la Arrendadora en un proceso sumario en contra de la Arrendataria.

TÍTULO 24 - GOCE PACÍFICO

24.1 La Arrendadora acuerda y conviene en que de manera

- // -

- // -

supeditada a los términos y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento o de algún Contrato de Arrendamiento Superior e Hipoteca Superior, en el caso de que y mientras la Arrendataria cumpla con cada una de las cláusulas, acuerdos, términos, disposiciones y condiciones del presente que ella deba cumplir, los derechos de la Arrendataria contemplados en este instrumento no serán objeto de anulación o eliminación antes del vencimiento del período de vigencia del presente. Este compromiso se interpretará como un compromiso que opera con el Terreno y no es ni se interpretará como un compromiso personal de la Arrendadora, salvo en la medida de la participación de la Arrendadora en el proyecto de construcción y sólo mientras se mantenga esa participación y, posteriormente, la Arrendadora será liberada de toda responsabilidad conforme al presente que se origine en lo sucesivo y este compromiso será vinculante sólo para los sucesores de la participación de la Arrendadora en este Contrato de Arrendamiento, hasta el alcance de sus respectivas participaciones, cuando y en la medida en que las hayan adquirido, y en tanto conserven esa participación.

TÍTULO 25 - DEFINICIONES

25.1 Para los efectos de este Contrato de Arrendamiento, los siguientes términos tendrán el significado que se indica:

a) El término "**y/o**", cuando se aplique a una o más materias o cosas, se interpretará como un término aplicable a una o más de esas materias o cosas o a todas ellas, según las circunstancias lo justifiquen a la fecha en cuestión.

b) El término "**días hábiles**" utilizado en este Contrato de Arrendamiento excluye los sábados, domingos y todos los días que

- // -

- // -

fije como feriados legales el gobierno federal, del estado o local, y todos los demás días reconocidos como feriados conforme a contratos sindicales aplicables.

c) Los términos "**en el presente**", "**del presente**", "**conforme al presente**", y las palabras de significado similar se interpretarán en forma alusiva a este Contrato de Arrendamiento como un todo, y no a algún título o artículo específico, a menos que así se indique expresamente.

d) El término "**IPC**" significa Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos ("CPI-AUC") -Nueva York, Nueva York - Nueva Jersey Noreste, Todo Ítem (1982-1984=100)- emitido y publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento del Trabajo de Estados Unidos. En el caso de que el CPI-AUC dejara de utilizar la tasa base 1982-1984 de 100 como base de cálculo, el CPI-AUC se ajustará a la cifra a la que se habría llegado si la forma de calcular el CPI-AUC vigente a la fecha de este Contrato de Arrendamiento no se hubiera modificado. Si el CPI-AUC no estuviera disponible o no pudiera utilizarse legalmente para los efectos especificados en el presente, el término "Índice de Precios al Consumidor" significará i) un índice sucesor o sustitutivo del CPI-AUC, ajustado apropiadamente, o ii) si ese índice sucesor o sustitutivo no estuviera disponible o no pudiera utilizarse legalmente para los efectos especificados en el presente, una publicación gubernamental confiable u otra publicación imparcial seleccionada por la Arrendataria y aprobada por la Arrendadora (cuya aprobación no será denegada y postergada injustificadamente), que evalúe la información utilizada hasta entonces al determinar el

- // -

- // -

CPI-AUC.

e) El término "**Tasa de Interés**" utilizado en este Contrato de Arrendamiento significa una tasa de interés igual al dos por ciento (2%) sobre la denominada "**Tasa Base**" de interés anual establecida y aprobada por Citibank N.A., Nueva York, Nueva York, o su sucesor, como la tasa de interés cobrada por préstamos no garantizados efectuados a sus clientes corporativos, pero en ningún caso mayor que la tasa legal más alta vigente.

f) El término "**Arrendador**" utilizado en este Contrato de Arrendamiento significa sólo el propietario o el acreedor hipotecario en posesión a la fecha del Terreno y del Edificio (o el propietario de un contrato de arrendamiento del Edificio o del Terreno y del Edificio), de modo que en caso de traspaso de título del Terreno y del Edificio o del citado contrato de arrendamiento, o en el caso de un arrendamiento del Edificio o del Terreno y del Edificio, luego del aviso a la Arrendataria de ese traspaso o arrendamiento, el citado Arrendador cedente estará y queda por este acto plenamente liberado de todos los compromisos, obligaciones y responsabilidades existentes o futuras del Arrendador, y se considerará e interpretará como un compromiso que opera con el terreno sin otro acuerdo entre las partes o sus sucesores, entre las partes y el cesionario del título del Terreno y del Edificio o de dicho contrato de arrendamiento, o el citado arrendatario del Edificio o del Terreno y del Edificio, el hecho de que el cesionario o el arrendatario ha asumido y convenido en cumplir con todos y cada uno de esos compromisos, obligaciones y responsabilidades de la Arrendadora conforme al presente.

- // -

- // -

g) Los términos "**la Arrendadora no tendrá ninguna obligación ante la Arrendataria**" o "**lo mismo será sin responsabilidad para la Arrendadora**", o "**sin incurrir por ello en ninguna obligación para con la Arrendataria**", o palabras de significado similar significarán que la Arrendataria no tiene derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento, a reclamar desalojo real o implícito parcial o total, a recibir alguna rebaja o descuento de la renta de arrendamiento, a ser liberada en alguna forma de alguna de sus demás obligaciones conforme al presente, a ser indemnizada por pérdida o lesión sufrida, ni a hacer valer algún otro derecho o el cumplimiento de algún otro tipo de obligación ante la Arrendadora en conformidad o con respecto a este Contrato de Arrendamiento o en relación con el uso u ocupación del inmueble arrendado por la Arrendataria.

h) El término "**leyes y exigencias de alguna autoridad pública**" y las palabras de sentido similar significan leyes y ordenanzas de algún gobierno federal, de un estado, ciudad, municipio, distrito y localidad, entre lo que se incluye la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, modificada, y las normas, reglamentos, órdenes y directivas de departamentos, subdivisiones, direcciones, agencias u oficinas de dichos gobiernos y de cualquier otra autoridad gubernamental, pública o privada con patrocinio público que tenga jurisdicción respecto del Edificio y/o del inmueble arrendado, y la orden de algún funcionario público en conformidad con la ley, vigente a la fecha o en el futuro.

i) El término "**Exigencias Legales**" y las palabras de sentido similar significan las leyes y ordenanzas de algún gobierno

- // -

- // -

federal, de un estado, ciudad, municipio, distrito y localidad, y las normas, reglamentos, órdenes y directivas de departamentos, subdivisiones, direcciones, agencias u oficinas de dichos gobiernos y de cualquier otra autoridad gubernamental, pública o privada con patrocinio público que tenga jurisdicción respecto del Edificio y/o del inmueble arrendado, y la orden de algún funcionario público en conformidad con la ley, vigente a la fecha o en el futuro.

j) El término "**hipoteca**" incluye una hipoteca y/o escritura de fideicomiso, y el término "**titular de una hipoteca**" o "**acreedor hipotecario**" o palabras de significado similar incluyen un acreedor hipotecario o un beneficiario de una escritura de fideicomiso.

k) El término "**persona**" significa cualquier persona natural, sociedad de personas, sociedad anónima y cualquier otro tipo de empresa, entidad o asociación legal.

l) El término "**exigencias de entidades aseguradoras**" y las palabras con sentido similar significan las normas, reglamentos, órdenes y demás exigencias de la Asociación de Aseguradores de Nueva York y/o de la Organización de Calificación de Seguros de Incendio de Nueva York y/o de cualquier otra entidad similar, vigente ahora o en el futuro, que desempeñe funciones iguales o parecidas y que tenga conocimiento o competencia respecto del Edificio y/o del inmueble arrendado.

m) El término "**Arrendataria**" significa la Arrendataria individualizada en el presente o cualquier cesionario o sucesor (inmediato o remoto) de dicha Arrendataria que a la fecha en cuestión esté en posesión del inmueble y la participación de la

- // -

- // -

Arrendataria según lo contemplado en este Contrato de Arrendamiento; sin embargo, las disposiciones precedentes de esta cláusula no se interpretarán en el sentido de permitir alguna cesión de este Contrato de Arrendamiento o de liberar a la Arrendataria individualizada en el presente o a algún cesionario u otro sucesor (inmediato o remoto) de la misma del pago en forma íntegra e inmediata y del cumplimiento y observancia de las cláusulas, obligaciones y condiciones con que debe cumplir la Arrendataria según lo contemplado en este Contrato de Arrendamiento.

TÍTULO 26 - EXCAVACIÓN ADYACENTE - APUNTALAMIENTO

26.1 Si se realizara una excavación u otro trabajo de infraestructura en el terreno adyacente al inmueble arrendado, o se autorizara su realización, la Arrendataria otorgará a la persona que disponga o autorice esa excavación licencia para ingresar al inmueble arrendado con el propósito de realizar los trabajos que sean necesarios para evitar daños al muro del inmueble arrendado o del Edificio del que forma parte dicho inmueble, y para dar apoyo al mismo mediante las fundaciones apropiadas, sin tener derecho a reclamación ni a indemnización por daños y perjuicios en contra de la Arrendadora ni a reducción o rebaja de la renta de arrendamiento.

TÍTULO 27 - NORMAS Y REGLAMENTOS

27.1 La Arrendataria y los trabajadores, empleados y agentes de la Arrendataria deberán observar fielmente y cumplir de manera estricta las Normas y Reglamentos especificados en el Anexo E del presente titulado "**Normas y Reglamentos**", y las demás normas y reglamentos razonables que la Arrendadora o los agentes de la

- // -

- // -

Arrendadora puedan adoptar cada cierto tiempo; sin embargo, se estipula que en caso de algún conflicto o falta de concordancia entre las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento y alguna de las Normas y Reglamentos adoptados originalmente o en el futuro, prevalecerán las disposiciones del presente Contrato de Arrendamiento. Se deberá dar a la Arrendataria, con una anticipación razonable, aviso por escrito de cualquier norma o reglamento adicional.

Ninguna disposición de este Contrato de Arrendamiento se interpretará en el sentido de imponer a Arrendadora algún deber u obligación de hacer cumplir las Normas y Reglamentos o los términos, cláusulas o condiciones de algún otro contrato de arrendamiento a otro arrendatario del Edificio, y la Arrendadora no será responsable ante la Arrendataria por el hecho de que algún otro arrendatario, sus trabajadores, empleados, agentes, visitantes o concesionarios violen dichas Normas y Reglamentos.

La Arrendadora no denegará injustificadamente a la Arrendataria alguna aprobación establecida en las normas y reglamentos y aplicará de buena fe su criterio.

TÍTULO 28 - INEXISTENCIA DE RENUNCIA

28.1 Ningún acuerdo de aceptación de una renuncia a este Contrato de Arrendamiento será válida a menos que sea firmado por la Arrendadora. Ningún empleado de la Arrendadora ni de los agentes de la Arrendadora tendrá facultad para aceptar las llaves del inmueble arrendado antes de la terminación de este Contrato de Arrendamiento. La entrega de las llaves a algún empleado de la Arrendadora o de un agente de la Arrendadora no operará como terminación de este Contrato de Arrendamiento o restitución del

- // -

- // -

inmueble arrendado. En el caso de que la Arrendataria desee en algún momento disponer que la Arrendadora subarriende el inmueble arrendado por cuenta de la Arrendataria, la Arrendadora o los agentes de la Arrendadora estarán autorizados para recibir las llaves para ese propósito sin liberar a la Arrendataria de ninguna de las obligaciones contempladas en este Contrato de Arrendamiento. El hecho de que la Arrendadora no trate de obtener reparación por violación de alguna cláusula o condición de este Contrato de Arrendamiento o de las Normas y Reglamentos que se indican en el presente o que se adopten en el futuro, o de que no insista en su estricto cumplimiento no impedirá que tenga pleno vigor y efecto un acto posterior ante una violación como la originalmente cometida. El hecho de que la Arrendadora reciba la renta de arrendamiento y tenga conocimiento del incumplimiento de alguna cláusula de este Contrato de Arrendamiento no se considerará una renuncia a exigir su derecho ante ese incumplimiento. El hecho de que la Arrendadora no exija a la Arrendataria y/u otro arrendatario del Edificio el cumplimiento de las Normas y Reglamentos especificados en el presente o que se adopten en el futuro no se considerará una renuncia a dichas Normas y Reglamentos. Ninguna disposición de este Contrato de Arrendamiento se considerará dejada sin efecto por la Arrendadora, a menos que la renuncia a la misma conste en un documento firmado por la Arrendadora. Un pago efectuado por la Arrendataria o recibido por la Arrendadora por un monto menor que el de la renta de arrendamiento mensual fijada en el presente se considerará únicamente un pago a cuenta de la citada renta de arrendamiento; asimismo, ningún endoso o declaración en un cheque

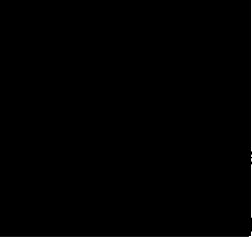
- // -

- // -

o en una carta que acompañe a un cheque o pago de la renta de arrendamiento será considerado un acuerdo, y la Arrendadora podrá aceptar ese cheque o pago sin perjuicio de su derecho a cobrar el saldo de esa renta de arrendamiento o de ejercer cualquier otro recurso contemplado en este instrumento.

28.2 Este Contrato de Arrendamiento contiene el acuerdo íntegro entre las partes, y ningún acuerdo tendrá validez para cambiar, modificar, anular o invalidar este Contrato en su totalidad o en parte, a menos que se emita por escrito y sea firmado por la parte contra la cual haya de hacerse efectivo el cambio, modificación, anulación o invalidación.

TÍTULO 29 - RENUNCIA A JUICIO CON JURADO

 29.1 La Arrendadora y la Arrendataria renuncian por este acto a juicio con jurado en cualquier acción, proceso o reconvención de alguna de las partes en contra de la otra respecto de cualquier materia derivada o relacionada con este Contrato de Arrendamiento, la relación de la Arrendadora y la Arrendataria, el uso u ocupación del inmueble arrendado por parte de la Arrendataria, y/o cualquier otra demanda (salvo demandas por lesiones personales o daños a la propiedad), y cualquier recurso legal en caso de emergencia u otro. Además, se acuerda mutuamente que si la Arrendadora entablara alguna acción o proceso para el cobro de la renta de arrendamiento o la recuperación del inmueble arrendado, la Arrendataria no presentará y por este acto renuncia al derecho a presentar alguna reconvención de cualquier naturaleza o descripción en ese proceso (salvo las reconvenciones obligatorias). Las disposiciones de este Título 29 subsistirán luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato

- // -

- // -

de Arrendamiento.

TÍTULO 30 - INCAPACIDAD DE CUMPLIMIENTO

30.1 Si a causa de a) huelga, b) problemas laborales, c) derecho de preferencia gubernamental en relación con una emergencia nacional, d) alguna norma, orden o reglamento de una agencia de gobierno, e) condiciones de suministro o demanda afectadas por alguna guerra u otra emergencia nacional, del estado o municipal, o f) alguna causa ajena al control razonable de la Arrendadora (las citadas circunstancias descritas en este Artículo 30.1 se denominan en el presente "**Causas de Fuerza Mayor**"), la Arrendadora no pudiera cumplir o tardara en cumplir con sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento o no pudiera suministrar alguno de los servicios que esté obligada a suministrar, ni este Contrato de Arrendamiento ni las obligaciones de la Arrendataria, entre las que se incluye el pago de la renta de arrendamiento establecida en el presente, resultarán afectados ni perjudicados en forma alguna ni la Arrendadora tendrá responsabilidad alguna ante la Arrendataria, ni este hecho será considerado un desalojo implícito.

TÍTULO 31 - AVISOS

31.1 Cualquier aviso, declaración, exigencia, consentimiento, aprobación u otra comunicación requerida o permitida de cualquiera de las partes de este Contrato de Arrendamiento o en conformidad con la legislación aplicable o con alguna exigencia de una autoridad pública (en forma colectiva, "**avisos**"), deberá emitirse por escrito (independientemente de que así se indique o no en este Contrato de Arrendamiento) y se considerará debidamente entregado sólo si se envía a) por correo certificado

- // -

- // -

o registrado, con solicitud de acuse de recibo, a través de una oficina de correos de Estados Unidos o buzón en Estados Unidos continental, b) mediante un servicio de correo privado reconocido en el ámbito nacional (por ejemplo, Federal Express), con solicitud de confirmación de entrega, o c) si se entrega personalmente con solicitud de acuse de recibo y, en cualquiera de esos casos, dirigidos a:

Si se envía a la Arrendadora:

c/o L&L Holding Company LLC

[REDACTED]
New York, New York [REDACTED]

Atención: *Sr. V.P. Asset Management* (Vicepresidente
Sénior de Administración de Activos),

con copia a:

Haynes and Boone LLP

[REDACTED]
New York, New York [REDACTED]

Atención: Noah Shapiro, Esq.

Si se envía a la Arrendataria:

Antes de la Fecha de Inicio:

c/o Consulado General de Chile en Washington, DC

[REDACTED]
Washington, [REDACTED]

A partir de la Fecha de Inicio:

600 Third Avenue, 28th Floor

New York, New York 10017,

con copia a:

Consulado General de Chile en Washington, DC

- // -

- // -

1732 Massachusetts Avenue, Northwest
Washington, DC 20036.

Dichos avisos se considerarán entregados i) si se envían por correo, el segundo día hábil posterior a la fecha de su despacho por vía postal, a menos que se envíen a un lugar fuera del estado de Nueva York, en cuyo caso se considerarán entregados el tercer día hábil posterior a la fecha de su despacho por vía postal; ii) si se envían a través de un servicio de correo privado reconocido en el ámbito nacional, el primer día hábil posterior a la fecha de envío, o iii) si se envían personalmente, en el momento de la entrega y en que sea recibido por el destinatario (o en la fecha en que se rechace su recibo, si es aplicable). Cualquiera de las partes podrá, mediante aviso conforme a lo antes indicado, indicar uno o más domicilios distintos para los avisos que se le envíen. A pesar de lo anterior, con respecto a un hecho que represente un peligro inminente para la salud o la seguridad de las personas o de daños a la propiedad en el Edificio o en su entorno, los avisos podrán ser entregados por mano a la Arrendataria en el inmueble arrendado, siempre que se envíen también en la forma antes indicada.

31.2 Los avisos de la Arrendadora podrán ser entregados por el agente de administración de la Arrendadora, si existiera alguno, o por el abogado de la Arrendadora. Los avisos de la Arrendataria podrán ser entregados por el abogado de la Arrendataria.

31.3 Además de lo anterior, la Arrendadora o la Arrendataria podrá, de tiempo en tiempo, solicitar por escrito a la otra parte entregar copia de un aviso a la persona o entidad designada en la

- // -

- // -

solicitud, y la entrega de esa copia deberá efectuarse según lo dispuesto en el Artículo 31.1 ó 31.2 del presente.

31.4 A pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, una factura de la renta de arrendamiento o una factura por servicios prestados por el contratista de aseo del Edificio y enviada en cualquiera de los casos a la Arrendataria por correo de primera clase al primer domicilio al que deben enviarse los avisos a la Arrendataria, según lo dispuesto en el Artículo 31.1 anterior, se considerará una exigencia correcta de pago de los montos allí indicados (pero ninguna disposición del presente se considerará en el sentido de exigir a la Arrendadora enviar alguna boleta de la renta de arrendamiento o exigir en otra forma el pago de la renta de arrendamiento, salvo en los casos explícitamente contemplados en este Contrato de Arrendamiento, si hubiera).

TÍTULO 32 - SERVICIOS

32.1 Luego del inicio del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, siempre que la Arrendataria haya recibido el inmueble arrendado para la realización de sus actividades, la Arrendadora proporcionará los siguientes servicios al inmueble arrendado en la forma descrita más detalladamente a continuación: a) calefacción, ventilación y aire acondicionado; b) servicio de ascensor, c) agua fría y caliente para uso doméstico, y d) aseo.

32.2 a) La Arrendadora, mediante el sistema de aire acondicionado del Edificio, proporcionará aire acondicionado, ventilación y calefacción al inmueble arrendado durante todo el año en los días hábiles, desde las 8:00 a.m. hasta las 6:00 p.m.

- // -

- // -

(en adelante denominadas "**horas hábiles**").

b) La Arrendataria acuerda mantener y disponer que se mantengan cerradas todas las ventanas y puertas del inmueble arrendado en todo momento, cooperar plenamente con la Arrendadora y respetar todos los reglamentos y exigencias que la Arrendadora pueda justificadamente imponer para el correcto funcionamiento y protección de los sistemas de aire acondicionado.

c) La Arrendataria reconoce que ha sido informada de que el Edificio tiene ventanas selladas y que, por lo tanto, el aire en el inmueble arrendado puede viciarse e incluso ser irrespirable cuando no está en funcionamiento el sistema de ventilación, aire acondicionado y calefacción. La Arrendataria conviene en que la Arrendadora no estará obligada a hacer funcionar el sistema de ventilación, aire acondicionado y calefacción antes o después de las horas hábiles, salvo previo aviso por escrito y el correspondiente pago de la Arrendataria según lo especificado más adelante. La Arrendataria conviene en que el hecho de que la Arrendadora no ponga en funcionamiento dicho sistema si no se da aviso o no se efectúa el pago no se considerará un desalojo parcial ni de otra índole, ni una alteración del uso, goce o posesión del inmueble por parte de la Arrendataria, y la Arrendadora no será responsable de daños y perjuicios debido a ello ni tendrá que rebajar la renta de arrendamiento, y la Arrendataria no será liberada de ninguna obligación establecida en este Contrato de Arrendamiento.

d) La Arrendadora, previo aviso con una anticipación razonable, el que deberá entregarse a más tardar a las 2:00 p.m. del mismo día en que se requiera si es un día hábil, o de lo

- // -

- // -

contrario al menos un (1) día hábil antes de cualquier otro día, suministrará a la Arrendataria servicios de ventilación, aire acondicionado o calefacción en horas fuera de las horas hábiles a las tarifas fijadas a la fecha por la Arrendadora por ese servicio fuera de horario, lo que será pagado por la Arrendataria como renta adicional cuando se emita la factura (de manera supeditada a un tiempo mínimo de cuatro (4) horas).

32.3 La Arrendadora pondrá a disposición las instalaciones de ascensor necesarias, incluido servicio de ascensor de carga y plataforma de carga, durante las horas hábiles y tendrá ascensores de pasajeros suficientes en todos los demás horarios. La Arrendadora proporcionará a la Arrendataria servicio de ascensor y de instalaciones de carga fuera de las horas hábiles a las tarifas fijadas a la fecha por la Arrendadora para el Edificio y en conformidad con las Normas y Reglamentos de la Arrendadora; sin embargo, se estipula que con respecto a las primeras veinte (20) horas del servicio de ascensor fuera de las horas hábiles que utilice la Arrendataria en relación con su mudanza al inmueble arrendado, la Arrendadora no efectuará los cobros correspondientes a esas horas no hábiles.

32.4 La Arrendadora proporcionará a la Arrendataria, a expensas de la Arrendadora, una cantidad suficiente de agua fría y caliente para uso en baños, para aseo y para beber. Si la Arrendataria requiriera o consumiera agua para algún propósito adicional, deberá pagar a la Arrendadora un cargo razonable para ello y para cualquier bombeo o calentamiento de agua que se requiera, y por concepto de impuestos, cargos por uso de alcantarillas u otros cargos que pueda imponer alguna autoridad

- // -

- // -

gubernamental sobre la base de la cantidad de agua consumida por la Arrendataria. La Arrendadora podrá optar por instalar un medidor de agua, a expensas de la Arrendataria, a fin de medir el consumo de agua de la Arrendataria para propósitos adicionales, el que será mantenido a expensas de la Arrendataria.

32.5 Salvo que en este Contrato de Arrendamiento se disponga algo distinto, la Arrendadora conviene en disponer que el inmueble arrendado sea limpiado en días hábiles según lo indicado en el Anexo F del presente. La Arrendadora no tendrá ninguna obligación de prestar servicios de aseo en las partes del inmueble arrendado por debajo de nivel del piso o que se utilicen para preparar, servir o consumir alimentos o bebidas, como salas de entrenamiento, salas/patios de operaciones, lugares para archivos, almacenamiento, oficinas de partes o de embarque, para operación de computadoras, télex, procesamiento de datos, equipos de reproducción u otros, como baños privados o para otros fines que requieran un trabajo de limpieza mayor o más difícil que en otras áreas de oficina, y la Arrendataria deberá disponer la limpieza de esos sectores a sus expensas. La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento, un cargo razonable por retirar del inmueble arrendado los desperdicios y desechos generados por la Arrendataria que no estén contenidos en los depósitos de basura de tamaño habitual para uso de oficinas, y por el retiro de los desperdicios y desechos de las máquinas de la Arrendataria y del lugar destinado a comedor que requieran un manejo especial (lo que se conoce como basura húmeda). La Arrendadora, sus contratistas de aseo y sus empleados deberán tener acceso al inmueble arrendado después de las horas hábiles y

- // -

- // -

al uso de los elementos de iluminación, de energía y agua en el inmueble arrendado, sin cargo, conforme pueda razonablemente requerirse con el objeto de limpiar el inmueble arrendado.

32.6 Si conforme al presente se permitiera a la Arrendataria tener y tuviera un espacio separado para la preparación y consumo de alimentos en el inmueble arrendado, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora el costo de contratación en forma regular de un exterminador de plagas a fin de mantener el inmueble arrendado libre de insectos; asimismo, la Arrendataria deberá tener un espacio refrigerado para almacenar basura (los planos y especificaciones del mismo deberán ser aprobados por la Arrendadora) u otro medio de eliminación de basura que sea razonablemente satisfactorio para la Arrendadora.

32.7 La Arrendataria reconoce y comprende que el contratista de aseo del Edificio es una entidad bajo control común con la Arrendadora, y conviene en emplear a dicho contratista o a otro contratista que la Arrendadora pueda designar para encerar, lavar, pulir, reemplazar lámparas y otros trabajos de limpieza y mantenimiento del inmueble arrendado y de los muebles, accesorios y equipos de la Arrendataria. La Arrendadora declara que la calidad de dicho contratista será razonablemente comparable a la de otros contratistas que realicen trabajos en edificios comparables en el área en que se encuentra el Edificio. La Arrendataria no deberá emplear a ninguna otra persona ni a ningún otro contratista sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, pero ninguna disposición del presente prohibirá a la Arrendataria utilizar un número limitado de auxiliares diurnos "de planta" contratados directamente por la Arrendataria, a fin

- // -

- // -

de realizar labores especiales de aseo distintas a las realizadas por los empleados del contratista de aseo del Edificio designado por la Arrendadora, pero solo en tanto la contratación por parte de la Arrendataria de esos auxiliares diurnos no dé origen a disputas jurisdiccionales o huelgas.

32.8 De manera supeditada a las disposiciones de los Títulos 13 y 14 del presente, la Arrendadora se reserva el derecho, sin responsabilidad para la Arrendataria y sin que ello se considere un desalojo implícito, a suspender o interrumpir el servicio de calefacción, ascensores, escala mecánica, iluminación, ventilación, aire acondicionado, vapor, energía, electricidad, agua, aseo u otro, y a suspender o interrumpir el uso de alguna de las instalaciones y sistemas del Edificio en los horarios en que pueda ser necesario y mientras pueda justificadamente requerirse debido a accidente, huelga, realización de reparaciones, modificaciones o mejoras, o a la incapacidad de garantizar un suministro correcto de combustible, gas, vapor, agua, electricidad, suministros o mano de obra, o debido a algún motivo similar o distinto ajeno al control razonable de la Arrendadora. De manera supeditada a las disposiciones de los Títulos 13 y 14 del presente, ninguna suspensión o interrupción de dichos servicios originará alguna responsabilidad de la Arrendadora para con la Arrendataria ni dará derecho a la Arrendataria a alguna disminución o rebaja de la renta de arrendamiento ni a alguna otra compensación, ni este Contrato de Arrendamiento ni ninguna de las obligaciones de la Arrendataria resultarán afectadas ni reducidas debido a dicha suspensión o interrupción. Salvo en casos de emergencia, la Arrendadora deberá

- // -

- // -

dar aviso a la Arrendataria con una anticipación razonable (el que no tendrá que ser por escrito) de su intención de realizar alguna de las reparaciones, modificaciones o mejoras a las que se alude en este Artículo 32.10, o alguna otra suspensión de servicios respecto de la cual la Arrendadora haya recibido aviso, y al realizar esas reparaciones, modificaciones o mejoras y en relación con las demás suspensiones de servicios hará los esfuerzos razonables a fin de minimizar la interferencia en las operaciones de la Arrendataria, pero se estipula que no se exigirá a la Arrendadora realizar esos trabajos en horas extraordinarias o sobre la base de pago adicional.

32.9 Queda expresamente acordado que sólo se permitirá a la Arrendadora, o a una o más personas, empresas o sociedades que la Arrendadora haya autorizado por escrito, suministrar servicios de lavandería, ropa blanca, toallas, agua para beber, hielo u otros items y servicios similares a los arrendatarios y concesionarios en el Edificio. La Arrendadora podrá fijar, a su exclusivo y absoluto arbitrio, en cualquier momento y cada cierto tiempo, las horas durante las cuales y el reglamento conforme al cual habrán de suministrarse esos productos y servicios. La Arrendadora se reserva expresamente el derecho a actuar o a designar en cualquier momento a un tercero para que actúe como proveedor exclusivo de la totalidad o de uno o más de los productos o servicios, siempre que su calidad y los cobros por los mismos sean razonablemente comparables con los de otros proveedores; además, la Arrendadora se reserva expresamente el derecho a no admitir en el Edificio a alguna persona, empresa o sociedad no designada por la Arrendadora que intente suministrar alguno de

- // -

- // -

los citados productos o servicios.

32.10 Queda expresamente convenido que solo se permitirá a la Arrendadora, o a una o más personas, empresas o sociedades que la Arrendadora haya autorizado por escrito, vender, entregar o suministrar alimentos o bebidas de cualquier clase para consumo en el inmueble arrendado o en otras partes del Edificio. La Arrendadora se reserva expresamente el derecho a actuar o a designar en cualquier momento a un tercero para que actúe como proveedor exclusivo de esos alimentos y bebidas; además, la Arrendadora se reserva expresamente el derecho a no admitir en el Edificio a alguna persona, empresa o sociedad no designada por la Arrendadora que intente entregar o suministrar esos alimentos o bebidas. Sin embargo, queda entendido que la Arrendataria o los empleados habituales de la Arrendataria que no estén contratados por algún proveedor de alimentos o bebidas o por alguna persona, empresa o sociedad dedicada al abastecimiento de alimentos y bebidas podrán ingresar personalmente alimentos o bebidas al Edificio para consumo de la Arrendataria o sus empleados en el inmueble arrendado, pero no para reventa ni para consumo de ningún otro arrendatario, empleado o invitado de otro arrendatario. La Arrendadora podrá fijar, a su absoluto arbitrio, en cualquier momento, las horas durante las cuales y el reglamento conforme al cual la Arrendataria o sus empleados habituales podrán ingresar alimentos y bebidas al Edificio.

32.11 La Arrendataria no limpiará ni exigirá, permitirá ni tolerará que se limpien las ventanas del inmueble arrendado desde el exterior en contravención a lo dispuesto en el Artículo 202 de la Ley del Trabajo o alguna otra ley aplicable.

- // -

- // -

32.12 Salvo lo dispuesto expresamente en contrario con anterioridad, no se exigirá a la Arrendadora suministrar ningún servicio al inmueble arrendado.

32.13 Además de los recursos de los que la Arrendadora pueda disponer en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, y sin reducir ni afectar de manera adversa los derechos y recursos de la Arrendadora especificados en este Contrato de Arrendamiento, si hubiera algún incumplimiento de la Arrendataria conforme al presente que no se hubiera subsanado dentro del período de gracia aplicable, la Arrendadora no estará obligada a proporcionar a la Arrendataria o al inmueble arrendado ningún servicio fuera de las horas hábiles en días hábiles, y la interrupción de uno o más de esos servicios será sin responsabilidad de la Arrendadora ante la Arrendataria y no reducirá, disminuirá ni afectará los compromisos y obligaciones de la Arrendataria contemplados en este instrumento.

32.14 Si la Arrendadora mantuviera y mientras mantenga un directorio del Edificio, la Arrendadora deberá mantener en ese directorio, a solicitud de la Arrendataria, el nombre de la Arrendataria o de sus subarrendatarios, cesionarios o asociados permitidos, y los nombres de algunos de sus ejecutivos o empleados, siempre que los nombres listados no utilicen un espacio mayor al Porcentaje del espacio del directorio del Edificio. La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora, dentro de los quince (15) días posteriores a la entrega de la factura pertinente, el costo real en que esta última incurra al realizar algún cambio en esa lista a solicitud de la Arrendataria.

32.15 De manera supeditada a los términos y condiciones de

- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento y a los procedimientos razonables de seguridad de la Arrendadora, la Arrendataria tendrá acceso al inmueble arrendado durante las 24 horas, 7 días a la semana.

TÍTULO 33 - SE OMITE INTENCIONALMENTE

TÍTULO 34 - CONSENTIMIENTOS Y APROBACIONES

34.1 Cuando conforme a este Contrato de Arrendamiento se requiera el consentimiento o aprobación de la Arrendadora, si la Arrendadora tardara en otorgar o denegara ese consentimiento o aprobación, la Arrendataria no tendrá en ningún caso derecho a formular ni formulará ninguna demanda, y por este acto renuncia a toda demanda por daños y perjuicios monetarios (y no exigirá indemnización por daños y perjuicios monetarios mediante compensación, reconvención o defensa) sobre la base del hecho de que la Arrendadora denegó o tardó injustificadamente en otorgar su consentimiento o aprobación. El único recurso de la Arrendataria será una acción o proceso a fin de exigir el cumplimiento de alguna disposición, un cumplimiento específico, medida cautelar o fallo declarativo.

TÍTULO 35 - INDEMNIZACIÓN

35.1 La Arrendataria deberá indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a todos los Arrendadores Superiores y Acreedores Hipotecarios Superiores y a sus respectivos socios, directores, ejecutivos, gerentes, accionistas, agentes y empleados, por todas y cada una de las demandas derivadas o relacionadas con a) el manejo o administración del inmueble arrendado o de las actividades en el mismo, o algún trabajo o actividad de cualquier naturaleza que se realice, o alguna condición creada (salvo por la Arrendadora, sus

- // -

- // -

agentes o empleados) en o en el entorno del inmueble arrendado durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento o durante el período de tiempo, si hubiera, previo a la Fecha de Inicio en que pueda haberse dado a la Arrendataria acceso al inmueble arrendado; b) algún acto, omisión o negligencia de la Arrendataria o de alguno de sus subarrendatarios o concesionarios, o su o sus socios, directores, gerentes, accionistas, ejecutivos, agentes, empleados o contratistas; c) algún accidente, lesión o daño (salvo en la medida en que sea provocado por negligencia de la Arrendadora o de los agentes, empleados o contratistas de la Arrendadora) que tenga lugar en el inmueble arrendado, y d) el hecho de no pagar de manera íntegra e inmediata o de no cumplir con las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento, junto con todos los costos, gastos y obligaciones razonables en que se incurra con respecto o en relación con la demanda, acción o proceso entablado, lo que incluye, entre otros, todos los honorarios y gastos de abogado. Lo anterior obligará a la Arrendataria a indemnizar a los Arrendadora en la mayor medida en que lo permita la ley aplicable. En el caso de que se entablara alguna acción o proceso en contra de la Arrendadora y/o de algún Arrendatario Superior o Acreedor Hipotecario Superior y/o su o sus socios, directores, ejecutivos, gerentes, accionistas, agentes y/o empleados debido alguna reclamación, la Arrendataria, previo aviso a la Arrendadora o al Arrendador Superior o Acreedor Hipotecario Superior, deberá oponerse y presentar defensas respecto de esa causa o proceso (a través de un abogado razonablemente satisfactorio para la Arrendadora o el Arrendador

- // -

- // -

Superior o Acreedor Hipotecario Superior). Los derechos y obligaciones de la Arrendadora y de la Arrendataria contenidos en este Título 35 subsistirán luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

TÍTULO 36 - CERTIFICADO DE LA ARRENDATARIA

36.1 La Arrendataria, sin cargo y en cualquier momento, dentro de un plazo de diez (10) días luego de la solicitud de la Arrendadora, deberá entregar a la Arrendadora o a cualquier otra persona, empresa o sociedad que la Arrendadora especifique, un documento debidamente firmado y reconocido, en que se certifique:

a) que este Contrato de Arrendamiento no ha sido modificado y que se mantiene con pleno vigor y efecto o, si hubiera habido alguna modificación, que el presente se encuentra con pleno vigor y efecto en la forma modificada y en que se describa la modificación;

b) si se inició el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, si la renta de arrendamiento es pagadera conforme al mismo, y si la Arrendataria ha recibido el inmueble arrendado;

c) si existe o no a la fecha alguna defensa o compensación que no sea una reclamación conforme al párrafo e) de este Artículo 36.1, en que se exija el cumplimiento de algún acuerdo, término, compromiso o condición contemplada en este Contrato de Arrendamiento y en alguna de sus modificaciones y que la Arrendataria deba cumplir y, si existe, en que se especifique el hecho; pero con respecto a la certificación que deba otorgarse al acreedor hipotecario de la primera hipoteca institucional original y permanente respecto del Edificio, la Arrendataria deberá sostener que cualquier disputa con la Arrendadora es una

- // -

- // -

reclamación conforme a este Contrato de Arrendamiento y está subordinada a los derechos del titular de dicha hipoteca, y que esa reclamación no constituye una compensación o defensa respecto de la exigencia de cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento; asimismo, la Arrendataria no deberá exigir compensación ni formular defensa alguna respecto de la exigencia de cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento o la validez del mismo con respecto a materias existentes a la fecha en que la Arrendataria haya recibido el inmueble arrendado y que hayan sido de su conocimiento o que la Arrendataria podía haber establecido fácilmente, materias que solo serán la base de una demanda de fallo monetario y/o cumplimiento específico en contra de la Arrendadora individualizada en este instrumento;

d) las fechas hasta las cuales se ha efectuado el pago de la renta de arrendamiento anual fija, de la renta adicional y de otros cargos conforme al presente;

e) si la Arrendataria ha presentado o no alguna demanda en contra de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento y, de ser así, la naturaleza de la misma y el monto en dólares de esa demanda, si correspondiera; y

f) la demás información concerniente a este Contrato de Arrendamiento que la Arrendadora pueda justificadamente solicitar.

TÍTULO 37 - NOMBRE DEL EDIFICIO; LETRERO

37.1 La Arrendadora tendrá pleno derecho a asignar y cambiar el nombre del Edificio y a modificar la dirección asignada del mismo. El nombre del Edificio podrá ser asignado conforme al nombre de cualquier persona, empresa u otro, independientemente

- // -

- // -

de que ese nombre sea o refleje el nombre de un arrendatario del Edificio.

37.2 De manera supeditada a la previa aprobación razonable de la Arrendadora y al cumplimiento del Título 8 del presente por parte de la Arrendataria, la Arrendataria tendrá derecho a instalar un letrero conforme al formato estándar del Edificio (que indique el nombre y/o logotipo de la Arrendataria) en el vestíbulo de los ascensores en el piso en que está ubicado el inmueble arrendado.

TÍTULO 38 - MEMORÁNDUM RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

38.3 La Arrendataria no deberá registrar este Contrato de Arrendamiento ni ningún memorándum respecto del mismo.

TÍTULO 39 - CORRETAJE

39.1 La Arrendataria declara y garantiza que no ha consultado ni ha negociado con ningún corredor o agente en relación con el inmueble arrendado, salvo CBRE Inc. y L&L Acquisitions LLC (en forma colectiva, "Corredores"). La Arrendataria conviene en indemnizar, defender y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las reclamaciones de honorarios o comisiones de alguna persona distinta a los Corredores con los que la Arrendataria haya negociado en relación con el inmueble arrendado o este Contrato de Arrendamiento. Las disposiciones de este Título 39 subsistirán luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

TÍTULO 40 - INVALIDEZ DE ALGUNA DISPOSICIÓN

40.1 Si algún término, cláusula, condición o disposición de este Contrato de Arrendamiento o su aplicación a alguna

- // -

- // -

circunstancia o a alguna persona, empresa o sociedad fuera inválida o inaplicable en alguna medida, no resultarán afectados debido a ello los restantes términos, cláusulas, condiciones y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento ni su aplicación a alguna circunstancia o a alguna persona, empresa o sociedad distinta a aquella respecto de la cual un término, cláusula, condición o disposición sea inválida o aplicable, y los restantes términos, cláusulas, condiciones y disposiciones de este Contrato de Arrendamiento serán válidos y aplicables en la mayor medida en que la ley lo permita.

40.2 Si algún término, cláusula, condición o disposición de este Contrato de Arrendamiento fuera declarado inválido o inaplicable en alguna medida mediante una sentencia o fallo definitivo que no esté sujeto a cambio conforme a alguna apelación, cualquiera de las partes del presente podrá iniciar un proceso ante un tribunal competente de acuerdo con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento. Dicho tribunal deberá redactar un término, cláusula, condición o disposición sustitutiva de este Contrato de Arrendamiento que represente en la mayor medida posible la intención de las partes con respecto al término, cláusula, condición o disposición en cuyo caso se haya determinado que carece de validez o es inaplicable. El término, cláusula, condición o disposición sustitutiva que determine el tribunal se considerará entonces parte de este Contrato de Arrendamiento.

TÍTULO 41 - DISPOSICIONES VARIAS

41.1 Los encabezamientos se insertan sólo para efectos de conveniencia y referencia, y no tienen por objeto definir,

- // -

- // -

limitar ni describir en forma alguna el alcance de este Contrato de Arrendamiento ni la intención de ninguna de sus disposiciones.

41.2 Queda entendido y acordado que este Contrato de Arrendamiento es enviado a la Arrendataria teniendo presente que no será considerado una oferta y no será vinculante para la Arrendadora en ninguna forma hasta que a) la Arrendataria haya firmado y otorgado los originales a la Arrendadora, y b) la Arrendadora haya firmado y otorgado a la Arrendataria uno de dichos originales debidamente formalizados.

41.3 Ningún acuerdo tendrá por efecto cambiar, modificar, terminar, abandonar o renunciar a este Contrato de Arrendamiento, ni en su totalidad ni en parte, incluido, entre otros, este Artículo 41.3, a menos que conste por escrito, aluda expresamente al presente instrumento y esté firmado por la parte a la que se imponga el cambio, modificación, terminación, abandono o renuncia. Si la Arrendataria solicitara en cualquier momento a la Arrendadora subarrendar el inmueble arrendado por cuenta de la Arrendataria, la Arrendadora o su agente estará autorizada para recibir las llaves para ese propósito sin liberar a la Arrendataria de ninguna de sus obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, y la Arrendataria libera por este acto a la Arrendadora de toda responsabilidad por pérdida o daño de alguno de los Bienes de la Arrendataria en relación con ese subarrendamiento, a menos que ello se deba a negligencia o acto deliberado de la Arrendadora, sus agentes, trabajadores, contratistas o empleados.

41.4 Salvo que en este Contrato de Arrendamiento se disponga expresamente algo distinto, las obligaciones que impone este

- // -

- // -

instrumento serán vinculantes y de beneficio para los sucesores y cesionarios de las partes del presente, con el mismo efecto que si estuvieran mencionadas en cada caso en que se nombre o se aluda a una parte; sin embargo, se estipula que a) ninguna violación de las disposiciones del Título 5 operará en el sentido de conferir algún derecho a un sucesor o cesionario de la Arrendataria, y b) las disposiciones de este Título 41 no se interpretarán en el sentido de modificar las condiciones de restricción contenidas en el Título 19 del presente.

41.5 Tras el vencimiento o terminación de este Contrato de Arrendamiento, ninguna de las partes tendrá alguna ulterior obligación o responsabilidad para con la otra, salvo que se disponga expresamente algo distinto en este Contrato de Arrendamiento, y salvo las obligaciones que debido a su naturaleza o a la luz de las circunstancias sólo pueden cumplirse o -que conforme a las disposiciones del presente podrían cumplirse- luego del vencimiento o terminación de este Contrato; en todo caso, a menos que se disponga expresamente algo distinto en este instrumento, cualquier obligación de pago (entre lo que se incluye la renta adicional conforme a los Títulos 4 y 5 del presente) que se haya devengado hasta o con respecto a algún período que finalice a la fecha de vencimiento o terminación de este Contrato subsistirá luego del vencimiento o terminación del mismo.

41.6 Si el inmueble arrendado estuviera o llegara a estar infestado con alguna plaga como resultado del uso, mal uso o descuido de la Arrendataria, sus agentes, empleados, visitantes o concesionarios, la Arrendataria, a sus expensas, dispondrá el

- // -

- // -

exterminio de esa plaga a satisfacción razonable de la Arrendadora, y deberá contratar a los especialistas o empresas de exterminación de plagas que la Arrendadora justificadamente apruebe.

41.7 Independientemente de su lugar de formalización o cumplimiento, este Contrato de Arrendamiento se regirá por las leyes del Estado de Nueva York y se interpretará en conformidad con las mismas. Este Contrato de Arrendamiento se interpretará sin considerar ninguna presunción u otra norma que requiera una interpretación en contra de la parte que haya dispuesto la redacción de este documento. Cada cláusula, acuerdo, obligación u otra disposición del presente que deba cumplir la Arrendataria se considerará un compromiso separado e independiente a la Arrendataria, independiente de cualquier otra de sus disposiciones. Se considerará que todos los términos y palabras que se utilizan en este instrumento incluyen los demás géneros y el número singular o plural, según el contexto lo requiera.

41.8 Si conforme a los términos de este Contrato de Arrendamiento la Arrendataria estuviera obligada a pagar a la Arrendadora un monto adicional a la renta de arrendamiento anual fija indicada en el presente y no se especificara un plazo de pago al respecto, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora ese monto dentro de los quince (15) días posteriores a su facturación.

41.9 A pesar de cualquier disposición en contrario en este documento, mientras se mantenga un incumplimiento de la Arrendataria luego de haber dado aviso a la misma y del vencimiento de algún período de gracia aplicable, la Arrendataria

- // -

- // -

no estará facultada para ejercer sus derechos u opciones ni para recibir algún fondo o dinero que se mantenga conforme a lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento.

41.10 La Arrendataria declara y garantiza que este Contrato de Arrendamiento ha sido debidamente autorizado, firmado y otorgado por la Arrendataria. Además, declara y garantiza que ni la Arrendataria ni ninguno de sus socios, ejecutivos, directores, miembros o accionistas i) aparecen en la Lista de Personas Bloqueadas y Nacionales Especialmente Designados que mantiene la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro ("OFAC") en conformidad con el Decreto Supremo N° 13224, Registro Federal, Vol. 66, N° 49079 (25.09.2001) ("Decreto") y todas las disposiciones aplicables del Título III de la Ley Antiterrorismo (Ley Pública N° 107-56 (26.10.2001); ii) aparecen en la Lista de Entidades y Lista de Personas Rechazadas que mantiene el Departamento de Comercio de Estados Unidos; iii) aparecen en la Lista de Terroristas y Listas de Partes Inhabilitadas que mantiene el Departamento de Estado de Estados Unidos; iv) aparecen en alguna lista de "Nacionales Designados" según se define en el Reglamento de Control de Activos Cubanos, Título 31, Parte 515 del Código de Normas Federales; v) aparecen en alguna otra lista públicamente disponible de terroristas, organizaciones terroristas o traficantes de narcóticos que mantenga el Departamento de Estado de Estados Unidos, el Departamento de Comercio de Estados Unidos, o alguna otra autoridad gubernamental o en conformidad con el Decreto, las normas y reglamentos de OFAC (entre los que se incluyen la Ley de Negociaciones con el Enemigo, Título 50, Ap. 1-44 del Código de

- // -

- // -

EE.UU.; la Ley de Facultades Económicas en caso de Emergencia Internacional, Título 50, Artículos 1701-06 del Código de EE.UU.; la disposición no revocada de la Ley de Sanciones contra Irak, Ley Pública N° 101-513; la Ley de Participación de Naciones Unidas, Título 22, Artículo 2349 aa-9 del Código de EE.UU.; la Ley de Democracia en Cuba, Título 22, Artículos 60-01-10 del Código de EE.UU.; la Ley de Solidaridad Democrática y Libertad Cubana, Título 18, Artículos 2332d y 233 del Código de EE.UU.; la Ley Kingpin contra el Narcotráfico desde el Extranjero, Ley Pública N° 106-120 y 107-108, conforme puedan modificarse en cada uno de los casos); o cualquier otra exigencia aplicable contenida en alguna ley u otro Decreto Supremo con respecto al Decreto (el Decreto y demás normas, reglamentos, leyes o resoluciones se denominan colectivamente los "Decretos"); vi) se dedican a actividades prohibidas en los Decretos; ni vii) han sido condenados, han formulado alguna declaración de *nolo contendere*, han sido acusados ni detenidos por cargos que impliquen lavado de dinero, supuestos delitos de lavado de dinero, tráfico de drogas, actividades relacionadas con terrorismo u otros supuestos delitos de lavado de dinero ni en relación con la Ley de Secreto Bancario (Título 31, Artículo 5311 y siguientes del Código de EE.UU.).

41.11 Las facturas por renta adicional que la Arrendadora emita a la Arrendataria y las facturas por servicios prestados a la Arrendataria por el contratista de aseo del Edificio constituirán una determinación final entre la Arrendadora (o el contratista de aseo, según corresponda) y la Arrendataria respecto de la exactitud y corrección de la renta adicional o de los cargos de aseo indicados en la factura, a menos que la

- // -

- // -

Arrendataria, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la entrega de la factura a la Arrendataria, dé a la Arrendadora un aviso en que manifieste que impugna la exactitud o corrección de esa factura y especifique los puntos específicos en que la factura es inexacta o incorrecta. Mientras esté pendiente la resolución del conflicto, la Arrendataria deberá pagar la renta adicional o los cargos de aseo de acuerdo con la factura entregada por la Arrendadora o el contratista de aseo del Edificio, según corresponda. Las disposiciones de este Artículo 41.11 no regirán para facturas por el Pago de Gastos o por renta adicional relacionada con impuestos sobre los bienes raíces, cada una de las cuales se regirá por otras disposiciones de este Contrato de Arrendamiento.

41.12 La Arrendataria reconoce que no tiene derechos de desarrollo inmobiliario, "derechos de aire" o derechos comparables correspondientes al proyecto de construcción, consiente, sin otra contraprestación, en cualquier utilización de esos derechos por parte de la Arrendadora y acuerda firmar y otorgar a la brevedad cualquier instrumento que la Arrendadora pueda solicitar, incluidos documentos de fusión de lotes de zonificación, en que conste dicho reconocimiento y consentimiento. Las disposiciones de este Artículo 41.12 se consideran y se interpretarán como una renuncia explícita de la Arrendataria a cualquier participación que pueda tener como "parte interesada" (según este término se define en el Artículo 12-10, Lote de Zonificación, de la Resolución de Zonificación de la Ciudad de Nueva York) en el proyecto de construcción.

41.13 Si fuera pagadero algún impuesto sobre las ventas u

- // -

- // -

otro con respecto a los servicios de aseo u otros servicios que la Arrendataria obtenga o contrate directamente de uno o más terceros, la Arrendataria deberá presentar la declaración de impuesto que se requiera y pagar ese impuesto, y deberá indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por toda pérdida, daño u obligación en que esta última incurra debido a ello.

41.14 Si por cualquier razón el inmueble arrendado o algún espacio adicional que haya de incluirse en el inmueble arrendado no estuviera disponible para ser ocupado por la Arrendataria en la fecha específica previamente indicada para el inicio del período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento o para la inclusión de ese espacio, este Contrato de Arrendamiento no resultará afectado debido a ello, sino que, en ese caso, la fecha específica se considerará pospuesta hasta la fecha en que el inmueble arrendado o el espacio adicional esté disponible para ser ocupado por la Arrendataria, y ésta no tendrá derecho a la posesión del espacio adicional hasta que esté disponible para su ocupación; sin embargo, se estipula que la Arrendataria no tendrá ninguna reclamación en contra de la Arrendadora y la Arrendadora no tendrá ninguna obligación para con la Arrendataria debido a la postergación de dicha fecha específica, y las partes del presente convienen en que el hecho de que inmueble arrendado o el espacio adicional no esté disponible para ser ocupado por la Arrendataria en la fecha específica o en la Fecha de Inicio no influirá de manera alguna en las obligaciones de la Arrendataria conforme al presente ni se interpretará como una extensión del período de vigencia. Este Artículo 41.14 se considerará una disposición

- // -

- // -

expresa contraria a lo dispuesto en el Artículo 223-a de la Ley de Bienes Raíces del Estado de Nueva York y en cualquier otra ley de significado similar vigente a la fecha o en el futuro.

41.15 La Arrendataria no dispondrá ni permitirá que se utilicen, transporten, almacenen, liberen, manipulen, produzcan o instalen "Materiales Peligrosos" (según se definen más adelante) en su inmueble ni en el Edificio. El término "Materiales Peligrosos" significará, para los efectos del presente, materiales inflamables, explosivos, radiactivos, desechos peligrosos, sustancias tóxicas o nocivas o materiales relacionados, asbesto o cualquier material que contenga asbesto, o cualquier otra sustancia o material así definido en alguna ley, ordenanza, norma o reglamento ambiental federal, del estado o local, incluidas, entre otras, la Ley Global de Responsabilidad y Compensación para Efectos del Medio Ambiente de 1980, modificada; la Ley de Transporte de Materiales Peligrosos, modificada; la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos, modificada, y las publicaciones y reglamentos promulgados en conformidad con cada una de dichas leyes. En caso de incumplimiento de las disposiciones de este Artículo 41.15, la Arrendadora, además de todos sus derechos y recursos conforme a este Contrato de Arrendamiento y en conformidad con la ley, exigirá a la Arrendataria el retiro de cualquiera de esos Materiales Peligrosos del inmueble arrendado en la forma establecida para su remoción conforme a las Exigencias Legales. Las disposiciones de este Artículo 41.15 subsistirán luego del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

41.16 La Arrendadora y la Arrendataria acuerdan por este acto

- // -

- // -

que su intención es que toda renta de arrendamiento mínima, renta de arrendamiento porcentual, toda renta adicional y cualquier otra renta de arrendamiento y cargos pagaderos a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento (en adelante, en forma individual y colectiva, "Renta de Arrendamiento") puedan calificarse como "rentas de arrendamiento de inmuebles" según lo dispuesto en los Artículos 512 b) 3) y 856 d) del Código de Impuestos Internos de EE.UU. de 1986, modificado (el "Código"), y el Reglamento del Departamento del Tesoro de EE.UU. promulgado conforme a dicho Código (el "Reglamento"). En el caso de que i) el Código o el Reglamento o las interpretaciones de los mismos conforme a fallos tributarios o pronunciamientos públicos similares del Servicio de Impuestos Internos se modificaran de modo que alguna "Renta de Arrendamiento" ya no sea calificada como "renta de arrendamiento de inmuebles" para los efectos del citado Artículo 512 b) 3) o Artículo 856 d), o ii) la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determinara que existe riesgo de que la totalidad o parte de alguna Renta de Arrendamiento no sea calificada como "renta de arrendamiento de inmuebles" para los efectos del Artículo 512 b) 3) o del Artículo 856 d), esa Renta de Arrendamiento será ajustada en la forma que la Arrendadora pueda requerir a fin de que sea calificada como tal; sin embargo, se estipula que todo ajuste requerido de acuerdo con este Artículo 41.16 deberá realizarse de modo de generar la Renta de Arrendamiento equivalente (en términos económicos) pagadera antes de ese ajuste. Las partes convienen en firmar los demás documentos comercialmente justificados que la Arrendadora pueda razonablemente solicitar a fin de hacer

- // -

- // -

efectiva las citadas disposiciones de este Artículo 41.16.

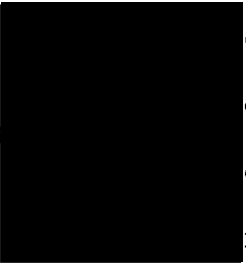
41.17 Ni la Arrendataria ni ninguna Persona (según se define más adelante) que controle a la Arrendataria o que sea controlada por ésta posee directa ni indirectamente una participación de 10% o más en BlackRock Realty Advisors Inc. ("Blackrock") o la Sociedad Administradora de Inversiones de Clientes, por ejemplo, GMIMCO u otra sociedad que designe administradora a BlackRock ("Sociedad Administradora"), y ni BlackRock, ni alguna Sociedad Administradora ni ninguna Persona que controle a BlackRock o a una Sociedad Administradora o que sea controlada por alguna de éstas posee una participación directa o indirecta de 10% o más en la Arrendataria. La Arrendataria conviene en que ni la Arrendataria ni ninguna Persona que controle a la Arrendataria o que sea controlada por ésta adquirirá directa ni indirectamente una participación de 10% o más en BlackRock o en una Sociedad Administradora ni pasará a ser de propiedad directa ni indirecta (con una participación de 10% o más) de BlackRock, de una Sociedad Administradora o de alguna Persona que controle a BlackRock o la Sociedad Administradora o que sea controlada por alguna de éstas. La Arrendataria conviene además en que sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá ser denegado a su exclusivo y absoluto arbitrio, no cederá este Contrato de Arrendamiento ni subarrendará la totalidad ni parte del inmueble arrendado a una Persona (un "Cesionario") a) si el Cesionario (o una Persona que controle a ese Cesionario o sea controlada por éste) posee directa o indirectamente una participación de 10% o más en BlackRock o una Sociedad Administradora, o b) si BlackRock, la Sociedad Administradora o

- // -

- // -

alguna Persona que controle a BlackRock o a la Sociedad Administradora o que sea controlada por alguna de éstas posee una participación directa o indirecta del 10% o más en ese Cesionario.

41.18 a) La Arrendataria declara y garantiza que no es una Entidad PNC, una Entidad ML & Co., una Entidad BoA, ni una Entidad BlackRock (según se define cada una más adelante) ni una Filial (según se define más adelante) de una Entidad PNC, una Entidad ML & Co., una Entidad BoA, o una Entidad BlackRock. La Arrendataria conviene en que no se convertirá en una Entidad PNC, una Entidad ML & Co., una Entidad BoA, una Entidad Blackrock ni en una Filial de una Entidad PNC, una Entidad ML & Co., una Entidad BoA, ni de una Entidad Blackrock.

b) La Arrendataria conviene además en que sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que podrá ser  enegado a su exclusivo y absoluto arbitrio, no cederá este contrato de Arrendamiento ni subarrendará la totalidad ni parte del inmueble arrendado a una Entidad PNC, una Entidad ML & Co., una Entidad BoA, una Entidad BlackRock, ni a una filial de una Entidad PNC, una Entidad ML & Co., una Entidad BoA, o una Entidad BlackRock.

c) Según se utiliza en el presente, i) "Entidad BlackRock" significa BlackRock Inc. y cualquier entidad que controle a BlackRock Inc., sea controlada por ésta o esté bajo control común con la misma (y las partes convienen en que esta definición incluye cualquier fondo institucional administrado por una Entidad BlackRock); ii) "ML & Co." significa Merrill Lynch & Co. Inc., sociedad de Delaware; iii) "Entidad ML & Co." significa ML

- // -

- // -

& Co. y cualquier entidad que controle a ML & Co., sea controlada por ésta o esté bajo control común con la misma (y las partes convienen en que esta definición incluye a cualquier fondo institucional administrado por una Entidad ML & Co.); iv) "PNC" significa The PNC Financial Services Group Inc., sociedad de Pensilvania; v) "Entidad PNC" significa PNC y cualquier entidad que controle a PNC, sea controlada por ésta o esté bajo control común con la misma (y las partes convienen en que esta definición incluye cualquier fondo institucional administrado por una Entidad PNC); vi) "BoA" significa Bank of America NA, asociación nacional, y vi) "Entidad BoA" significa BoA y cualquier entidad que controle a BoA, sea controlada por ésta o esté bajo control común con la misma (y las partes convienen en que esta definición incluye cualquier fondo institucional administrado por una Entidad BoA). Además, conforme se utiliza en este Párrafo, el término "Filial" significa cualquier Persona que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle a esa Persona, sea controlada por ésta o esté bajo control común con la misma, y el término "Persona" significa cualquier persona natural, sociedad colectiva, sociedad comanditaria, sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, *joint venture*, fideicomiso, fideicomiso comercial, cooperativa o asociación, u otra entidad comercial comparable, y los herederos, administradores, representantes legales, sucesores y cesionarios de alguna de las citadas personas cuando el contexto lo permita.

4.19 Además de la información que la Arrendataria debe proporcionar de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, y en conformidad con las exigencias del Programa EB-5 y/o del Servicio

- // -

- // -

de Aduanas e Inmigración de EE.UU. ("USCIS"), la Arrendataria, a solicitud de la Arrendadora, proporcionará toda la información justificadamente requerida para que la Arrendadora cumpla con las exigencias del Programa EB-5 y/o de USCIS, lo que puede incluir presentar comprobantes del costo de las Modificaciones (los que contemplan facturas pagadas y otros) como prueba de que esas Modificaciones cuentan con las aprobaciones finales de todas las autoridades gubernamentales competentes.

41.20 La Arrendataria reconoce y acuerda por este acto que, dentro de los diez (10) días posteriores a la solicitud de la Arrendadora, la Arrendataria proporcionará estados financieros auditados (del ejercicio más reciente), los que deberán ser elaborados en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

TÍTULO 42 - GARANTÍA

42.1 Simultáneamente con su formalización y otorgamiento de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora, y mantener en vigor en todo momento durante la vigencia del mismo, como garantía de su fiel y total cumplimiento y observancia de sus compromisos y obligaciones conforme al presente, una carta de crédito incondicional e irrevocable por un monto de US\$ 108.097,50, en esencia conforme al modelo que se adjunta como Anexo G, razonablemente satisfactoria para la Arrendadora y emitida por una entidad bancaria razonablemente aceptable para la Arrendadora y que tenga su domicilio comercial principal o una sucursal o agencia debidamente autorizada en el distrito de Manhattan, Ciudad y Condado de Nueva York. Dicha carta de crédito deberá tener una fecha de vencimiento no

- // -

- // -

anterior a la fecha en que se cumpla el primer año de su emisión, y deberá renovarse automáticamente año a año, a menos que sea rescindida por el emisor de la misma mediante aviso a la Arrendadora entregado al menos cuarenta y cinco (45) días antes de su vencimiento. La Arrendataria, durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, entregará a la Arrendadora, en caso de terminación de esa carta de crédito, cartas de crédito sustitutivas (cada una de las cuales -y sus ampliaciones o reemplazos, según corresponda- se denomina "Carta de Garantía) a más tardar treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento de la Carta de Garantía anterior. La vigencia de cada Carta de Garantía no deberá ser inferior a un (1) año y deberá ser automáticamente renovable anualmente según lo antes indicado. A pesar de lo anterior, si la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, optara por aceptar una Carta de Garantía que tenga fecha final de vencimiento, la Arrendataria deberá entregar un reemplazo o una modificación de esa Carta de Garantía a más tardar treinta (30) días antes de su fecha final de vencimiento, y la Carta de Garantía Final otorgada a la Arrendadora en conformidad con este Artículo 42.1 deberá tener una fecha final de vencimiento no anterior a sesenta (60) días luego de la Fecha de Vencimiento de este Contrato de Arrendamiento. Si la Arrendataria no obtuviera un reemplazo o modificación de una Carta de Garantía dentro los límites de tiempo aplicables establecidos en este Artículo 42.1, incurrirá en incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Título 42 y la Arrendadora tendrá derecho (pero no estará obligada), a su opción, a girar el monto total de la Carta de Crédito existente y a utilizar, ocupar

- // -

- // -

y retener ese monto como garantía conforme al presente y, a pesar de ese giro, la Arrendadora tendrá derecho (pero no estará obligada), a su opción, a dar a la Arrendataria un aviso por escrito en que manifieste que el hecho de que la Arrendataria no haya entregado un reemplazo o una modificación de la Carta de Garantía constituye un incumplimiento continuo de las obligaciones de la Arrendataria conforme a este Título 42, y en el caso de que la Arrendataria no otorgue ese reemplazo o modificación a la Arrendadora dentro de los quince (15) días posteriores al recibo de ese aviso, la Arrendadora podrá dar a la Arrendataria un aviso de su intención de poner término al período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento una vez transcurridos cinco (5) días de la fecha de entrega del aviso de su intención, y tras el vencimiento de ese plazo de cinco (5) días este Contrato de Arrendamiento, independientemente de que a esa fecha se haya iniciado o no el período de vigencia, terminará (según lo dispuesto en el Artículo 19.1 del presente) con el mismo efecto que si ese día fuera la fecha fijada definitivamente para la terminación y vencimiento de este Contrato de Arrendamiento; sin embargo, la Arrendataria continuará siendo responsable de daños y perjuicios conforme a lo dispuesto en el Título 20 del presente. Luego de la entrega a la Arrendadora de un reemplazo o modificación de la Carta de Garantía dentro del período de quince (15) días descrito en la oración anterior, el incumplimiento se considerará subsanado y la Arrendadora deberá devolver a la Arrendataria el producto de la Carta de Garantía girado por la Arrendadora en conformidad con la oración precedente (o el saldo del mismo al que la Arrendataria tenga

- // -

- // -

derecho).

42.2 Si la Arrendataria no efectuara el pago total e inmediato y no cumpliera con alguno de los términos, disposiciones, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento luego de un aviso (cuya entrega no se requerirá para los efectos de este Artículo 42.2 si la Arrendadora estuviera impedida o se le hubiera prohibido entregar el mismo conforme a la ley aplicable, entre las que se incluyen todas las leyes de quiebra e insolvencia) y del vencimiento de algún período de gracia aplicable (con la salvedad de que no se requerirá aviso ni período de gracia para los efectos de este Artículo 42.2 con respecto a algún incumplimiento de la Arrendataria si a la fecha del incumplimiento hubiera ocurrido alguno de los hechos especificados en el Título 18 del presente con o sin el consentimiento de la Arrendataria), incluido, entre otros, el pago de la renta de arrendamiento anual fija y de la renta adicional, la Arrendadora podrá, a su opción (pero sin estar obligada a ello) girar el monto total de la Carta de Garantía o parte de él y utilizarlo, ocuparlo o retener la totalidad o parte de la garantía representada por la Carta de Garantía en la medida en que se requiera para el pago de: a) la renta de arrendamiento anual fija, la renta adicional, o cualquier otro monto respecto del cual la Arrendataria esté en situación de incumplimiento; b) cualquier monto que la Arrendadora pueda gastar o que pueda tener que gastar debido al incumplimiento de la Arrendataria de alguno de los términos, disposiciones, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, entre los que se contemplan los costos y gastos de

- // -

- // -

rearrendamiento (incluso alguna liberación de renta de arrendamiento, asignación de mejoras a favor de un arrendatario, comisiones de arrendamiento, honorarios, costos y gastos de abogado, y otros honorarios, costos y gastos relacionados con el rearrendamiento de la totalidad o parte del inmueble arrendado, entre otros; c) indemnización por daños y perjuicios o déficits en relación con el rearrendamiento del inmueble, independientemente de que esa indemnización por daños y perjuicios o déficits se devenguen antes o después de un proceso sumario u otro reingreso de la Arrendadora, o d) cualquier indemnización por daños y perjuicios decretada a favor de la Arrendadora de acuerdo con los términos y condiciones del Título 20 del presente, quedando entendido que el uso de la totalidad o parte de la garantía representada en la Carta de Garantía no constituirá un impedimento o defensa respecto de los demás recursos de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento o alguna ley, norma o reglamento, incluido, entre otros, el derecho de la Arrendadora a formular alguna demanda en contra de la Arrendataria conforme al Título 11, Artículo 502 b) 6) del Código de Estados Unidos o alguna otra disposición contenida en dicho Título 11. Para garantizar que la Arrendadora pueda utilizar la garantía representada en la Carta de Garantía en la forma, para los efectos y en la medida en que se dispone en este Título 42, cada Carta de Garantía deberá disponer que el monto íntegro o parte de él podrá ser girado por la Arrendadora contra la presentación ante el banco emisor (o el banco informante, si fuera aplicable) del documento de la Arrendadora girado sobre el banco emisor sin que se acompañe un memorándum o

- // -

- // -

declaración de la beneficiaria. En ningún caso la Carta de Garantía deberá exigir que la Arrendadora presente pruebas ante el banco emisor (o informante) de la veracidad o exactitud de alguna declaración por escrito, y en ningún caso el banco emisor ni la Arrendataria tendrán derecho a impugnar la veracidad o exactitud de dicha declaración, ni el banco emisor (o informante) tendrá derecho a revisar las disposiciones aplicables de este Contrato de Arrendamiento. En ningún caso y bajo ninguna circunstancia el giro o uso de algún monto de la Carta de Garantía constituirá una base de defensa ante el ejercicio de alguno de los demás derechos y recursos de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento o alguna ley, norma o reglamento, incluido, entre otros, el derecho de la Arrendadora a formular alguna demanda en contra de la Arrendataria conforme al Título 11, Artículo 502 b) 6) del Código de Estados Unidos o alguna otra disposición contenida en dicho Título 11.

42.3 Si la Arrendataria no cumpliera con alguno de los términos, disposiciones, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento luego del aviso y del vencimiento de los períodos de subsanación aplicables (salvo en la medida en que el aviso y los períodos de subsanación no sean aplicables en conformidad con el Artículo 42.2 del presente) y la Arrendadora utilizara la totalidad o parte de la garantía representada en la Carta de Garantía pero no rescindiera este Contrato de Arrendamiento según lo dispuesto en el Título 20 del presente, la Arrendadora, además de ejercer sus derechos de acuerdo con el Artículo 4.2 precedente, podrá retener el saldo no utilizado de la parte de la Carta de Garantía que haya girado (denominado en

- // -

- // -

el presente "Garantía en Efectivo") como garantía del fiel cumplimiento y observancia de la Arrendataria de los términos, disposiciones y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, y podrá utilizar, emplear o retener la totalidad o parte de dicha Garantía en Efectivo en la medida en que se requiera para el pago de la renta de arrendamiento anual fija, la renta adicional o cualquier otro monto que la Arrendataria no haya pagado y para cubrir cualquier monto que la Arrendadora pueda gastar o tener que gastar debido al incumplimiento de la Arrendataria de alguno de los términos, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento. En el caso de que la Arrendadora utilice, emplee o retenga alguna parte o la totalidad de la garantía representada en la Carta de Garantía, la Arrendataria deberá restituir de inmediato el monto utilizado, empleado o retenido (a opción de la Arrendadora, ya sea mediante depósito de efectivo a favor de la Arrendadora o la entrega de una Carta de Garantía sustitutiva), de modo que en todo momento el monto de la garantía representada por la Carta de Garantía y la Garantía en Efectivo (si hubiera) sea no inferior a la garantía exigida conforme al Artículo 42.1 del presente; de lo contrario, la Arrendataria estará en situación de incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Título 42 y la Arrendadora tendrá los mismos derechos y recursos que en el caso de no pago de la renta de arrendamiento anual fija luego de vencido el período de gracia aplicable.

42.4 Si la Arrendataria cumpliera total y fielmente con todos los compromisos y obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, la Carta de Garantía y la Garantía en Efectivo (si hubiera) deberán ser restituidas a la Arrendataria dentro de los

- // -

- // -

treinta (30) días posteriores tanto i) al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento como ii) a la entrega a la Arrendadora de la posesión íntegra del inmueble arrendado según lo dispuesto en este instrumento; sin embargo, se estipula que en ningún caso dicha restitución será interpretada como un reconocimiento de la Arrendadora en cuanto a que la Arrendataria ha cumplido con todas sus obligaciones de acuerdo con el presente. En el caso de venta, traspaso o arrendamiento de la participación de la Arrendadora en el Edificio, sea o no en relación con una venta, transferencia o arrendamiento del terreno, a un comprador, cesionario o arrendatario, la Arrendadora tendrá derecho a transferir la Carta de Garantía y la Garantía en Efectivo (si hubiera) al comprador, cesionario o arrendatario o, alternativamente, solicitar a la Arrendataria la entrega de una Carta de Garantía sustitutiva en que se designe beneficiario al nuevo arrendador y, una vez que la Arrendataria haya entregado esa Carta de Garantía sustitutiva, la Arrendadora devolverá la Carta de Garantía existente a la Arrendataria. Luego de la transferencia o devolución de la Carta de Garantía y de la Garantía en efectivo (si hubiera), la Arrendadora será liberada por la Arrendataria de toda responsabilidad por su devolución y solo recurrirá al nuevo arrendador para la restitución de dicha garantía. Las disposiciones de la oración precedente regirán para toda posterior venta, traspaso o arrendamiento del Edificio, y cualquier sucesor de la Arrendadora podrá, luego de la venta, traspaso, arrendamiento u otra cesión de la participación de esos sucesores en el Edificio, ya sea en su totalidad o en parte, transferir la Carta de Garantía y la Garantía en Efectivo (si

- // -

- // -

hubiera) a cualquier comprador, cesionario o arrendatario del Edificio (o solicitar a la Arrendataria la entrega de una Carta de Garantía sustitutiva según lo antes indicado), tras lo cual será liberado de toda responsabilidad al respecto. Si la Arrendataria no entregara oportunamente la Carta de Garantía sustitutiva, incurrirá en incumplimiento de sus obligaciones conforme a este Título 42 y la Arrendadora tendrá derecho (pero no estará obligada), a su opción, a cobrar la Carta de Garantía existente y a retener el producto de la misma hasta que se entregue una Carta de Garantía sustitutiva; además, a pesar de dicho cobro, la Arrendadora tendrá derecho (pero no estará obligada), a su opción, a dar a la Arrendataria un aviso por escrito en que manifieste que el hecho de que la Arrendataria no haya entregado la Carta de Garantía sustitutiva constituye un incumplimiento continuo de las obligaciones de la Arrendataria contempladas en este Título 42, y si la Arrendataria no hiciera entrega de dicho documento sustitutivo a la Arrendadora dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha en que haya recibido el aviso, la Arrendadora podrá dar a la Arrendataria un aviso de su intención de poner término al período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento una vez transcurridos cinco (5) días de la fecha de entrega del aviso de su intención, y tras el vencimiento de ese plazo de cinco (5) días este Contrato de Arrendamiento y el período de vigencia del mismo terminarán de acuerdo con las disposiciones de la penúltima oración del Artículo 42.1 del presente. Luego de la entrega a la Arrendadora de la Carta de Garantía sustitutiva dentro del período de quince (15) días descrito en la oración precedente, el incumplimiento se

- // -

- // -

considerará subsanado y la Arrendadora deberá devolver a la Arrendataria el producto de la Carta de Garantía cobrado por la Arrendadora en conformidad con la oración precedente (o el saldo del mismo al que la Arrendataria tenga derecho). La Arrendadora y la Arrendataria convienen en que, en relación con la transferencia de la Arrendadora -o de sus sucesores o cesionarios conforme al presente- de la participación de la Arrendadora en la Carta de Garantía, la Arrendataria será exclusivamente responsable de pagar cualquier comisión de transferencia y demás costos cobrados por el banco emisor en relación con la transferencia de la Carta de Garantía, como renta adicional, a requerimiento de la Arrendadora. Salvo en lo relativo a la cesión permitida de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria no deberá ceder ni gravar ni intentar ceder ni gravar la garantía representada en la Carta de Garantía, y ni la Arrendadora ni sus sucesores o cesionarios estarán obligados por una cesión, gravamen, intento de cesión o intento de gravamen en este sentido. En todo caso, si no existen pruebas satisfactorias para la Arrendadora respecto de la cesión del derecho a recibir la garantía representada por la Carta de Garantía, la Arrendadora podrá devolver la Carta de Garantía a la Arrendataria original, independientemente de la existencia de una o más cesiones de este Contrato de Arrendamiento.

42.5 Ni la Carta de Garantía ni el producto de la misma ni la Garantía en Efectivo, si hubiera, se considerarán un depósito anticipado de la renta de arrendamiento ni pago anticipado de alguna otra naturaleza, ni una medida o límite de los daños y perjuicios de la Arrendadora, ni constituirán un impedimento o

- // -

- // -

medio de defensa respecto de alguno de los demás recursos de la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento, en derecho o en equidad, en caso de incumplimiento de la Arrendataria.

42.6 Como incentivo esencial para que la Arrendadora celebre este Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria reconoce y acuerda por este acto que la Carta de Garantía, el producto de la misma (lo que incluye, entre otros, cualquier Garantía en Efectivo creada por el cobro de la totalidad o parte de la Carta de Garantía) y la obligación de poner a disposición de la Arrendadora o pagar a la misma la totalidad o parte de la garantía para cumplir con alguna de las obligaciones de la Arrendataria conforme al presente, se considerarán obligaciones de terceros y no obligaciones de la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento y, en consecuencia, a) no estarán sujetas a límite de indemnización por daños y perjuicios conforme al Artículo 502 b) 6) del Título 11 del Código de EE.UU. ni a ningún otro límite de indemnización por daños y perjuicios que pueda ser aplicable conforme a alguna ley, norma o reglamento federal, del estado o local en relación con la quiebra, insolvencia u otro proceso similar iniciado por o en nombre de la Arrendataria o en contra de la misma; b) no reducirán ni serán deducidas de algún monto que la Arrendadora pudiera reclamar en contra de la Arrendataria en conformidad con el Artículo 502 b) 6) el Título 11 del Código de EE.UU. como si no existiera Carta de Garantía, y c) la Arrendadora podrá basarse en las mismas en el caso de una cesión de este Contrato de Arrendamiento que no esté explícitamente de acuerdo con los términos de este Contrato de Arrendamiento, incluso si esa cesión hubiera sido autorizada y

- // -

- // -

aprobada por un tribunal competente en relación con un proceso de quiebra, insolvencia u otro proceso similar iniciado por o en nombre de la Arrendataria o en su contra.

TÍTULO 43 - OPCIÓN DE TERMINACIÓN

43.1 Siempre que la Arrendataria conforme a este Contrato de Arrendamiento x) sea la Arrendataria Individualizada, e y) no esté en situación de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento en la fecha en que dé Aviso de Terminación (según se define más adelante) y en la Fecha de Terminación (según se define más adelante), la Arrendataria Individualizada tendrá derecho -el que podrá ejercerse conforme a lo dispuesto a continuación- a terminar este Contrato de Arrendamiento respecto del total del inmueble arrendado (pero no menos del total del inmueble entregado en arrendamiento a la Arrendataria Individualizada en este Contrato de Arrendamiento) (la "Opción de Terminación") a partir de la fecha en que se cumplan diez (10) años de la Fecha de Inicio (la "Fecha de Terminación"), de manera supeditada a los términos y condiciones que se indican más adelante.

43.2 La Arrendataria Individualizada sólo podrá ejercer la Opción de Terminación mediante la entrega a la Arrendadora de un aviso por escrito en que comunique que opta por terminar el Contrato de Arrendamiento (un "Aviso de Terminación") a más tardar ciento ochenta (180) días antes de la Fecha de Terminación. El plazo es de la esencia con respecto al ejercicio de la Opción de Terminación y a la entrega del Aviso de Terminación. Si la Arrendataria no ejerciera oportunamente su Opción de Terminación conforme a lo antes indicado, se considerará que ha renunciado a su derecho a terminar este

- // -

- // -

Contrato de Arrendamiento a la Fecha de Terminación conforme a este Título 43 y que dicho derecho queda sin vigor y efecto; asimismo, este Título 43 se considerará nulo y este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor y efecto. El Aviso de Terminación de la Arrendataria se considerará irrevocable una vez entregado.

43.3 A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, el ejercicio de la Opción de Terminación de la Arrendataria Individualizada será nulo y sin validez (y este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor) si la Arrendataria Individualizada hubiera incurrido en un incumplimiento conforme al presente y el mismo se mantuviera a la fecha del Aviso de Terminación o en la Fecha de Terminación, a menos que la Arrendadora opte por lo contrario (a su exclusivo y absoluto arbitrio).

43.4 Simultáneamente con la entrega a la Arrendadora del Aviso de Terminación de la Arrendataria Individualizada, ésta deberá pagar a la Arrendadora, mediante cheque certificado o transferencia bancaria y como renta adicional, un monto (el "Cargo por Terminación" igual a todos los costos y gastos no amortizados en que haya incurrido la Arrendadora en relación con el arrendamiento del inmueble, incluidos, entre otros, las comisiones y gastos de corretaje, liberaciones de pago de renta de arrendamiento, honorarios y gastos legales, los costos y gastos solventados por la Arrendadora en relación con la ejecución de los Trabajos de la Arrendadora, y todos esos costos y gastos serán amortizados a lo largo del período de vigencia del Contrato de Arrendamiento a un valor de ocho por ciento (8%)

- // -

- // -

anual. El plazo es de la esencia con respecto al pago del Cargo por Terminación que debe efectuar la Arrendataria Individualizada. A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, el ejercicio de la Opción de Terminación de la Arrendataria Individualizada será nulo y sin validez (y este Contrato de Arrendamiento continuará teniendo pleno vigor) si la Arrendataria Individualizada no pagara oportunamente a la Arrendadora el Cargo por Terminación de acuerdo con las disposiciones de este Artículo 43.4, a menos que la Arrendadora opte por lo contrario (a su exclusivo y absoluto arbitrio).

43.5 Si a) la Arrendadora entregara a la Arrendataria un Aviso de Terminación de acuerdo con las disposiciones de este Título 43, o b) la Arrendataria Individualizada entregara a la Arrendadora un Aviso de Terminación de acuerdo con las disposiciones de este Título 43 y pagara oportunamente el Cargo por Terminación, en ese caso, de manera supeditada a las disposiciones de este Título 43, a partir de la Fecha de Terminación, i) la Arrendataria Individualizada deberá restituir el inmueble arrendado a la Arrendadora con sujeción y conforme a todos los términos y condiciones aplicables de este Contrato de Arrendamiento, en la misma forma que si la Fecha de Terminación fuera la Fecha de Vencimiento del presente, y ii) este Contrato de Arrendamiento terminará y vencerá en la misma forma que si la Fecha de Terminación fuera la Fecha de Vencimiento de este instrumento, y ni la Arrendadora ni la Arrendataria Individualizada tendrán ulteriores obligaciones o responsabilidades conforme a este Contrato de Arrendamiento a

- // -

- // -

partir de la Fecha de Terminación, aparte de las obligaciones y responsabilidades devengadas antes de la Fecha de Terminación y otras obligaciones y responsabilidades que, conforme a los términos del presente, subsistan luego del vencimiento o terminación de este contrato.

43.6 Las disposiciones de este Título 43 subsistirán luego de la Fecha de Terminación.

TÍTULO 44 - PROGRAMA DE INCENTIVO

44.1 En relación con la ejecución por parte de la Arrendataria de los Trabajos de la Arrendataria o cualquier otra Modificación realizada por la Arrendataria o en su nombre, la Arrendataria proporcionará (o dispondrá que sus contratistas proporcionen, según corresponda) a la Arrendadora toda la información y materiales relativos a los Trabajos de la Arrendataria y/u otras Modificaciones cuando esto sea requerido por el Departamento de Servicios de Pequeñas Empresas (SBS) de la Ciudad de Nueva York y/o el Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York, o cualquier otra entidad relacionada o sucesora, con respecto a las exigencias de presentación de documentos y entrega de información de construcción de acuerdo con cualquier solicitud formulada por la Arrendadora conforme al Programa de Incentivo Industrial y Comercial, el Programa de Rebajas para el Sector Industrial y Comercial (según se definen estos términos en las leyes y reglamentos aplicables) o cualquier programa sucesor similar según el cual el Edificio sea elegible para una rebaja o exención de impuestos a los bienes raíces sobre la base de las modificaciones y trabajos de construcción realizados (en forma colectiva, el "Programa". En relación con lo anterior, la

- // -

- // -

Arrendataria deberá ajustarse y disponer que sus contratistas y subcontratistas se ajusten a las siguientes exigencias (lo que implica incorporar dichas exigencias a los contratos aplicables del subcontratista o del subcontratista):

i) cumplir sustancialmente con todas las disposiciones del Programa y con las normas y reglamentos dictados en conformidad con el mismo en relación con los Trabajos de la Arrendataria o cualquier otra Modificación realizada por la Arrendataria o en su nombre, lo que incluye, entre otros, las exigencias aplicables a proyectos de construcción que se beneficien del Programa y todas las demás exigencias y reglamentos aplicables del Departamento de Servicios Comerciales/División de Servicios Laborales ("DLS") de la Ciudad de Nueva York, entre lo que se contempla la presentación y aprobación de un Informe de Contratación Laboral de Construcción, asistencia a conferencias previas a la construcción con representantes de la DLS y la adhesión a las disposiciones del Artículo 22 de las Normas y Reglamentos del Programa y a las disposiciones del Decreto Supremo N° 5 (1980), modificado; asimismo, incluir o disponer que se incluya en cada contrato o subcontrato la obligación del contratista o del subcontratista de cumplir con todas las disposiciones aplicables del Programa y con las normas y reglamentos dictados al amparo del mismo;

ii) cumplir sustancialmente con las exigencias impuestas a los arrendatarios y ocupantes del Edificio por la Corporación de Desarrollo Económico de la Ciudad de Nueva York con respecto a la entrega de información sobre contratación laboral a nivel local y de estado;

- // -

- // -

iii) cooperar razonablemente con la Arrendadora con respecto a cualquier solicitud presentada por la Arrendadora a fin de obtener beneficios conforme al Programa, lo que incluye, entre otros, presentar todos los documentos que los abogados y consultores de la Arrendadora consideren justificadamente necesarios, entre los que se contemplan planos, permisos, certificados de ocupación emitidos por el departamento de edificios, cheques cancelados, facturas, declaraciones juradas de arquitectos y certificados de costos de contadores públicos registrados;

iv) informar anualmente a la Arrendadora, a más tardar el 1 de diciembre de cada año durante el período de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, el número de trabajadores permanentemente contratados en el espacio arrendado, la naturaleza de la contratación de cada trabajador y el domicilio de cada trabajador en la Ciudad de Nueva York;

v) proporcionar acceso al inmueble arrendado a los funcionarios y agentes del Departamento de Finanzas de la Ciudad de Nueva York y de otras agencias gubernamentales o con patrocinio gubernamental en relación con el Programa, en todo horario razonable y previo aviso con una anticipación adecuada;

vi) luego de finalizar los Trabajos de la Arrendataria y posteriores Modificaciones, notificar a la Arrendadora el costo de los mismos; y

vii) proporcionar a la Arrendadora, simultáneamente con su transmisión a cualquier entidad a cargo de la administración del Programa, copias auténticas de todos los documentos presentados por la Arrendataria o que se exija a ésta presentar en relación

- // -

- // -

con el Programa.

TÍTULO 45 - ESPACIO DE ALMACENAMIENTO

45.1 La Arrendadora otorga por este acto a la Arrendataria (mientras este Contrato de Arrendamiento tenga pleno vigor y efecto) y la Arrendataria recibe por este acto de la Arrendadora (mientras este Contrato de Arrendamiento tenga pleno vigor y efecto) el espacio de almacenamiento situado en el Edificio según se indica aproximadamente en el plano que se adjunta como Anexo D (el "Espacio de Almacenamiento", con una superficie estimada de 534 pies cuadrados útiles), por un período que comienza en la Fecha de Inicio y que finaliza en la Fecha de Vencimiento o en la fecha anterior en que el período de vigencia venza, sea anulado o terminado en conformidad con alguna de las condiciones o cláusulas de este Contrato de Arrendamiento o en conformidad con la ley.

45.2 a) La Arrendataria deberá pagar, como renta adicional un derecho anual fijo por el Espacio de Almacenamiento de acuerdo con los siguientes valores: i) durante el Primer Período de Arrendamiento, un monto anual de US\$ 16.020,00 (o US\$ 1.335,00 al mes); ii) durante el Segundo Período de Arrendamiento, un monto anual de US\$ 17.622,00 (US\$ 1.468,50 al mes), y durante el Tercer Período de Arrendamiento, un monto anual de US\$ 19.224,00 (US\$1.602,00 al mes) (en forma colectiva, el "Derecho Anual Fijo de Almacenamiento"), el que será pagadero en cuotas mensuales iguales a partir de la Fecha de Inicio además y en la misma forma y fecha en que vence y es pagadera la renta de arrendamiento anual fija del inmueble arrendado conforme a este Contrato de Arrendamiento.

- // -

- // -

b) A pesar de las disposiciones del Artículo 43.2 a) de este Contrato de Arrendamiento, el Derecho Anual Fijo de Almacenamiento que deberá pagar la Arrendataria se rebajará durante el período (denominado en el presente "Período de Rebaja de Renta de Arrendamiento") que comienza en la Fecha de Inicio y que finaliza en la fecha correspondiente a cuatro (4) meses después de la Fecha de Inicio. Si durante el Período de Rebaja de la Renta de Arrendamiento la Arrendataria estuviera en situación de incumplimiento de pago de algún monto de dinero o de incumplimiento de alguna de sus demás obligaciones conforme al presente después de la entrega del aviso pertinente y del vencimiento del período de subsanación, si hubiera, no se rebajará ningún Derecho Anual Fijo de Almacenamiento y la Arrendataria deberá pagar de inmediato a la Arrendadora el Derecho Anual Fijo de Almacenamiento previamente rebajado durante el Período de Rebaja de Renta de Arrendamiento.

45.3 La Arrendataria conviene en que el Espacio de Almacenamiento se utilizará para almacenar solo productos secos y para ningún otro propósito. La Arrendataria no utilizará el Espacio de Almacenamiento ni destinará el mismo para almacenar artículos en una forma que viole alguna Exigencia Leal, origine una contravención del certificado de ocupación del Edificio o la terminación o el aumento de los valores cobrados por el seguro de incendio contratado por la Arrendadora respecto del Edificio.

45.4 La Arrendataria reconoce y acuerda que el Espacio de Almacenamiento es entregado a la Arrendataria en la Fecha de Inicio en las condiciones en que se encuentra (con la salvedad de que la Arrendadora, antes de la fecha en que entregue el Espacio

- // -

- // -

de Almacenamiento a la Arrendataria, traspasará legalmente el Espacio de Almacenamiento conforme al estándar del Edificio) y la Arrendadora no tendrá ninguna obligación de realizar algún trabajo en dicho Espacio a fin de dejarlo en condiciones apropiadas y listo para la ocupación y uso por parte de la Arrendataria. La Arrendataria restituirá el Espacio de Almacenamiento a la Arrendadora al vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento sustancialmente en las mismas condiciones en que lo haya recibido, salvo el desgaste razonable por el uso y daños por incendio u otro siniestro, y deberá retirar todos sus bienes. La Arrendataria no tendrá ningún derecho a ceder o subarrendar separadamente el Espacio Arrendado, salvo en relación con una cesión de este Contrato de Arrendamiento o un subarrendamiento de la totalidad del inmueble arrendado.

45.5 La Arrendadora no tendrá ninguna obligación de administrar servicios al Espacio de Almacenamiento, salvo lo explícitamente indicado más adelante. Los únicos servicios que proporcionará la Arrendadora al Espacio de Almacenamiento serán los servicios de ascensor de carga hasta el nivel subterráneo del Edificio (de manera supeditada a las restricciones de horario hábil según lo indicado en el Título 32 precedente). A pesar de lo anterior, la Arrendataria (exclusivamente a sus expensas) estará autorizada para acceder al sistema eléctrico y mecánico del Edificio a fin de obtener agua, electricidad, vapor y agua de condensador para el Espacio de Almacenamiento, en los lugares de acceso en el nivel del Edificio en que está situado dicho espacio, pero no necesariamente dentro de los respectivos

- // -

- // -

espacios de la Arrendataria (y la Arrendadora deberá proporcionar acceso razonable, según lo determinado por la Arrendadora, al espacio aplicable en cuestión desde el punto de conexión o acceso, a expensas de la Arrendataria), siempre que i) la Arrendataria obtenga previamente el consentimiento por escrito de la Arrendadora para ello (el que no deberá denegarse, condicionarse ni postergarse injustificadamente); ii) la Arrendataria pague a la Arrendadora el costo real de ese acceso como renta adicional dentro de un plazo de treinta (30) días luego de recibir la factura pertinente, pero se estipula que la Arrendadora deberá renunciar a ese cargo de acceso por cada acceso inicial durante la realización de los Trabajos de la Arrendataria; iii) la Arrendataria cumpla con todas las Exigencias Legales aplicables y con las normas y reglamentos razonables que adopte la Arrendadora con respecto a ello, y iv) la Arrendataria pague oportunamente los cargos por esos servicios a la empresa de servicios pertinente, en la medida en que la Arrendataria reciba el servicio directo de esa empresa. Todos los trabajos requeridos por la Arrendataria de acuerdo con el presente se ejecutarán en conformidad con el Título 8 de este Contrato de Arrendamiento.

45.6 A pesar de cualquier disposición en contrario contenida en el presente, la Arrendadora podrá, a su opción y en cualquier momento, mediante aviso a la Arrendataria ("Aviso de Espacio Sustitutivo") sustituir el Espacio de Almacenamiento (o parte de él) por otro espacio de almacenamiento en el Edificio ("Espacio de Almacenamiento Sustitutivo") designado por la Arrendadora, siempre que la superficie, la configuración y el acceso del

- // -

- // -

Espacio de Almacenamiento Sustitutivo sean sustancialmente comparables a los del Espacio de Almacenamiento (o parte pertinente de él). La Arrendataria deberá desocupar el Espacio de Almacenamiento objeto de reemplazo y trasladarse al Espacio de Almacenamiento Sustitutivo a más tardar cuarenta y cinco (45) días después de la fecha en que la Arrendadora le haya hecho entrega del Aviso de Espacio Sustitutivo. La Arrendadora no tendrá ninguna responsabilidad ante la Arrendataria en caso de alguna sustitución. La Arrendadora deberá pagar todos los costos y gastos en que razonablemente incurra la Arrendataria en relación con el traslado al Espacio de Almacenamiento Sustitutivo.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, la Arrendadora y la Arrendataria formalizan este Contrato de Arrendamiento en la fecha indicada al principio.

Arrendadora:

THIRD AVENUE TOWER OWNER LLC.

(Firma ilegible).

Nombre: Robert T. Lapidus.

Cargo: Persona Autorizada.

Arrendataria:

REPÚBLICA DE CHILE, REPRESENTADA POR DON JUAN GABRIEL VALDÉS,
EMBAJADOR DE CHILE ANTE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

(Firma ilegible).

Nombre: Juan Gabriel Valdés.

Cargo: Embajador.

(Timbre respectivo).

- // -

- // -

ANEXO A - PLANO

(Plano del inmueble).

ANEXO B-1-1 - TRABAJOS DE LA ARRENDADORA PREVIOS AL INICIO
- DETALLE DE TRABAJOS

Los siguientes trabajos serán ejecutados por la Arrendadora en el inmueble arrendado mediante sistema de construcción, materiales, terminaciones y accesorios estándares del Edificio.

ANEXO B

DETALLES DE TRABAJOS DE LA ARRENDADORA

A continuación se describen los Trabajos de la Arrendadora en que se dispone una Construcción Estándar del Edificio con terminaciones estándares en el inmueble de la Arrendataria. Cuando se describen productos o sistemas específicos, el objetivo es establecer un nivel de calidad y la Arrendadora se reserva el derecho a sustituir un producto por uno de igual o mejor calidad. Remitirse a los planos para información adicional. En caso de conflicto entre esta descripción de las Especificaciones y los Planos, prevalecerá esta descripción. Estarán disponibles detalles característicos que describen las condiciones especiales basadas en nuestros estándares y Documentos de Construcción de oficinas típicas previamente construidas.

(Especificaciones y detalles técnicos de los materiales que se utilizarán en los trabajos que ejecutará la Arrendadora en el inmueble arrendado en relación con paredes divisorias, cielo raso, puertas y marcos, herrajes, pintura y recubrimiento de paredes, piso, ventanas, carpintería, gasfitería, protección contra incendio, sistema de calefacción, ventilación y aire

- // -

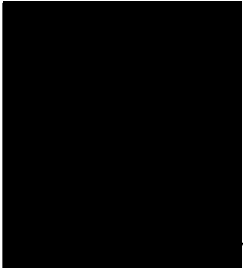
- // -

acondicionado, sistema eléctrico, iluminación, seguridad/alarma de incendio y comunicaciones. No se traducen. Se indican además los detalles de un refrigerador que será proporcionado por la Arrendadora.

ANEXO B-1-2 - ESQUEMA DE LOS TRABAJOS DE LA ARRENDADORA
PREVIOS AL INICIO
(Plano detallado).

ANEXO B-2 - TRABAJOS DE LA ARRENDADORA POSTERIORES AL
INICIO

Los siguientes trabajos serán ejecutados por la Arrendadora en el inmueble arrendado mediante sistema de construcción, materiales, terminaciones y accesorios estándares del Edificio:

- 
1. La Arrendadora instalará cuatro (4) videocámaras.
 2. La Arrendadora instalará un (1) DVR.
 3. La Arrendadora instalará un sistema de video/intercomunicación en el lugar de entrada al puesto de la recepcionista.
 4. La Arrendadora instalará un panel divisorio de vidrio laminado de media (1/2) altura en el sitio de trabajo de la recepcionista.
 5. La Arrendadora reemplazará las puertas de vidrio de la entrada por puertas metálicas.

ANEXO C - NORMAS Y REGLAMENTOS PARA MODIFICACIONES

A. Disposiciones generales

- 1) La Arrendataria no hará ninguna modificación, decoración,

- // -

- // -

instalación, reparación, construcción adicional, mejora ni reemplazo (lo que en adelante se denomina "Modificaciones" y corresponden a las Modificaciones a las que se alude en el Contrato de Arrendamiento) en el inmueble arrendado, salvo en conformidad con el Título 8 del Contrato de Arrendamiento.

2) Antes del inicio de alguna Modificación, la Arrendataria será responsable de obtener, del Administrador del Edificio, un informe base de estatus previo a demolición/previo a construcción del Edificio en que conste la condición del inmueble arrendado.

3) Antes del inicio de alguna Modificación, la Arrendataria deberá enviar para aprobación por escrito de la Arrendadora todos los ítems requeridos que se describen en los párrafos 1, 2 y 3 de la Sección B del presente.

4) La Arrendataria deberá asegurarse de que las modificaciones propuestas cumplan con el Código Administrativo de la Ciudad de Nueva York y con todas las demás leyes, ordenanzas, formas y reglamentos dictados por alguna entidad u organismo gubernamental que tenga jurisdicción respecto de las Modificaciones, incluida, entre otras, la Ley de Norteamericanos con Discapacidades.

5) La Arrendataria deberá asegurarse de que las Modificaciones propuestas cumplan con los estándares del Edificio listados en la Sección C del presente, y que se diseñen apropiadamente a fin de satisfacer las necesidades de la Arrendataria en tanto se mantengan plenamente en conformidad con los sistemas del Edificio y no tengan efecto adverso en los mismos.

6) Toda i) demolición o la remoción de materiales de

- // -

- // -

construcción, ii) el traslado de materiales de construcción hacia o desde el Edificio, o iii) otras categorías de trabajos que puedan provocar molestias o trastornos a otros arrendatarios del Edificio o provocar trastornos o interferir en las operaciones del Edificio deberán programarse y ejecutarse antes o después de las horas hábiles. La Arrendataria deberá proporcionar al Administrador del Edificio aviso por escrito al menos veinticuatro (24) horas antes de programar alguna Modificación y deberá pagar los cargos estándares de la Arrendadora por servicios de ascensor de carga, servicios de área de carga y descarga, horas extraordinarias de porteros, costos de seguridad, de ingenieros y demás costos en que incurra la Arrendadora en relación con esa programación después del horario hábil.

7) Además de reembolsar a la Arrendadora el costo de los consultores externos a los que se alude en el párrafo C 1) más adelante, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora los montos contemplados en el Artículo 8.2 b) del Contrato de Arrendamiento.

8) Todas las consultas, planos de la Arrendataria, solicitudes de aprobación y todas las demás materias deberán ser gestionadas a través del Administrador del Edificio.

B. Documentos que debe presentar la Arrendataria

9) La Arrendataria deberá presentar la siguiente información ante la Arrendadora para su revisión y aprobación antes del inicio de cualquier Modificación. El período de revisión y aprobación de la Arrendadora no se iniciará hasta que el Administrador del Edificio haya recibido los siguientes ítems como un paquete completo:

- // -

- // -

a) Carta de intención de realizar la construcción. La carta debe incluir una breve descripción de las Modificaciones propuestas, contacto de la Arrendataria, lista completa de contratistas propuestos y calendario de trabajo.

b) Dos (2) *sets* de los planos y especificaciones que indiquen el alcance completo de los trabajos que implica la ejecución de las Modificaciones. Todos los planos deberán estar firmados y sellados por el Arquitecto Registrado de la Arrendataria o un Ingeniero Profesional con licencia para operar en el Estado de Nueva York. No se aceptarán dibujos/planos parciales.

i) Si hubieran de instalarse paneles divisorios de altura total en un área en que haya aspersores contra incendio, deberán incluirse los lugares de los aspersores existentes a fin de demostrar que los nuevos paneles divisorios no afectan la cobertura de los aspersores.

ii) Si el área objeto de la modificación incluye muros resistentes para crear áreas de protección en caso de incendio, dichos muros deberán estar indicados en el diseño de la Arrendataria.

Una carta del Arquitecto Registrado o Ingeniero Profesional de la Arrendadora en que se manifieste que el diseño y alcance de los trabajos cumple con todos los códigos y leyes locales, en particular con las Leyes locales 16/84, 58/87 y 5/73. Esta carta deberá tener su firma y sello profesional.

c) Las solicitudes de presentación de todas las Modificaciones indicadas en los planos ante el Departamento de Edificación de la Ciudad de Nueva York, conforme a lo requerido.

d) Certificados válidos de seguro y un Contrato de

- // -

- // -

Contratista firmado por el contratista general de la Arrendataria (véanse requisitos en la Sección D del presente).

10. Una vez completada la revisión de la Arrendadora, se devolverá lo siguiente a la Arrendataria:

a) Una carta i) en que se apruebe la presentación de los planos, o ii) en que se otorgue una aprobación condicional, de manera supeditada a la incorporación por parte de la Arrendataria de los comentarios y cambios sugeridos por la Arrendadora al set revisado de planos (no se iniciará ninguna Modificación ni se presentarán las solicitudes hasta que la Arrendadora haya recibido el set de planos modificados); o iii) en que se rechacen las Modificaciones; y

b) en caso de aprobación o aprobación condicional, las solicitudes que habrán de presentarse ante el Departamento de Edificación, firmadas por la Arrendadora.

La revisión de la Arrendadora solo tiene por objeto ajustarse a los estándares del Edificio y no es una revisión respecto del cumplimiento de la ley ni de la adecuación del diseño presentado por la Arrendataria. Ninguna aprobación o comentario constituirá una renuncia a la obligación de que las Modificaciones presentadas por la Arrendataria cumplan con todas las leyes y obtengan las aprobaciones del Departamento de Edificación u otras aprobaciones gubernamentales.

11) Antes del inicio de las Modificaciones:

La Arrendataria deberá presentar ante la Arrendadora lo siguiente:

a) Una carta o los planos modificados en que se aborden los comentarios de la Arrendadora, si hubiera.

- // -

- // -

b) Las solicitudes de presentación de documentos ante el Departamento de Edificación de la Ciudad de Nueva York, aprobadas; los planos y todos los permisos de trabajo.

c) Una lista final de todos los contratistas y subcontratistas que ejecutarán las Modificaciones.

Un calendario de trabajo en que indique la duración de las obras.

12) Luego de completadas las Modificaciones:

La Arrendataria deberá presentar en forma oportuna ante la Arrendadora lo siguiente:

a) Todos los documentos finales de todas las entidades competentes con respecto a los trabajos.

b) Los planos finales.

c) Un Informe de Equilibrio de Aire correctamente formalizado, firmado por el consultor de equilibrio de aire de la Arrendadora.

C. Exigencias estándares del edificio

13) Todos los requerimientos estructurales o de capacidad de carga del piso, los sistemas mecánicos (calefacción, ventilación y aire acondicionado), de gasfitería, aspersores contra incendio, sistemas eléctricos, de alarma de incendio y ascensores de cualquier instalación propuesta por la Arrendataria estarán sujetos a la previa aprobación de los consultores de la Arrendadora. Todos los gastos en que incurran los consultores de la Arrendadora respecto de la revisión y aprobación del diseño de la Arrendataria serán de cargo de la Arrendataria.

15) El servicio de ascensores y de plataforma de carga para trabajos de construcción será cobrado a la Arrendataria a las

- // -

- // -

tarifas estándares del Edificio. La Arrendataria deberá realizar ante el Administrador del Edificio las gestiones previas para el uso de ascensor. No se transportará ningún material o equipo por sobre ni por debajo de los ascensores. Si conforme a algún reglamento sindical se requirieran trabajadores (para el transporte de Ingenieros de Operaciones y personal, entre otros) para subir material o personal, dichos trabajadores deberán ser remunerados por la Arrendataria.

16) Si se requiriera interrumpir el funcionamiento de alguna instalación mecánica o eléctrica, ello será realizado por contratistas de la Arrendadora a expensas de la Arrendataria o, a opción de la Arrendadora, con la supervisión de un representante de la Arrendadora a expensas de la Arrendataria.

17) El contratista de la Arrendataria deberá:

a) tener un superintendente o capataz en el inmueble arrendado en todo momento;

b) supervisar el trabajo en todo momento y mantener continuamente ordenado el inmueble arrendado; la protección y el mantenimiento serán de responsabilidad de la Arrendataria;

c) mantener la limpieza y la protección de todas las áreas, incluidos ascensores y vestíbulos;

d) proteger la parte frontal y superior de todos los equipos periféricos de calefacción, ventilación y aire acondicionado, y limpiarlos íntegramente al finalizar los trabajos;

e) tapar las rejillas de entrada y salida de aire, los difusores y ductos a fin de evitar que el polvo ingrese al sistema de aire acondicionado del Edificio;

f) proteger todos los dispositivos de alarma de incendio

- // -

- // -

Clase "E" y el cableado, y

g) evitar molestias a otros arrendatarios.

18) Si alguna parte de las Modificaciones de la Arrendataria se realizara incorrectamente, se cobrará a la Arrendataria el trabajo de rectificación ejecutado por el personal o los contratistas que la Arrendadora haya contratado para ese fin.

19) Todos los equipos e instalaciones deberán ser iguales a los estándares del Edificio. Sólo se permitirá alguna desviación de los estándares del Edificio si fuera aprobada por escrito por la Arrendadora.

20) La Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora los montos facturados en relación con alguna Modificación dentro de los treinta (30) días posteriores a su facturación.

21) El personal del servicio de alarma de incendio contratado por la Arrendadora será el único personal autorizado para ajustar, probar, modificar, reubicar, agregar o retirar equipos conectados al Sistema Clase "E".

22) Durante el tiempo en que debido a las modificaciones o demoliciones realizadas por la Arrendataria en el inmueble arrendado se requiera inhabilitar la protección contra incendio otorgada por el Sistema Clase "E" o el sistema de aspersores contra incendio, la Arrendataria, a sus expensas, deberá mantener un servicio de vigilancia contra incendio que la Arrendadora y cualquier entidad competente consideren razonablemente apropiado.

La Arrendadora, a expensas de la Arrendataria, dispondrá que se reparen todas las fallas, deficiencias y el mal funcionamiento del Sistema Clase "E" a causa de las Modificaciones efectuadas por la Arrendataria o la demolición relacionada. Dichos gastos

- // -

- // -

podrán incluir gastos de personal de ingeniería, supervisión y vigilancia contra incendio que la Arrendadora considere necesario para proteger el Edificio durante el tiempo en que se estén reparando las fallas, deficiencias o el mal funcionamiento.

23) Si la Arrendataria quisiera instalar su propio sistema de alarma de incendio, deberá solicitar a la Arrendadora conectar ese sistema al Sistema Clase "E" a expensas de la Arrendataria, en la forma razonable que disponga la Arrendadora. La Arrendataria, a sus expensas, deberá obtener la aprobación de las entidades gubernamentales competentes para ese sistema de alarma interno, y deberá presentar a la Arrendadora una copia aprobada de los planos de dicho sistema antes de iniciar la instalación del mismo. La Arrendataria deberá demostrar que el sistema opera correctamente antes de solicitar la conexión.

24) La Arrendadora, a expensas de la Arrendataria, será responsable del mantenimiento o del correcto funcionamiento de cualquier subsistema de la Arrendataria de la Alarma de Incendio Clase "E".

25) Cuando el uso de un espacio por parte de la Arrendataria requiera un cambio en el Certificado de Ocupación, independientemente de que un edificio tenga un Certificado Final o un Certificado Provisional de Ocupación, o (en el caso de un nuevo Edificio con un Certificado Provisional de Ocupación) implique la inclusión inicial del inmueble arrendado en el Certificado de Ocupación, la Arrendataria deberá utilizar los servicios del consultor de la Arrendadora. La Arrendataria será responsable de la coordinación con el consultor y de todos los costos relacionados con los servicios de ese consultor.

- // -

- // -

26) La Arrendataria será responsable de mantener en el inmueble arrendado una copia de todas las solicitudes aprobadas, planos, permisos y aprobaciones requeridas por el Departamento de Edificios durante y luego de finalizada la construcción, y deberá entregar los mismos a la Arrendadora al vencimiento del Contrato de Arrendamiento.

27) Se aplicarán las siguientes sanciones a todos los arrendatarios que no cumplan con la presentación de documentos del Departamento de Edificación y con los procedimientos de aprobación según lo indicado en la Sección B del presente:

a) No se firmarán los futuros documentos del Departamento de Edificación que requieran la firma de la Arrendadora y no se permitirá el inicio de ningún trabajo hasta que se reciban por completo todos los anteriores documentos del Departamento de Edificación.

b) No se otorgará a la Arrendataria la bonificación por mejoras hasta que se hayan recibido todos los documentos y aprobaciones del Departamento de Edificación.

28) No se permitirá adosar ningún trabajo a los parteluces de las ventanas del Edificio, espacios de los equipos de ventilación, calefacción y aire acondicionado, ni a los sofitos de ventanas.

29) Los paneles divisorios de cartón yeso o las instalaciones que colindan con los parteluces de las ventanas deben permitir el funcionamiento de las ventanas de pivote cuando corresponda.

30) No se permitirán instalaciones de molduras eléctricas sin la aprobación por escrito de la Arrendadora.

31) No se permitirá cincelar losas estructurales ni muros de

- // -

- // -

albañilería, a menos que la Arrendadora dé su consentimiento especial.

32) No se permitirá adosar estructuras metálicas para paneles de cartón yeso ni molduras para instalaciones mecánicas, eléctricas, gasfitería, aspersores u otros sistemas en el Edificio.

33) Todas las válvulas o equipos que controlan los sistemas del Edificio o los sistemas de la Arrendataria deben estar etiquetados e identificados.

34) Se deben instalar puertas de acceso a todos los equipos del Edificio y equipos de la Arrendataria.

35) El consultor de diseño de la Arrendataria será responsable de garantizar que los sistemas básicos del Edificio sean de un tamaño suficiente para satisfacer las necesidades de la Arrendataria.

36) Todas las cerraduras deberán mantenerse con llave. Se deberán entregar dos (2) llaves individuales al Administrador del Edificio.

37) Todos los herrajes deben concordar con los estándares del Edificio.

38) La Arrendataria no deberá instalar persianas exteriores sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora. Los diagramas de las persianas deberán ser presentados a la Arrendadora para su aprobación, la que podrá ser otorgada o denegada al arbitrio exclusivo de la Arrendadora.

39) Deberán retirarse todos los materiales, cables, conductos, equipos o ítems previamente instalados y que ya no se utilicen.

- // -

- // -

40) Las conexiones a los sistemas del Edificio deberán ser de materiales iguales o los materiales estándares existentes en el Edificio.

41) No se permitirán tuberías expuestas de ningún tipo.

Cualquier letrero, cortina o decoración que utilice la Arrendataria y que sea visible desde el exterior del inmueble arrendado deberá contar con la aprobación por escrito de la Arrendadora antes de su instalación.

42) La modificación de cualquier equipo del ascensor deberá ser previamente aprobada por escrito por la Arrendadora. Todos los dispositivos de los ascensores deberán permanecer accesibles para su mantenimiento y deberán ajustarse a los estándares del Edificio.

43) La Arrendataria no deberá instalar ningún equipo en los Armarios del Sistema Eléctrico ni del Sistema Telefónico, ni en las Salas de Equipos Mecánicos del Edificio sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora.

44) La Arrendataria será responsable de garantizar que todos los trabajos se ejecuten en una forma normal, aceptable y segura.

45) Sólo el consultor de equilibrio de aire de la Arrendadora deberá encargarse de realizar el equilibrio de aire.

D. Contrato de contratistas; exigencias de seguro

[Deberá escribirse en papel con membrete del Contratista General de la Arrendataria, a la atención de la Arrendadora].

Arrendataria:

Inmueble:

El contratista o subcontratista que suscribe (en adelante denominado "Contratista") ha sido contratado por la Arrendataria

- // -

- // -

u ocupante (en adelante denominada "Arrendataria") del Edificio antes indicada o por el contratista de la Arrendataria para realizar ciertos trabajos (en adelante, "Trabajos") para la Arrendataria en el inmueble de la Arrendataria en el Edificio. El Contratista y la Arrendataria han solicitado a la Arrendadora que suscribe (en adelante denominada "Arrendadora") otorgar al Contratista acceso al Edificio y a sus instalaciones en relación con la ejecución de los Trabajos, y la Arrendadora conviene en otorgar ese acceso al Contratista de manera supeditada a los siguientes términos y condiciones:

46) El Contratista conviene en indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a sus respectivos ejecutivos, empleados y agentes, y a sus filiales, subsidiarias y socios, y a cada uno de ellos, por todas las demandas, exigencias, juicios, obligaciones, pérdidas y gastos, incluidos honorarios razonables de abogado, que se originen en relación con los Trabajos (y/o que imponga la ley respecto de alguno o la totalidad de ellos) debido a lesiones personales, incluso fallecimiento, a causa de los citados Trabajos, y debido a pérdidas o daños a la propiedad, incluidos daños y perjuicios emergentes, independientemente de que se aduzca que esos daños a las personas o a la propiedad se deben a negligencia de la Contratista, de la Arrendataria, de la Arrendadora o de alguna otra parte con derecho a ser indemnizada conforme a lo antes indicado, salvo en la medida en la ley lo prohíba específicamente (y esa prohibición no anulará este Contrato sino que se aplicará únicamente en la menor medida en que la ley lo exija).

47) La Contratista proporcionará y mantendrá a sus expensas

- // -

- // -

los siguientes seguros hasta la finalización de los Trabajos:

a) Seguro de accidentes del trabajo y seguro de responsabilidad del empleador con cobertura para cada uno de los empleados a cargo de la realización de los Trabajos, según lo dispuesto en cada ley aplicable a seguros de accidentes del trabajo y seguros de responsabilidad del empleador.

b) Seguro Global de Responsabilidad Civil General, lo que incluye Cobertura para Operaciones Completadas, Seguro Amplio de Daños a la Propiedad sin la exclusión -si hubiera- de riesgo subterráneo, de explosión y de derrumbe, y Seguro de Responsabilidad Civil Contractual (para incluir específicamente cobertura respecto de la cláusula de indemnización de este Contrato, por límites no inferiores a los siguientes:

Límite individual combinado

Lesiones corporales y

Daños a la propiedad: US\$ 5.000.000

(sobre una base por siniestro).

c) Seguro Global de Responsabilidad Automotriz (con cobertura para todos los vehículos motorizados propios, ajenos y/o arrendados que hayan de utilizarse en relación con los Trabajos), por límites no inferiores a los siguientes:

Lesiones corporales: US\$ 5.000.000 por persona.

US\$ 5.000.000 por siniestro.

Daños a la propiedad: US\$ 5.000.000 por siniestro.

El Contratista entregará un certificado de su o sus compañías aseguradoras en las oficinas del Edificio antes del inicio de los Trabajos, en que conste que cumple con las citadas exigencias en lo que respecta a seguro y que disponga que la aseguradora

- // -

- // -

entregará a la Arrendadora aviso por escrito con diez (10) días de anticipación en caso de anulación de alguna de las citadas pólizas.

48) El Contratista exigirá a todos sus subcontratistas empleados en relación con los Trabajos contratar los siguientes seguros:

a) Seguro Global de Responsabilidad Civil General que incluya Coberturas de Responsabilidad Civil Contractual y de Protección de Contratista con límites de responsabilidad al menos iguales a los límites antes citados.

b) Seguro Global de Responsabilidad Automotriz (con cobertura para todos los vehículos motorizados propios, ajenos y/o arrendados que hayan de utilizarse en relación con los Trabajos), por límites no inferiores a los siguientes:

Lesiones corporales: US\$ 5.000.000 por persona.

US\$ 5.000.000 por siniestro.

Daños a la propiedad: US\$ 5.000.000 por siniestro.

A solicitud de la Arrendadora, la Contratista deberá exigir que todos sus subcontratistas para efectos de los Trabajos firmen un Contrato de Exigencias de Seguro igual al modelo de este Contrato.

Acordado y firmado con fecha: [_____].

Arrendadora: [_____]

Contratista: [_____]

ANEXO D - ESPACIO DE ALMACENAMIENTO

(Plano).

- // -

- // -

ANEXO E - NORMAS Y REGLAMENTOS

A) Un arrendatario no deberá obstruir o bloquear las aceras ni sectores públicos del Edificio, como las entradas, pasillos, patios, ascensores, vestíbulos, escalas o corredores, ni utilizar esos espacios para ningún propósito que no sea entrar y salir del inmueble arrendado.

B) No deberán colocarse toldos ni otros elementos que se proyecten desde el exterior de las paredes del Edificio. No deberán colocarse o instalarse cortinas, visillos, persianas ni elementos similares en ninguna ventana ni puerta del inmueble arrendado sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, a menos que la instalación sea efectuada por la Arrendadora.

C) Un arrendatario no deberá colocar ni exhibir ningún letrero, aviso ni otro elemento similar en ninguna parte exterior del inmueble arrendado ni en el Edificio ni en las paredes de los pasillos. Los letreros en la puerta de entrada deberán ajustarse a los letreros estándares del Edificio, muestras de los cuales se exhiben en las oficinas de arrendamiento de la Arrendadora. Los letreros de las puertas serán realizados o colocados, a expensas del arrendatario, por especialistas en letreros aprobados por la Arrendadora. Si un arrendatario no cumpliera con lo anterior, la Arrendadora podrá remover el letrero sin incurrir en ninguna responsabilidad, y podrá cobrar el costo de esa remoción al o a los arrendatarios que violen esta norma.

D) Un arrendatario no deberá cubrir ni obstruir los marcos, las puertas con vidrios, los tragaluces, ventanas, los conductos de ventilación del sistema de calefacción, ventilación y aire

- // -

- // -

acondicionado, ni las puertas que reflejan o admiten la entrada de luz y aire a los vestíbulos, pasillos u otras áreas públicas en el Edificio, ni deberá colocar botellas, paquetes ni otros artículos fuera del inmueble arrendado.

E) No deberán colocarse cajas ni otros artículos en el frente ni junto a ninguna parte exterior del Edificio ni en los vestíbulos ni corredores públicos sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

F) Cuando un arrendatario presente ante la Arrendadora algún plano, contrato u otro documento para el consentimiento o aprobación de la Arrendadora, el arrendatario conviene en pagar a la Arrendadora, a requerimiento, un valor de procesamiento por un monto igual al honorario razonable cobrado por un arquitecto, ingeniero o abogado contratado por la Arrendadora para revisar ese plano, contrato o documento.

Los inodoros y lavamanos y los demás artefactos de la instalación de agua no deben utilizarse para ningún propósito distinto a aquel para el que están diseñados, y no deberá depositarse en los mismos basura, desperdicios ni otras sustancias. Todos los daños derivados del mal uso de los artefactos deberán ser solventados por el arrendatario o por los trabajadores, empleados, agentes o visitas que hayan provocado los daños.

G) Ningún arrendatario deberá dañar alguna parte del inmueble arrendado ni del Edificio del que forma parte el inmueble. Ningún arrendatario deberá colocar linóleo ni un recubrimiento similar de piso, de modo que quede en contacto directo con el piso del inmueble arrendado; si quisiera

- // -

- // -

utilizarse linóleo u otro recubrimiento similar de piso, deberá instalarse primero un fieltro amortiguador adherido al piso mediante una pasta u otro material soluble en agua; se prohíbe expresamente el uso de cemento u otro material adhesivo similar.

H) No deberán ingresarse ni mantenerse en el inmueble bicicletas, vehículos ni animales de ningún tipo (salvo perros guía). Ningún arrendatario cocinará ni permitirá que se cocine en el inmueble, salvo en conformidad con la ley y sólo en la cocina, si hubiera, según lo indicado en el diagrama del arrendatario, la que deberá ser utilizada básicamente por los empleados del arrendatario para calentar bebidas y *snacks*. Ningún arrendatario generará ni permitirá que se generen ni que emanen del inmueble olores desagradables.

I) Ningún espacio del Edificio deberá utilizarse para la distribución o almacenamiento de mercancía ni para la venta de mercancías o artículos mediante subasta o en otra forma.

J) Ningún arrendatario generará ni permitirá que se generen ruidos desagradables o molestos, ni causará trastornos a los ocupantes del Edificio o de edificios o inmuebles adyacentes ni a las personas que negocien con los mismos, ya sea mediante el uso de algún instrumento musical, receptor de radio, intercomunicador, ruidos poco melódicos, silbidos, cantos o en alguna otra forma. Ningún arrendatario deberá lanzar elementos por las puertas o ventanas ni desde los pasillos.

K) Ningún arrendatario ni ninguno de los trabajadores, empleados, agentes o visitas de un arrendatario deberá ingresar al inmueble arrendado algún líquido ni alguna sustancia química inflamable, combustible o explosiva, salvo las cantidades

- // -

- // -

razonables correspondientes a líquidos de limpieza y solventes requeridos durante la operación normal de las oficinas del arrendatario.

L) Un arrendatario no deberá colocar ninguna cerradura ni pestillo adicional de ningún tipo en alguna de las puertas o ventanas, ni realizar cambios en alguna cerradura existente o en su mecanismo sin la previa aprobación por escrito de la Arrendadora y a menos y hasta que se entregue a la Arrendadora un duplicado de la llave. Cada arrendatario deberá, al terminar su arrendamiento, devolver a la Arrendadora todas las llaves de los locales, oficinas y de los baños que se le hayan otorgado o que haya obtenido, y en caso de pérdida de alguna llave que se le haya entregado, deberá pagar a la Arrendadora el costo de la misma.

M) Todos los traslados, ingresos o retiros de cajas fuertes, cargas, muebles o elementos voluminosos de toda naturaleza deberán realizarse durante las horas que la Arrendadora o su agente pueda determinar. La Arrendadora se reserva el derecho a inspeccionar toda la carga que haya de ingresarse al Edificio y a no permitir en el Edificio ninguna carga que viole alguna de estas Normas y Reglamentos o el Contrato de Arrendamiento del que forman parte estas Normas y Reglamentos.

N) Ningún arrendatario ocupará ni permitirá que alguna parte del inmueble que se le arrienda sea ocupada por un mecanógrafo o estenógrafo, barbero, lustrabotas, como salón de belleza, agencia telefónica o telegráfica, servicio de secretaría o telefonía, servicio de mensajería, agencia de viajes o turismo, agencia de empleo, restorán o bar, servicio comercial de reproducción de

- // -

- // -

documentos o impresión *offset*; servicio de máquinas expendedoras públicas, tienda minorista, mayorista o de descuento para venta de mercancías; tienda de servicios, establecimiento sindical, escuela o sala de clases, oficina, departamento o agencia gubernamental o privada con patrocinio gubernamental, incluida alguna corporación gubernamental autónoma; empresa dedicada principalmente al corretaje de propiedades, o empresa dedicada al arrendamiento de oficinas o espacios de oficina, o empresa de financiamiento público (préstamos personales) o de fabricación. Ningún arrendatario contratará ni pagará a empleados en el inmueble arrendado, salvo a aquellos que efectivamente trabajen para ese arrendatario en ese inmueble, ni publicará con el domicilio del inmueble avisos en que se soliciten trabajadores.

O) No se realizará ni permitirá ninguna actividad, ni se ingresará ni mantendrá en el inmueble de un arrendatario ningún elemento que pueda perjudicar o interferir en alguno de los servicios del Edificio o en el funcionamiento correcto y económico de los sistemas de calefacción, ventilación, aire acondicionado, aseo o en otros servicios del Edificio o del inmueble, o en el uso y disfrute de otros inmuebles por parte de sus arrendatarios; además, ningún arrendatario deberá instalar algún equipo de ventilación, aire acondicionado, eléctrico u otro de cualquier naturaleza que, según el criterio razonable de la Arrendadora, pueda provocar ese daño o interferencia. Para los efectos del presente, el término "EMI" significará interferencia electromagnética, y el término "EMI Excesiva" significa EMI a un nivel por sobre los treinta (30) miligauss. El arrendatario, a sus expensas, luego de recibir un aviso de la Arrendadora en que

- // -

- // -

se informe que la instalación o la forma de operación de un equipo del arrendatario está provocando una EMI Excesiva en una parte del Edificio fuera del inmueble, deberá adoptar las medidas a fin de reducir esa EMI Excesiva a un valor inferior a treinta (30) miligauss en una forma apropiada, según lo determinado razonablemente por la Arrendadora. Un arrendatario no deberá instalar ningún equipo ni operar ningún equipo de modo que pueda provocar en los tableros eléctricos de algún piso del Edificio una distorsión de corriente y de voltaje y dejen de estar dentro de los límites establecidos en la norma IEEE 519.

P) La Arrendadora tendrá derecho a prohibir cualquier aviso publicitario de un arrendatario en que mencione el Edificio y que, conforme a la opinión razonable de la Arrendadora, tienda a dañar la reputación del Edificio o su atractivo como Edificio de oficinas, y luego del aviso por escrito de la Arrendadora, el arrendatario deberá discontinuar ese aviso.

Q) Salvo que la Arrendadora convenga por escrito en algo distinto, un arrendatario no utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble para la venta, arrendamiento u otra entrega de servicios de correo electrónico a los arrendatarios u ocupantes del Edificio, entre lo que se incluye, servicios de hardware y software que permitan a los usuarios prestar servicios de empresa a empresa o a consumidores a través de redes que utilicen, a modo de ejemplo, correo electrónico, intercambio electrónico de datos, archivos de datos, formularios electrónicos, transferencia de archivos electrónicos, transferencias de facsímiles o servicios similares, o cualquier otro servicio no permitido expresamente conforme al Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento.

R) Con el fin de que el Edificio pueda mantener y mantenga un aspecto uniforme de su exterior, cada arrendatario en las áreas perimetrales del Edificio deberá a) utilizar solo iluminación estándar del Edificio en las áreas en que la iluminación es visible desde el exterior del mismo, y b) utilizar sólo las persianas venecianas o verticales estándares del Edificio en las áreas de las ventanas que sean visibles desde el exterior.

S) Ningún arrendatario deberá generar ni se le permitirá generar ningún ruido -lo que incluye, entre otros, música o instrumentos musicales, grabaciones, radio o televisión- que conforme a la opinión razonable de la Arrendadora pueda molestar a otros arrendatarios del Edificio. Para complementar lo anterior, un arrendatario no deberá permitir que emane ruido del inmueble hacia otras partes del Edificio i) a un nivel de sonido superior a NC-35 en el caso de ruidos constantes (por ejemplo, equipos de regulación de aire o transformadores); ii) a un nivel de sonido superior a NC-30 en el caso de ruidos que no sean constantes, o iii) a un nivel de sonido en una banda de un tercio de octava que sea superior a 5 dB sobre ambas bandas de un tercio de octava adyacentes, en el rango de 45 a 11.200 Hz. La Arrendadora y el arrendatario reconocen que las partes deberán determinar si el arrendatario cumple con los parámetros establecidos en este párrafo mediante la obtención de mediciones de sonido en una banda de un tercio de octava en un espacio del arrendatario totalmente terminado o en un área común totalmente terminada que en ambos casos esté fuera del inmueble y adyacente

- // -

- // -

al mismo, mediante el uso de un medidor Tipo I (conforme a la última Norma ANSI S1.4) en respuesta "rápida", a cuatro (4) pies sobre el piso terminado y al menos a tres (3) pies de cualquier superficie vertical. No deberá realizarse ni permitirse en el inmueble de un arrendatario nada que perjudique o interfiera en el hecho de que otro arrendatario utilice y disfrute de algún otro espacio en el Edificio.

T) La Arrendadora se reserva el derecho a no admitir en el Edificio entre las 6:00 p.m. y las 8:00 a.m., y en todo horario durante los días no hábiles, a ninguna persona que no presente una autorización de ingreso al Edificio firmada por un arrendatario. Cada arrendatario será responsable de todas las personas a las que emita dicha autorización, y será responsable ante la Arrendadora por todos los actos de esas personas.

U) El inmueble no deberá utilizarse para alojar o dormir, ni para ningún propósito inmoral o ilegal.

V) Sólo se responderá a los requerimientos de los arrendatarios previa solicitud presentada en las oficinas del Edificio. Los empleados del Edificio no realizarán ningún trabajo ni desempeñarán ninguna otra labor fuera de sus funciones habituales, a menos que reciban instrucciones especiales de la oficina de la Arrendadora.

W) A opción de la Arrendadora, los arrendatarios comprarán a la Arrendadora o a quienes ella designe todos los tubos fluorescentes, lámparas, ampolletas y balastos utilizados en los inmuebles arrendados, y los arrendatarios pagarán a requerimiento los cargos razonables de la Arrendadora por su suministro e instalación.

- // -

- // -

X) Se prohíbe hacer promociones o venta puerta a puerta en el Edificio y cada arrendatario deberá cooperar para evitar esas actividades.

Y) Ningún arrendatario, trabajador ocasional ni otras personas deberán utilizar en algún espacio ni en los vestíbulos públicos del edificio, al entregar o recibir mercancías, carros manuales, salvo aquellos equipados con ruedas de goma y con protecciones laterales. No deberán utilizarse carros manuales en los ascensores destinados a personas.

Z) A fin de obtener una máxima eficiencia de los sistemas de enfriamiento, los arrendatarios deberán bajar y/o cerrar las persianas venecianas o verticales o las cortinas cuando los rayos del sol estén directamente sobre las ventanas del inmueble arrendado.

AA) El reemplazo de las placas del cielo raso que hayan sido retiradas por instaladores de empresas telefónicas en el inmueble arrendado y, asimismo, en los corredores de uso público, serán obradas por unidad al arrendatario.

BB) Todos los paneles, pisos y otros productos de madera que no se consideren muebles deberán ser de material retardante de fuego. Antes de la instalación de esos materiales, el certificado de las características retardantes de fuego deberá ser presentado ante la Arrendadora o sus agentes, en una forma satisfactoria para la Arrendadora.

Cuando y en la medida en que las citadas normas estén en conflicto con alguno de los derechos u obligaciones del arrendatario de acuerdo con las disposiciones de los Títulos de este Contrato de Arrendamiento, prevalecerán las disposiciones de

- // -

- // -

los Títulos.

ANEXO F - ESPECIFICACIONES DE ASEO

ÁREAS GENERALES DE OFICINA

A diario durante la noche

- Vaciar los desechos secos de los basureros y transportar la basura recolectada a un área designada.
- Quitar el polvo de las cubiertas de las mesas, muebles, artefactos y alféizares de ventanas que estén dentro de un alcance normal.
- Limpiar los fregaderos y guardar todos los equipos de aseo.
- Cerrar con llave las puertas de entrada luego de completar el aseo.

En forma semanal

Aspirar todas las alfombras y áreas alfombradas expuestas, lo que se realizará en proporciones iguales a lo largo de la semana.

Barrer todos los pisos no alfombrados.

En forma trimestral

- Quitar el polvo de las celosías de las puertas y otras celosías de ventilación.
- Quitar el polvo de las persianas venecianas.
- Quitar el polvo de los elementos altos colgantes en las paredes no cubiertos en la limpieza diaria nocturna, las tuberías altas y los aspersores.

En forma anual

- Limpiar el exterior de las puertas del ascensor.

BAÑOS (excluidos baños privados)

- // -

- // -

A diario durante la noche

- Retirar la basura hasta el punto de recolección especificado.
 - Colocar toalla de papel, jabón y papel higiénico
 - Barrer/desinfectar el piso y desinfectar los artefactos (incluidos lavamanos y urinarios).
 - Limpiar espejos.
 - Asegurarse del buen funcionamiento de los artefactos (que no haya obstrucciones ni filtraciones) e informar de inmediato al respecto a la Administración del Edificio.
 - Limpiar manchas de las paredes (especialmente junto a los urinarios).
 - Limpiar con paño húmedo o desinfectante sin olor las paredes con cerámica cerca de los urinarios.
- Limpiar perillas, placas protectoras y defensas de puertas.
- forma trimestral
- Quitar el polvo de cornisas, ductos de ventilación y lámparas sobre los lavamanos.

Según lo requerido

- Lavar todas las paredes divisorias, las paredes con cerámica, los dispensadores y receptáculos con desinfectante sin olor.
- Limpiar las superficies verticales con paño húmedo con desinfectante sin olor.

ANEXO G - MODELO DE CARTA DE CRÉDITO

Carta de crédito *standby* N° _____

Fecha de emisión: _____

Banco emisor: _____

Beneficiario: _____

- // -

- // -

Solicitante: _____

Monto: US\$ _____

De nuestra consideración:

Por este acto emitimos a su favor nuestra Carta de Crédito irrevocable con el citado número de referencia y monto, el que estará disponible contra la presentación de su letra de cambio a la vista girada sobre nuestra institución con el número de Carta de Crédito _____.

La Carta de Crédito original más cualquier modificación posterior de la misma deberá acompañarse a dicha letra de cambio cuando se presente para pago. Por este acto acordamos con el Beneficiario que las letras de cambio serán debidamente pagadas contra su presentación junto con el original de la Carta de Crédito y cualquier modificación posterior de ella, sin ninguna otra investigación.

Es una condición de esta Carta de Crédito el hecho de que se considerará automáticamente prorrogada sin modificación por períodos de un año cada vez a partir de la presente o de cualquier futura fecha de vencimiento de la misma, a menos que cuarenta y cinco (45) días antes de la fecha de vencimiento le comuniquemos por escrito, por carta certificada con solicitud de acuse de recibo, que hemos optado por no considerar renovada esta Carta de Crédito por un período adicional. Luego de que reciba dicho aviso, usted podrá, hasta la fecha de vencimiento, girar el monto total del crédito contemplado en este instrumento, contra su letra de cambio. La fecha de vencimiento final de este documento será no antes de _____ [treinta (30) días luego de la Fecha de Vencimiento].

- // -

- // -

Se permiten giros parciales conforme a esta Carta de Crédito.

Esta Carta de Crédito puede ser transferida por el Beneficiario previo pago de nuestra comisión habitual de transferencia, la que será debitada de la cuenta del solicitante.

Por este acto nos comprometemos a que todas las letras de cambio giradas en conformidad con los términos de esta carta de crédito irrevocable serán debidamente pagadas si se presentan en nuestro mesón de atención [insertar domicilio de una sucursal en la Ciudad de Nueva York] en o antes de la fecha de vencimiento previamente indicada.

Este crédito documentario está sujeto a las Prácticas *Standby* Internacionales ("ISP98"), Cámara de Comercio Internacional (Publicación N° 590), y en lo que respecta a las materias que no se rigen por las ISP98, se regirá por las leyes del Estado de Nueva York y se interpretará en conformidad con las mismas.

Atentamente,

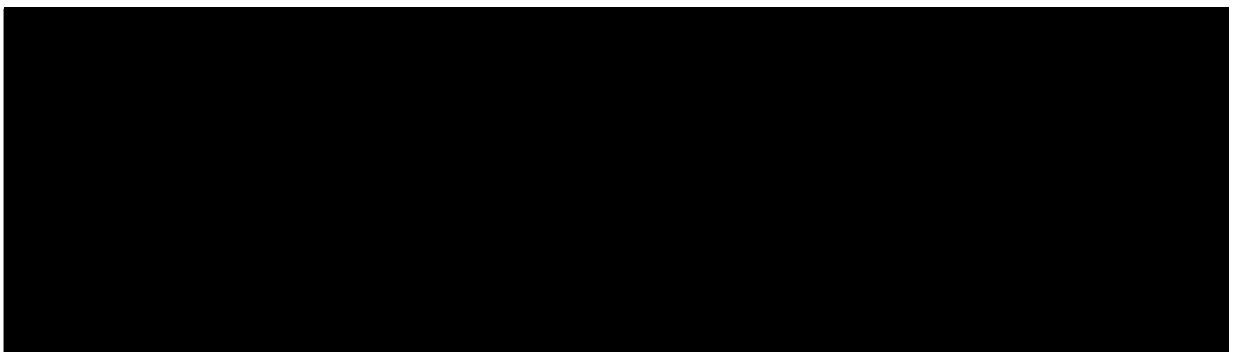
(Nombre del banco)

Firma: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

=====



AGREEMENT OF LEASE

between

THIRD AVENUE TOWER OWNER LLC,
Landlord

and

THE REPUBLIC OF CHILE,
REPRESENTED BY JUAN GABRIEL VALDÉS,
AMBASSADOR OF CHILE TO
THE UNITED STATES OF AMERICA,
Tenant

August ~~22~~²², 2016

PREMISES:

600 Third Avenue
New York, New York
Portion of the 28th Floor

TABLE OF CONTENTS

	<u>Page</u>
ARTICLE 1 RENT	3
ARTICLE 2 OCCUPANCY AND USE	5
ARTICLE 3 PREPARATION OF THE DEMISED PREMISES	7
ARTICLE 4 TAX ESCALATION	12
ARTICLE 5 EXPENSE ESCALATION	16
ARTICLE 6 INSURANCE	23
ARTICLE 7 ELECTRICITY	24
ARTICLE 8 ALTERATIONS AND INSTALLATIONS	27
ARTICLE 9 REPAIRS AND MAINTENANCE	32
ARTICLE 10 REQUIREMENTS OF LAW; FIRE INSURANCE	34
ARTICLE 11 SUBORDINATION, NOTICE TO LESSORS AND MORTGAGEES	36
ARTICLE 12 LOSS, DAMAGE, REIMBURSEMENT, LIABILITY, ETC.	38
ARTICLE 13 DAMAGE OR DESTRUCTION	40
ARTICLE 14 EMINENT DOMAIN	44
ARTICLE 15 ASSIGNMENT, SUBLETTING AND MORTGAGING	46
ARTICLE 16 ACCESS TO DEMISED PREMISES; CHANGES	55
ARTICLE 17 CERTIFICATE OF OCCUPANCY	57
ARTICLE 18 BANKRUPTCY	57
ARTICLE 19 DEFAULT	61
ARTICLE 20 REMEDIES OF LANDLORD; WAIVER OF REDEMPTION	63
ARTICLE 21 CURING TENANT'S DEFAULTS; FEES AND EXPENSES	66
ARTICLE 22 NO REPRESENTATIONS BY LANDLORD	66
ARTICLE 23 END OF TERM	67
ARTICLE 24 QUIET ENJOYMENT	69
ARTICLE 25 DEFINITIONS	69
ARTICLE 26 ADJACENT EXCAVATION — SHORING	71
ARTICLE 27 RULES AND REGULATIONS	72
ARTICLE 28 NO WAIVER	72
ARTICLE 29 WAIVER OF TRIAL BY JURY	73
ARTICLE 30 INABILITY TO PERFORM	73
ARTICLE 31 NOTICES	74
ARTICLE 32 SERVICES	76
ARTICLE 33 INTENTIONALLY OMITTED	80

ARTICLE 34 CONSENTS AND APPROVALS 80

ARTICLE 35 INDEMNITY 80

ARTICLE 36 CERTIFICATE OF TENANT 81

ARTICLE 37 NAME OF BUILDING; SIGNAGE 82

ARTICLE 38 MEMORANDUM OF LEASE 82

ARTICLE 39 BROKERAGE 82

ARTICLE 40 INVALIDITY OF ANY PROVISION 82

ARTICLE 41 MISCELLANEOUS 83

ARTICLE 42 SECURITY 89

ARTICLE 43 TERMINATION OPTION 93

ARTICLE 44 INCENTIVE PROGRAM..... 94

ARTICLE 45 STORAGE SPACE..... 96

EXHIBITS

EXHIBIT A Floor Plan

EXHIBIT B-1-1 Landlord’s Pre-Commencement Work - Workletter

EXHIBIT B-1-2 Landlord’s Pre-Commencement Work - Schematics

EXHIBIT B-2 Landlord’s Post-Commencement Work

EXHIBIT C Alterations Rules and Regulations

EXHIBIT D Storage Space

EXHIBIT E Rules and Regulations

EXHIBIT F Cleaning Specifications

EXHIBIT G Form of Letter of Credit

AGREEMENT OF LEASE made as of this 22 day of August, 2016 between THIRD AVENUE TOWER OWNER LLC , having an office at c/o L&L Holding Company, [REDACTED] New York [REDACTED] (herein called "Landlord") and THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED BY JUAN GARBIEL VALDES, AMBASSADOR OF CHILE TO THE UNITED STATES OF AMERICA, having an office at c/o Consulate General of Chile in Washington, DC, 1732 Massachusetts Avenue, Northwest, Washington, DC 20036 (herein called "Tenant"). For purposes hereof, the term "Named Tenant" shall mean The Republic of Chile, represented by Juan Gabriel Valdés, Ambassador of Chile to the United States of America.

WITNESSETH:

Landlord hereby leases to Tenant, and Tenant hereby hires from Landlord, the premises hereinafter described, in the building known as 600 Third Avenue, New York, New York (herein called the "Building"), for the term hereinafter stated, for the rents hereinafter reserved and upon and subject to the terms, provisions, conditions (including limitations, restrictions and reservations) and covenants hereinafter provided. Each party hereto hereby expressly covenants and agrees to observe and perform all of the terms, provisions, conditions and covenants herein contained on its part to be observed and performed.

The premises hereby leased to Tenant are the portion of the 28th floor of the Building (, substantially as shown hatched on the floor plan annexed hereto as Exhibit A (herein called the "demised premises"). For purposes hereunder, the demised premises shall be deemed to contain 6,177 rentable square feet.

The term of this Lease, for which the demised premises are hereby leased, shall commence on the date (herein called the "Commencement Date") which shall be the later to occur of (a) the date which shall be the earlier to occur of (i) the date on which Landlord's Pre-Commencement Work shall have been substantially completed by Landlord or (ii) the date on which Tenant, or anyone claiming by or through Tenant, first occupies the demised premises, or any part thereof, for any purpose other than the performance of Customary Pre-Commencement Work (as hereinafter defined), whichever occurs earlier, and (b) January 1, 2017, and shall end on the last day of the month in which occurs the day immediately preceding the fifteenth (15th) anniversary of the Commencement Date (herein called the "Expiration Date") or shall end on such earlier date upon which said term may expire or be cancelled or terminated pursuant to any of the terms, provisions, conditions and covenants of this Lease or pursuant to law. Tenant shall, upon the demand of Landlord, execute, acknowledge and deliver to Landlord an instrument in form reasonably satisfactory to Landlord confirming the Commencement Date and Expiration Date of this Lease; provided, however, Tenant's

failure to execute, acknowledge and deliver such instrument shall not affect in any manner whatsoever the validity of the Commencement Date or Tenant's obligations under this Lease.

The parties hereto, for themselves, their heirs, distributees, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns, hereby covenant as follows:

ARTICLE I

RENT

1.1. (a) Tenant shall pay to Landlord a fixed annual rent (herein called "**fixed annual rent**") as follows:

(i) \$432,390.00 per annum (\$36,032.50 per month) for the period commencing on the Commencement Date and ending on the last day of the month in which occurs the day immediately preceding the fifth (5th) anniversary of the Commencement Date (herein called the "**1st Rental Period**");

(ii) \$463,275.00 per annum (\$38,606.25 per month) for the period commencing on the day immediately following the last day of the 1st Rental Period and ending on the day immediately preceding the tenth (10th) anniversary of the Commencement Date (herein called the "**2nd Rental Period**"); and

(iii) \$494,160.00 per annum (\$41,180.00 per month) for the period commencing on the day immediately following the last day of the 2nd Rental Period and ending on the Expiration Date (herein called the "**3rd Rental Period**").

(b) Tenant agrees to pay fixed annual rent in equal monthly installments in advance on the first day of each calendar month during the term of this Lease.

(c) Upon execution of this Lease, Tenant shall pay to Landlord the aggregate sum of \$473,009.94, representing the first twelve full calendar months' installments of (i) the fixed annual rent due under this Lease in the amount of \$432,390.00, (ii) the Electricity Inclusion Factor due under this Lease in the amount of \$21,619.50, (iii) the Fixed Annual License Fee due under this Lease in the amount of 16,020.00, and (iv) the Annual LPC Work Reimbursement due under this Lease in the amount of \$2,980.44.

1.2. Tenant shall pay the fixed annual rent and additional rent as above and as hereinafter provided, without notice or demand therefor, in lawful money of the United States of America by good and sufficient check (subject to collection), drawn on a New York City bank which is a member of the New York Clearing House or a successor thereto, at the office of Landlord or such other place in the United States of America as

Landlord may designate, without any abatement, setoff or deduction whatsoever, except as expressly set forth herein. All sums other than fixed annual rent payable by Tenant under this Lease shall be deemed additional rent and payable on demand, unless other payment dates are hereinafter provided.

1.3. If the Commencement Date or the Expiration Date occurs on a day other than the first day of a calendar month (in the case of the Commencement Date) or the last day of a calendar month (in the case of the Expiration Date), the fixed annual rent and additional rent for the partial calendar month in which the Commencement Date or the Expiration Date, as the case may be, occurs shall be prorated. The fixed annual rent for any partial calendar month in which the Commencement Date occurs shall be paid on the Commencement Date.

1.4. No payment by Tenant or receipt or acceptance by Landlord of a lesser amount than the correct fixed annual rent or additional rent shall be deemed to be other than a payment on account, nor shall any endorsement or statement on any check or any letter accompanying any check or payment be deemed an accord and satisfaction, and Landlord may accept such check or payment without prejudice to Landlord's right to recover the balance or pursue any other remedy in this Lease or at law provided.

1.5. Any apportionments or prorations of fixed annual rent or additional rent to be made under this Lease on an annualized basis shall be computed on the basis of a 365(6)-day year, and any apportionments or prorations of monthly fixed annual rent or additional rent shall be made on the basis of the actual number of days contained in the applicable month.

1.6. If any of the fixed annual rent or additional rent payable under the terms and provisions of this Lease shall be or become uncollectible, reduced or required to be refunded because of any act or law enacted by a governmental authority, Tenant shall enter into such agreement(s) and take such other reasonable steps as Landlord may reasonably request and as may be legally permissible to permit Landlord to collect the maximum rents which from time to time during the continuance of such legal rent restriction may be legally permissible (but not in excess of the amounts reserved therefor under this Lease). Upon the termination of such legal rent restriction, (a) the fixed annual rent and/or additional rent shall become and thereafter be payable in accordance with the amounts reserved herein for the periods following such termination, and (b) Tenant shall pay to Landlord promptly upon being billed, to the maximum extent legally permissible, an amount equal to (i) the fixed annual rent and/or additional rent which would have been paid pursuant to this Lease but for such legal rent restriction less (ii) the rents paid by Tenant during the period such legal rent restriction was in effect.

1.7. Additional rent shall be deemed to be rent and Tenant's failure to pay additional rent shall be considered a failure to pay fixed annual rent hereunder and Landlord shall be entitled to all rights and remedies provided herein or by law for a default in the payment of additional rent as for a default in the payment of fixed annual

rent (notwithstanding the fact that Tenant may not then also be in default in the payment of fixed annual rent).

ARTICLE 2

OCCUPANCY AND USE

2.1. The demised premises shall be used solely as and for executive and general offices, and for no other purpose.

2.2. If any governmental license or permit (other than a Certificate of Occupancy for the entire Building) shall be required for the proper and lawful conduct of Tenant's business in the demised premises or any part thereof, Tenant, at its expense, shall duly procure and thereafter maintain such license or permit and submit the same to Landlord for inspection. Tenant shall at all times comply with the terms and conditions of each such license or permit. Additionally, should Alterations or Tenant's use of the demised premises for other than executive and general offices require any modification or amendment of any Certificate of Occupancy for the Building, Tenant shall, at its expense, take all actions reasonably requested by Landlord in order to procure any such modification or amendment and shall reimburse Landlord (as additional rent) for all reasonable costs and expenses Landlord incurs in effecting said modifications or amendments. The foregoing provisions are not intended to be deemed Landlord's consent to any Alterations or to a use of the demised premises not otherwise permitted hereunder nor to require Landlord to effect such modifications or amendments of any Certificate of Occupancy.

2.3. Tenant shall not at any time use or occupy the demised premises or the Building, or suffer or permit anyone to use or occupy the demised premises, or do anything in the demised premises or the Building, or suffer or permit anything to be done in, brought into or kept on the demised premises, which in any manner (a) violates the Certificate of Occupancy for the demised premises or for the Building; (b) causes or is liable to cause injury to the demised premises or the Building or any equipment, facilities or systems therein; (c) constitutes a violation of the laws and requirements of any public authorities or the requirements of insurance bodies; (d) impairs or tends to impair the character, reputation or appearance of the Building as a first-class office building; (e) impairs or tends to impair the proper and economic maintenance, operation and repair of the Building and/or its equipment, facilities or systems; (f) annoys or inconveniences or tends to annoy or inconvenience other tenants or occupants of the Building; (g) constitutes a nuisance, public or private; (h) makes unobtainable from reputable insurance companies authorized to do business in New York State all-risk property insurance, or liability, elevator, boiler or other insurance at standard rates required to be furnished by Landlord under the terms of any mortgages covering the demised premises and/or the Building; or (i) discharges objectionable fumes, vapors or odors into the Building's flues or vents or otherwise.

2.4. Tenant shall not use, or suffer or permit anyone to use, the demised premises or any part thereof, for (a) a banking, trust company, or safe deposit business, (b) a savings bank, a savings and loan association, or a loan company operating an "off the street" business to the general public at the demised premises, (c) the sale of travelers' checks and/or foreign exchange, (d) a stock brokerage office or for stock brokerage purposes, (e) a restaurant and/or bar and/or the sale of confectionery and/or soda and/or beverages and/or sandwiches and/or ice cream and/or baked goods (except if expressly provided otherwise elsewhere in this Lease), (f) the business of photographic reproductions and/or offset printing (except that Tenant and its permitted assignees, subtenants and occupants may use part of the demised premises for photographic reproductions and/or offset printing in connection with, either directly or indirectly, its own business and/or activities), (g) an employment or travel agency, (h) a school or classroom, (i) medical or psychiatric offices, (j) conduct of an auction, (k) gambling activities or (l) the conduct of obscene, pornographic or similar disreputable activities. Further, the demised premises may not be used by (i) an agency, department or bureau of the United States Government, any state or municipality within the United States or any foreign government, or any political subdivision of any of them (other than by the Named Tenant), (ii) any charitable, religious, union or other not-for-profit organization, or (iii) any tax exempt entity within the meaning of Section 168(j)(4)(A) of the Internal Revenue Code of 1986, as amended, or any successor or substitute statute, or rule or regulation applicable thereto (as same may be amended).

2.5. Tenant agrees that if Landlord, in Landlord's reasonable opinion, deems it necessary to increase Building security by reason of (i) public demonstrations or protests on the sidewalks or streets adjoining the Building or otherwise which demonstrations are in whole or in part directed at or in connection with Tenant or any personnel or ministry of Tenant (or any other foreign government or entity that may be occupying the demised premises pursuant to this Lease); (ii) levels of traffic of persons in the Building or outside the Building visiting Tenant's offices; or (iii) other causes giving rise to a belief that enhanced security is in order, which causes are related to Tenant or any personnel or ministry of Tenant (or any other foreign government or entity that may be occupying the demised premises pursuant to this Lease) or result from Tenant's use and occupancy of the demised premises, then Tenant shall pay to Landlord upon demand, as additional rent, Landlord's cost of procuring and maintaining security personnel and devices or taking any other necessary security measures which supplement Landlord's customary security measures for the Building. Landlord shall use reasonable efforts to give Tenant at least ten (10) days' notice (other than in the event of an emergency) prior to increasing the Building security pursuant to this Section 2.5.

2.6. Tenant shall take all measures that are necessary (including, without limitation, receiving persons only by pre-scheduled appointments) to reasonably assure that (i) there is no congregation of people or lines formed outside of the demised premises or otherwise within or about the Building (except inside the demised premises), (ii) no persons block, obstruct or impede ingress and egress to and from the Building, and

(iii) no persons prevent the normal circulation of persons within or about the Building. In connection with Tenant's obligations hereunder, Tenant shall promptly take all steps (at Tenant's sole cost and expense) that shall be reasonably required by Landlord to assure compliance with the provisions hereof (and Landlord reserves the right (in addition to any other rights or remedies of Landlord under this Lease or otherwise) to perform same at Landlord's election (but not as a requirement of Landlord) on behalf of Tenant if Tenant shall not, within ten (10) days after notice to Tenant (or without the requirement to give notice in the event of an emergency), comply with its obligations hereunder. Landlord reserves the right to eject or remove any persons from the Building (or outside thereof) if such persons are congregating outside of the demised premises. Notwithstanding the foregoing to the contrary, provided that Tenant complies with the requirements contained herein and otherwise subject to the terms of this Lease, the foregoing shall not prohibit or restrict a reasonable number of visits by persons having business with Tenant to the demised premises during business hours on business days, provided that there is no excess use of the elevators or security check-in for the Building.

ARTICLE 3

PREPARATION OF THE DEMISED PREMISES

3.1. Except as expressly provided to the contrary in this Section 3.1, Tenant shall accept the demised premises "as is" on the Commencement Date and Landlord shall not thereafter be required to perform any work, install any fixtures or equipment or render any services to make the Building or the demised premises ready or suitable for Tenant's use or occupancy.

3.2. (a) Promptly following the date hereof, Landlord shall, at its sole cost and expense, prepare construction drawings ("**Final Plans**") for the installation of alterations, installations, materials, finishes and improvements in the demised premises (collectively, the "**Landlord's Pre-Commencement Work**") which shall be performed substantially in accordance with all applicable Legal Requirements (other than the obtaining of any required sign-offs and approvals which may occur following the Commencement Date), the workletter annexed hereto as Exhibit B-1-1 (the "**Workletter**") and schematic drawings detailed in Exhibit B-1-2 annexed hereto ("**Schematics**"). Landlord's Pre-Commencement Work shall be performed utilizing those Building standard materials, finishes and fixtures as are set forth in the Workletter. Promptly following the issuance of any required building permits by the applicable governing authority for Landlord's Pre-Commencement Work, Landlord shall perform Landlord's Pre-Commencement Work substantially in accordance with the construction drawings in a good, workmanlike manner and substantially in compliance with all applicable Legal Requirements (other than the obtaining of any required sign-offs and approvals which may occur following the Commencement Date). Landlord's Pre-Commencement Work shall be performed at Landlord's cost, except as otherwise provided herein. Notwithstanding the foregoing, Tenant acknowledges and agrees that

any and all Above Standard Work (as hereinafter defined) shall be performed by Landlord at Tenant's sole cost, and Tenant shall pay, as additional rent, such costs to Landlord upon demand. In addition, any revisions to the Final Plans and/or Schematics that are required as a result of any such Above Standard Work shall be prepared at Tenant's sole cost, and Tenant shall pay, as additional rent, such costs to Landlord upon demand. For purposes hereof, "**Above Standard Work**" shall mean, collectively, any and all alterations, installations, materials, fixtures, finishes, improvements and/or work in the demised premises requested by Tenant that is not reflected on the Workletter or is in excess of the items detailed on the Workletter. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Lease, any additional time or delay in the performance of Landlord's Pre-Commencement Work caused by the performance of any Above Standard Work (including, without limitation, any additional time or delay caused by the preparation of any revisions to the Final Plans and/or Schematics required by any Above Standard Work) shall, without any notice to Tenant, constitute a Tenant Delay so that the Commencement Date shall be the date that Landlord's Pre-Commencement Work would have been substantially completed absent such Above Standard Work.

(b) Landlord's Pre-Commencement Work shall be deemed to have been substantially completed even though (i) minor details or adjustments may not then be completed, and (ii) items of the Landlord's Pre-Commencement Work which in accordance with good construction practice should be performed after the occupancy of Tenant in the demised premises (such minor details, adjustments or other items being herein called "**Punchlist Items**"), subject to Landlord's obligation to finally complete Landlord's Pre-Commencement Work.

(c) Tenant shall be required to have a representative readily available to meet with Landlord's designated architect to allow Landlord's architect to produce construction drawings as promptly as possible. Any failure for Tenant to provide such a representative shall be deemed a Tenant Delay hereunder.

(d) Any modification in the Workletter, Schematics or the Final Plans requested by Tenant shall be made by means of a written authorization executed by Landlord and Tenant (herein called a "**Change Order**"). Landlord shall have any necessary revisions to the Final Plans prepared at Tenant's sole cost and expense, and Tenant shall reimburse Landlord upon demand for the cost of preparing any such revisions as well as any costs to modify the Schematics. Each Change Order will specify the scope of and cost of the work to be performed and authorization to proceed. Any proposed modification of the Workletter, Schematics or the Final Plans shall be submitted by Tenant to Landlord for approval, which shall be granted or withheld in accordance with Article 8 as if same were an Alteration. Tenant shall prepare a form of Change Order for such proposed modification to Landlord, who shall have five (5) business days to approve or disapprove the same. Unless a Change Order is authorized as prescribed above and Tenant pays Landlord for any increased costs prior to the requested work within two (2) business days after demand, such work shall not be performed. Any

delay in the completion of the Landlord's Pre-Commencement Work caused by Change Orders shall be deemed a Tenant Delay.

(e) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Lease, in the event that the performance of Landlord's Pre-Commencement Work is delayed by reason of delays caused or occasioned by Tenant (which, for purposes hereof, shall include any delay specifically referenced above as a "Tenant Delay") (herein called "**Tenant Delay**"), Tenant (in addition to paying the reasonable costs and damages Landlord may sustain by reason thereof) agrees that at Landlord's option the term of this Lease and Tenant's obligations shall commence on the date that this Lease would have commenced had Landlord's Pre-Commencement Work not been so delayed by Tenant.

(f) Within five (5) days after substantial completion of Landlord's Pre-Commencement Work, Landlord and Tenant shall jointly inspect Landlord's Pre-Commencement Work and develop one or more lists identifying any Punchlist Items. Within forty-five (45) days after Landlord's receipt of each such list (subject to delays caused by Force Majeure Causes and Tenant Delays), Landlord shall install, complete, repair or otherwise remedy all such items listed thereon; provided, however, that if any of the Punchlist Items cannot with due diligence be remedied within such 45-day period, the time within which to install, complete, repair or otherwise remedy the same shall be extended for such period as may be reasonably necessary to remedy the same with due diligence, so long as Landlord promptly commences and proceeds diligently at all times to remedy the same.

3.3 (a) Following the Commencement Date, Landlord, at Tenant's sole cost and expense, shall perform the work described on Exhibit B-2 annexed hereto (herein called "**Landlord's Post-Commencement Work**"; and collectively with Landlord's Pre-Commencement Work referred to herein as "**Landlord's Work**") in the manner and subject to the provisions of Exhibit B-2. Tenant shall be responsible for the total cost (both hard and soft costs) incurred by Landlord in connection with Landlord's Post-Commencement Work (such total cost, the "**Post-Commencement Work Cost**"). Tenant shall reimburse Landlord, as additional rent, for the Post-Commencement Work Cost on an amortized basis over the first ten (10) years of the term of this Lease at the interest rate of eight percent (8%) per annum (the "**LPC Work Reimbursement**"). Notwithstanding anything to the contrary contained herein, Landlord and Tenant each acknowledges and agrees that (i) the Post-Commencement Work Cost shall be equal to \$20,000.00 and (ii) the LPC Work Reimbursement shall be payable by Tenant in the amount (the "**Annual LPC Work Reimbursement**") of \$2,980.40 per annum (or \$248.37 per month) during the period commencing on the Commencement Date and ending on the last day of the month in which occurs the day immediately preceding the tenth (10) anniversary of the Commencement Date, which shall be payable in equal monthly installments commencing as of the Commencement Date, in addition to, and in the same manner and at the same time as fixed annual rent for the demised premises is due and payable under the Lease. Notwithstanding anything to the contrary contained

herein, if the term of this Lease shall terminate prior to the Expiration Date for any reason, then the unamortized balance of the Post-Commencement Work Cost shall become immediately due and payable by Tenant to Landlord upon any such early termination of the Lease (except as otherwise provided in Article 43 hereof).

(b) Landlord and its contractors shall have the right to enter the demised premises to perform Landlord's Post-Commencement Work at any and all times. Tenant hereby acknowledges and agrees that Landlord shall be performing Landlord's Post-Commencement Work in portions of the demised premises at the same time that Tenant may be using and occupying same for the performance of Alterations and/or the conduct of its business. Tenant shall cooperate and coordinate with Landlord so as to not delay the performance of Landlord's Post-Commencement Work, including, without limitation, providing access to the demised premises and moving items of Tenant's personal property, furniture and equipment from the areas in which Landlord's Post-Commencement Work is being performed or otherwise as designated by Landlord in order for Landlord to perform Landlord's Post-Commencement Work. Tenant acknowledges and agrees that the performance of Landlord's Post-Commencement Work may cause interference with Tenant's performance of Alterations or its use and occupancy of the demised premises and that the performance of Landlord's Post-Commencement Work shall not constitute an eviction of Tenant in whole or in part, shall not be grounds for any abatement or reduction of any fixed rent or additional rent, and shall not impose any liability whatsoever on Landlord by reason of inconvenience, interruption, loss or injury to Tenant's business or Tenant's use and occupancy of the demised premises. Landlord shall exercise reasonable efforts to minimize disturbance with Tenant's performance of Alterations or Tenant's business operations in the demised premises in connection with the performance of Landlord's Post-Commencement Work.

3.4. (a) If for any reason whatsoever, Landlord shall be unable to deliver possession of the demised premises by a certain date, then notwithstanding anything to the contrary hereinbefore contained, the term of this Lease shall commence on, and the Commencement Date shall be, the date on which Landlord is able to so deliver possession of the demised premises in the condition required hereunder (subject to any Tenant Delay). Landlord shall not be subject to any liability for failure to give possession on the date Landlord's Pre-Commencement Work is substantially completed and the validity of this Lease shall not be impaired under such circumstances, nor the same be construed in any way to extend the term of this Lease. Tenant hereby waives any right to rescind this Lease under the provisions of Section 223(a) of the Real Property Law of the State of New York, and agrees that the provisions of this Section are intended to constitute "an express provision to the contrary" within the meaning of said Section 223(a).

(b) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Lease, including, without limitation, Section 3.4(a) hereof, if the Commencement Date has not occurred (or has not been deemed to occur) on or before March 1, 2017 (as such

date shall be extended one day for each day of delay to due to casualty, condemnation, Tenant Delay and/or Force Majeure Causes, the "**Outside Date**"), then (unless the Commencement Date has been deemed to have occurred pursuant to the terms of this Lease notwithstanding the fact that Landlord shall have failed to deliver the demised premises to Tenant with Landlord's Pre-Commencement Work substantially complete), as Tenant's sole and exclusive remedy in connection therewith, Tenant shall be entitled to a credit against the fixed annual rent next becoming due and payable under this Lease in an amount equal to the per diem fixed annual rent hereunder for each day beyond the Outside Date until the Commencement Date occurs (or is deemed to have occurred).

3.5. Tenant acknowledges and agrees that in connection with the performance of Landlord's Work, Landlord may select Metropolitan Building Services ("**MBS**") as the general contractor to perform Landlord's Work.

3.6. Following the Commencement Date, Landlord shall provide Tenant with an ACP-5 covering the demised premises.

3.7. At any time following the date hereof and upon reasonable prior notice to Landlord, Tenant shall be entitled to have access to any portion of the demised premises for which Landlord has possession free of any tenancies or occupants for the purpose of conducting Customary Pre-Commencement Activities. For purposes hereof, the term "**Customary Pre-Commencement Activities**" shall mean (i) such activities that are generally performed in preparation for the initial move-in of first class office space in midtown Manhattan (e.g., the taking or preparation of measurements, surveys, elevations, sketches and layouts), and (ii) the installation of customary office furniture, provided that (x) with respect to clause (ii), Tenant gives Landlord no less than ten (10) days prior notice of any such installation and Landlord agrees that same would not delay the performance of Landlord's Pre-Commencement Work and (y) with respect to clauses (i) and (ii), same do not involve the performance of work which physically alters in any way any portion of the demised premises or the Building and do not affect or interfere with the operation of Building systems or the performance of Landlord's Pre-Commencement Work. Any delay in the performance of Landlord's Pre-Commencement Work caused by Tenant's access to the demised premises pursuant to this Section 3.7 shall be deemed to be a Tenant Delay. Landlord shall provide Tenant with notice with respect to any activities being performed at the demised premises as part of Customary Pre-Commencement Activities by, or on behalf of Tenant, that would exceed the scope of Customary Pre-Commencement Activities or which are interfering with or delaying the performance of Landlord's Pre-Commencement Work (herein called a "**Cessation Notice**"). Tenant shall immediately cease the performance of such activities following a Cessation Notice.

ARTICLE 4

TAX ESCALATION

4.1. Tenant shall pay to Landlord, as additional rent, tax escalation in accordance with this Article 4:

Definitions: For purposes of this Article 4, the following definitions shall apply:

(a) The term “base tax year” shall mean the real estate taxes payable for calendar year 2017 (i.e., the average of the real estate taxes payable for the New York City real estate tax years commencing July 1, 2016 and July 1, 2017).

(b) The term “The Percentage” for purposes of computing tax escalation shall mean 1.1537%.

(c) The term “the building project” shall mean the parcel of land forming a single tax lot (the “Land”), on a portion of which are the improvements of which the demised premises form a part, with all the improvements now or hereafter thereon (subject to the provisions of Section 4.2(l) below), any property beneath the Land, the curbs, sidewalks and plazas on and/or immediately adjoining the Land, and all easements, air rights, development rights and other appurtenances to the Building or the Land or both the Land and the Building.

(d) The term “comparative year” for purposes of computing tax escalation shall mean the twelve (12) month period commencing on January 1, 2018, and each subsequent period of twelve (12) months.

(e) The term “real estate taxes” shall mean (i) the real estate taxes, vault taxes, assessments and special assessments, and business improvement district or similar charges levied, assessed or imposed upon or with respect to the building project, by any federal, state, municipal or other governments or governmental or quasi-governmental bodies or authorities, and (ii) all taxes assessed or imposed with respect to the rentals payable hereunder other than general income and gross receipts taxes. If at any time during the term of this Lease the methods of taxation prevailing on the date hereof shall be altered so that in lieu of, or as an addition to or as a substitute for, the whole or any part of such real estate taxes, assessments and special assessments now imposed on real estate, there shall be levied, assessed or imposed (A) a tax, assessment, levy, imposition, license fee or charge wholly or partially as a capital levy or otherwise on the rents received therefrom, or (B) any other such additional or substitute tax, assessment, levy, imposition, fee or charge, then all such taxes, assessments, levies, impositions, fees or charges or the part thereof so measured or based shall be deemed to be included within the term “real estate taxes” for the purposes hereof. The term “real estate taxes” shall, notwithstanding anything to the contrary contained herein, exclude

any net income, franchise or "value added" tax, inheritance tax or estate tax imposed or constituting a lien upon Landlord or all or any part of the Land or Building, except to the extent that any of the foregoing are hereafter assessed against owners or lessors of real property in their capacity as such (as opposed to any such taxes which are of general applicability). Notwithstanding anything to the contrary contained herein, if and to the extent that business improvement district or similar charges are levied, assessed or imposed upon or with respect to the building project during the base tax year and thereafter cease to be levied, assessed or imposed upon or with respect to the building project, the corresponding business improvement district or similar charges that so cease to be levied, assessed or imposed shall be deemed deleted from the real estate taxes payable during the base tax year.

(f) The phrase "real estate taxes payable during the base tax year" shall mean that actual amount of real estate taxes actually payable by Landlord for the base tax year.

4.2. (a) If the real estate taxes payable for any comparative year shall exceed the amount of the real estate taxes payable during the base tax year, Tenant shall pay to Landlord, as additional rent for such comparative year, an amount equal to The Percentage of the excess. Before or after the start of each comparative year, Landlord shall furnish to Tenant a statement of the real estate taxes payable for such comparative year, and a statement of the real estate taxes payable during the base tax year. If the real estate taxes payable for such comparative year exceed the real estate taxes payable during the base tax year, additional rent for such comparative year, in an amount equal to The Percentage of the excess, shall be due from Tenant to Landlord, and such additional rent shall be payable by Tenant to Landlord as follows: after Landlord has furnished Tenant with the aforesaid statement, Tenant shall pay Landlord with the monthly installments of rent due on June 1 and December 1 of such comparative year an amount equal to one-half (1/2) of the total sum of additional rent due from Tenant to Landlord pursuant to such statement for such comparative year, until such time as a new statement for a subsequent comparative year shall become effective. If there shall be any increase in the real estate taxes for any comparative year, whether during or after such comparative year, or if there shall be any decrease in the real estate taxes for any comparative year, the tax escalation payment for such comparative year shall be appropriately adjusted and paid or refunded, as the case may be, in accordance herewith; in no event, however, shall real estate taxes be deemed to have been reduced below the real estate taxes payable during the base tax year. If during the term of this Lease, real estate taxes are required to be paid (either to the appropriate taxing authorities or as tax escrow payments to a Superior Mortgagee) in full or in monthly, quarterly, or other installments, on any other date or dates than as presently required, then at Landlord's option, Tenant's tax escalation payments shall be correspondingly accelerated or revised so that said Tenant's tax escalation payments are due at least thirty (30) days prior to the date payments are due to the taxing authorities or such Superior Mortgagee. If a statement is furnished to Tenant after the commencement of the comparative year in respect of which such statement is rendered, Tenant shall,

within ten (10) business days thereafter pay to Landlord an amount equal to those installments or the total tax escalation payable as provided in this Section 4.2(a) during the period prior to the first day of the month next succeeding the month in which the applicable statement has been furnished.

(b) Should the real estate taxes payable during the base tax year be reduced by final determination of legal proceedings, settlement or otherwise, then, the real estate taxes payable during the base tax year shall be correspondingly revised, the additional rent theretofore paid or payable hereunder for all comparative years shall be recomputed on the basis of such reduction, and Tenant shall pay to Landlord as additional rent, within ten (10) business days after being billed therefor, any deficiency between the amount of such additional rent as theretofore computed and the amount thereof due as the result of such recomputations.

(c) If, after Tenant shall have made a payment of additional rent under Section 4.2(a) or Section 4.2(b) hereof, Landlord shall receive a refund of any portion of the real estate taxes payable during any comparative year on which such payment of additional rent shall have been based, as a result of a reduction of such real estate taxes by final determination of legal proceedings, settlement or otherwise, Landlord shall either within thirty (30) days after receiving the refund pay to Tenant the Percentage of the net refund or credit against subsequent fixed annual rent and additional rent The Percentage of the refund (after deducting from such total refund the reasonable costs and expenses, including, without limitation, appraisal, accounting and legal fees of obtaining the same, to the extent that such reasonable costs and expenses were not theretofore collected from Tenant for such comparative year); provided, however, such payment or credit to Tenant shall in no event exceed Tenant's tax escalation payment paid for such comparative year.

(d) The statements of the real estate taxes to be furnished by Landlord as provided above shall constitute a final determination as between Landlord and Tenant of the real estate taxes for the periods represented thereby, unless Tenant within ten (10) business days after they are furnished shall in writing challenge their accuracy or their appropriateness. If Tenant shall dispute said statements, then pending the resolution of such dispute Tenant shall pay the additional rent to Landlord in accordance with the statements furnished by Landlord.

(e) In no event shall the fixed annual rent under this Lease be reduced by virtue of this Article 4.

(f) If the Commencement Date is not the first day of the first comparative year, then the additional rent due hereunder for such first comparative year shall be a proportionate share of the said additional rent for the entire comparative year, said proportionate share shall be based upon the length of time that this Lease shall have been in existence during such first comparative year. Upon the date of any expiration or termination of this Lease (except termination because of Tenant's default), whether the

same be the date hereinbefore set forth for the expiration of the term or any prior or subsequent date, a proportionate share of said additional rent for the comparative year during which such expiration or termination occurs shall immediately become due and payable by Tenant to Landlord, if it was not theretofore already billed and paid. The said proportionate share shall be based upon the length of time that this Lease shall have been in existence during such comparative year. Landlord shall promptly cause statements of said additional rent for that comparative year to be prepared and furnished to Tenant. Landlord and Tenant shall thereupon make appropriate adjustments of amounts then owing.

(g) Landlord's and Tenant's obligation to make the adjustments referred to in Sections 4.2(b) and 4.2(f) hereof shall survive any expiration or sooner termination of this Lease.

(h) Nothing contained in this Lease shall obligate Landlord to bring any application or proceeding seeking a reduction in real estate taxes or assessed valuation. Tenant, for itself and its immediate and remote subtenants and successors in interest hereunder, hereby waives, to the extent permitted by law, any right Tenant may now or in the future have to protest or contest any real estate taxes or to bring any application or proceeding seeking a reduction in real estate taxes or assessed valuation or otherwise challenging the determination thereof.

(i) The benefit of any discount for the early payment or prepayment of real estate taxes shall accrue solely to the benefit of Landlord and such discount shall not be subtracted from real estate taxes.

(j) Tenant shall pay to Landlord within thirty (30) days after being billed therefor, The Percentage of any reasonable costs and expenses incurred by Landlord in contesting any items comprising real estate taxes and/or the assessed value of the building project (to the extent that such costs and expenses were not theretofore collected from Tenant).

(k) Landlord's failure to render or delay in rendering a bill with respect to any installment of real estate taxes shall not prejudice Landlord's right to thereafter render such a bill for such installment, nor shall the rendering of a bill for any installment prejudice Landlord's right to thereafter render a corrected bill for such installment.

(l) Tenant acknowledges that the building project includes an office building and the Land, and Landlord and Tenant agree that if Landlord shall add any adjoining parcel(s) of land to the Land and/or if a change shall occur in the assessed valuation of the building project as a result of a change in the size of the Land, and/or by virtue of the demolition and/or construction of substantial improvements on the Land, there shall be equitable adjustments to The Percentage, to the real estate taxes payable during the base tax year, and to the real estate taxes payable for each comparative year

subsequent to the relevant event referred to herein, so as to offset the impact of such acquisition, changes and/or improvements.

ARTICLE 5

EXPENSE ESCALATION

5.1. Tenant shall pay to Landlord, as additional rent, expense escalation in accordance with this Article 5:

Definitions: For purposes of this Article 5, the following definitions shall apply:

(a) The term "**Expense Base Factor**" shall mean the amount of Expenses for the calendar year 2017.

(b) The term "**The Percentage**" for purposes of computing expense escalation shall mean 1.1724%.

(c) The term "**the building project**" shall mean the Land, with all the improvements thereon, any property beneath the Land, the curbs, sidewalks and plazas on and/or immediately adjoining the Land, and all easements, air rights, development rights and other appurtenances to the Building or the Land or both the Land and the Building.

(d) The term "**comparative year**" for the purposes of computing expense escalation shall mean the twelve (12) consecutive month period following the expiration of the Expense Base Factor, and each subsequent period of twelve (12) months during which occurs any portion of the term of this Lease.

(e) The term "**Expenses**" shall mean the total of all the costs and expenses incurred or borne by Landlord and Landlord's affiliates and/or on their behalf with respect to the repair, replacement, operation, maintenance and/or security of the building project and the services provided tenants therein, including, without limitation, the costs and expenses incurred for and with respect to: steam and any other fuel; water rates and sewer rents; air-conditioning, ventilation and heating (subject to adjustment as hereinafter described); Building electric current; metal, elevator cab, and all interior and exterior cleaning and window washing; lobby and plazas maintenance and cleaning; elevators; escalators; protection and security; lobby decoration and interior and exterior landscape maintenance; repairs, replacements and improvements which are appropriate for the continued operation of the Building as a first-class building; maintenance; painting of non-tenant areas; supplies; wages, salaries, disability benefits, pensions, hospitalization, retirement plans and group insurance respecting employees of the Landlord up to and including the building manager; uniforms and working clothes for such employees and the cleaning thereof; expenses imposed on the Landlord pursuant to

law or to any collective bargaining agreement with respect to such employees; workmen's compensation insurance, payroll, social security, unemployment and other similar taxes with respect to such employees; the cost for a bookkeeper and for an accountant; professional and consulting fees, including legal and auditing fees; association fees or dues; and an annual fee for management of the Building.

Notwithstanding anything to the contrary contained herein, the term "Expenses," shall not include the following items:

- (1) leasing commissions or brokerage commissions;
- (2) salaries for executives above the grade of building manager;
- (3) all expenditures for capital improvements except (x) those which under generally applied real estate practice are expensed (i.e., it being understood by way of illustration but not by way of limitation, that Landlord may expense an item if Landlord can reasonably demonstrate that it would be less expensive to replace such item in a given year than repair it in the same year and therefore it would be less costly to Tenant in the applicable comparative year) and (y) capital expenditures required by Legal Requirements, in which case the annual amortization of the cost of the capital expenditures permitted to be included as Expenses in accordance with this item (y) shall be included in Expenses for the comparative year in which the costs are incurred and subsequent comparative years, such annual amortization to be calculated on a straight line basis over the shorter of (i) the useful life of such capital improvements, or (ii) ten (10) years, with an interest factor equal to the Base Rate at the time of Landlord's having incurred said expenditure;
- (4) amounts received by Landlord through proceeds of insurance to the extent the proceeds are compensation for expenses which were previously included in Expenses hereunder;
- (5) cost of repairs or replacements incurred by reason of fire or other casualty to the extent to which Landlord is compensated therefor through proceeds of insurance, or caused by the exercise of the right of eminent domain;
- (6) advertising and promotional expenditures;
- (7) other costs and expenses otherwise includible in Expenses, to the extent that Landlord is reimbursed from other sources for such costs and expenses (excluding, however, any reimbursement from tenants of the Building, including Tenant, pursuant to so-called escalation provisions in the nature of this Article 5), provided that Tenant will only be credited for actual reimbursement for actual costs incurred by Landlord, and Tenant will not be credited for any profit above Landlord's cost;

(8) costs incurred in performing work or furnishing services to or for individual tenants (including Tenant) at such tenant's expense, to the extent that such work or service is in excess of any work or service Landlord at its expense is obligated to furnish to or for Tenant; costs of performing work or furnishing services for tenants other than Tenant at Landlord's expense, to the extent that such work or service is in excess of any work or service Landlord is obligated to furnish to or for Tenant at Landlord's expense; if any work or service is performed or furnished by Landlord to or for any tenant other than Tenant, at such tenant's expense, then, but only to the extent that Landlord is obligated to perform such work or furnish such service to or for Tenant at Landlord's expense, such work or service shall be deemed to have been performed or furnished to or for such other tenant at Landlord's expense and shall therefore be included in Expenses;

(9) debt service on mortgages (i.e., interest and principal payments and other debt costs), ground rents, and financing and refinancing costs (and costs associated with such financing and refinancing) in respect of any mortgage placed on the building project or any portion thereof and any and all costs incurred in obtaining or endeavoring to obtain the same;

(10) depreciation, except as otherwise expressly provided herein; and

(11) Insurance Expenses; and

(12) Utility Expenses.

If Landlord shall purchase any item of capital equipment or make any capital expenditure designed to result in savings or reductions in Expenses, then the costs for same shall be included in Expenses. The costs of capital equipment or capital expenditures are so to be included in Expenses for the comparative year in which the costs are incurred and subsequent comparative years, on a straight line basis, to the extent that such items are amortized over such period of time as reasonably can be estimated as the time in which such savings or reductions in Expenses are expected to equal Landlord's costs for such capital equipment or capital expenditure, with an interest factor equal to the Base Rate at the time of Landlord's having incurred said costs. If Landlord shall lease any such item of capital equipment designed to result in savings or reductions in Expenses, then the rentals and other costs paid pursuant to such leasing shall be included in Expenses for the comparative year in which they were incurred.

(f) The term "**Insurance Expenses**" shall mean the expenses incurred by or borne by Landlord and Landlord's affiliates and/or on their behalf with respect to the building project for fire, extended coverage, boiler and machinery, sprinkler, apparatus, public liability and property damage, rental and plate glass insurance and any insurance required by a mortgagee (but excluding group insurance respecting employees of the Landlord and workmen's compensation insurance).

(g) The term “**Insurance Base Factor**” shall mean the amount of the Insurance Expenses for the calendar year 2017.

(h) The term “**Utility Expenses**” shall mean the expenses incurred by or borne by Landlord and Landlord’s affiliates and/or on their behalf with respect to the building project for all fuel (including steam) used in the operation of the building project and all electricity used in lighting all the public and service areas of the building project and operating all of the service facilities of the building project (as determined by an independent electrical engineer or consultant selected by Landlord).

(i) The term “**Utility Base Factor**” shall mean the aggregate amount of the Utility Expenses for the calendar year 2017.

5.2. (a) If (i) Expenses for any comparative year shall be greater than the Expense Base Factor and/or (ii) Insurance Expenses for any comparative year shall be greater than the Insurance Base Factor and/or (iii) Utility Expenses for any comparative year shall be greater than the Utility Base Factor, Tenant shall pay to Landlord, as additional rent for such comparative year, in the manner hereinafter provided, an amount equal to The Percentage of the sum of (x) the excess of the Expenses for such comparative year over the Expense Base Factor and (y) the excess of the Insurance Expenses for such comparative year over the Insurance Base Factor and (z) the excess of the Utility Expenses for such comparative year over the Utility Base Factor (such amount being herein called the “**Expense Payment**”).

Landlord may furnish to Tenant, prior to the commencement of each comparative year, a written statement setting forth in reasonable detail Landlord’s reasonable estimate of the Expense Payment for such comparative year. Tenant shall pay to Landlord on the first day of each month during the comparative year in which the Expense Payment will be due, an amount equal to one-twelfth (1/12th) of Landlord’s reasonable estimate of the Expense Payment for such comparative year. If, however, Landlord shall not furnish any such estimate for a comparative year or if Landlord shall furnish any such estimate for a comparative year subsequent to the commencement thereof, then (i) until the first day of the month following the month in which such estimate is furnished to Tenant, Tenant shall pay to Landlord on the first day of each month an amount equal to the monthly sum payable by Tenant to Landlord under this Article 5 in respect of the last month of the preceding comparative year; (ii) after such estimate is furnished to Tenant, Landlord shall give notice to Tenant stating whether the installments of the Expense Payment previously made for such comparative year were greater or less than the installments of the Expense Payment to be made for the comparative year in which the Expense Payment will be due in accordance with such estimate, and (A) if there shall be a deficiency, Tenant shall pay the amount thereof within ten (10) days after demand therefor, or (B) if there shall have been an overpayment, Landlord shall within thirty (30) days of such notice refund to Tenant the amount thereof; and (iii) on the first day of the month following the month in which such

estimate is furnished to Tenant and monthly thereafter throughout the remainder of such comparative year Tenant shall pay to Landlord an amount equal to one-twelfth (1/12th) of the Expense Payment shown on such estimate. Landlord may, during each comparative year, furnish to Tenant a revised statement of Landlord's reasonable estimate of the Expense Payment for such comparative year, and in such case, the Expense Payment for such comparative year shall be adjusted and paid or refunded or credited, as the case may be, substantially in the same manner as provided in the preceding sentence.

(b) Landlord shall furnish to Tenant a statement setting forth the Expense Payment payable by Tenant (a "Landlord's Statement") for each comparative year (and shall endeavor to do so within one hundred eighty (180) days after the end of each comparative year). Such statement shall set forth in reasonable detail the Expenses, Utility Expenses and Insurance Expenses for such comparative year. If the Landlord's Statement shall show that the sums paid by Tenant, if any, under Section 5.2(a) hereof exceeded the Expense Payment to be paid by Tenant for the comparative year for which such Landlord's Statement is furnished, Landlord shall refund to Tenant the amount of such excess; and if the Landlord's Statement for such comparative year shall show that the sums so paid by Tenant were less than the Expense Payment to be paid by Tenant for such comparative year, Tenant shall pay the amount of such deficiency within ten (10) days after demand therefor. The Landlord's Statement furnished to Tenant shall constitute a final determination as between Landlord and Tenant of the Expenses for the periods represented thereby, unless Tenant within sixty (60) days after such Landlord's Statement is furnished shall give a notice to Landlord that it disputes its accuracy or appropriateness, which notice shall specify the particular respects in which the statement is inaccurate or inappropriate. Pending the resolution of such dispute, Tenant shall pay the additional rent to Landlord in accordance with the Landlord's Statement furnished by Landlord.

(c) (i) Tenant, upon reasonable notice given within the sixty (60) day period provided for in Section 5.2(b) above, may elect to have Tenant's designated (in such notice) Audit Representative examine such of Landlord's books and records (collectively the "Records") as are directly relevant to the Landlord's Statement in question, together with reasonable supporting data therefor. In making such examination, Tenant agrees, and shall cause its designated Audit Representative and its attorneys, accountants and other professionals to agree, to keep confidential (A) any and all information contained in such Records and (B) the circumstances and details pertaining to such examination and any dispute or settlement between Landlord and Tenant arising out of such examination, except as may be required (1) by applicable Legal Requirements or (2) by a court of competent jurisdiction in connection with any action or proceeding before a court of competent jurisdiction, or (3) to be disclosed to Tenant's attorneys, accountants and other professionals in connection with any dispute between Landlord and Tenant; and Tenant will confirm and cause its Audit Representative and its attorneys, accountants and other professionals to confirm such

agreement in a separate written agreement, if requested by Landlord. If Tenant shall not give such notice within such sixty (60) day period, then the Landlord's Statement as furnished by Landlord shall be conclusive and binding upon Tenant. For purposes of this Lease, "**Audit Representative**" shall mean (x) a nationally-recognized firm of at least fifty (50) partners, principals or members who are certified public accountants or (y) an employee of Tenant. The Audit Representative shall not be retained by Tenant on a contingency fee basis.

(ii) In the event that Tenant, after having reasonable opportunity to examine the Records, shall disagree with a Landlord's Statement, then Tenant may send a written notice (herein called a "**Tenant's Statement**") to Landlord of such disagreement (but in no event more than sixty (60) days from the date on which the Records are made available to Tenant), specifying in reasonable detail the basis for Tenant's disagreement and the amount of the Expense Payment Tenant claims is due. Landlord and Tenant shall attempt to adjust such disagreement. If they are unable to do so within thirty (30) days, and provided that the amount of the Expense Payment Tenant claims is due is substantially different from the amount of the Expense Payment Landlord claims is due, Landlord and Tenant shall designate a certified public accountant (the "**Arbiter**") whose determination made in accordance with this Section 5.2(c)(ii) shall be binding upon the parties; it being understood that if the amount of the Expense Payment Tenant claims is due is not substantially different from the amount of the Expense Payment Landlord claims is due, then Tenant shall have no right to protest such amount and shall pay the amount that Landlord claims is due to the extent not theretofore paid. If the determination of Arbiter shall substantially confirm the determination of Landlord, then Tenant shall pay the cost of the Arbiter. If the Arbiter shall substantially confirm the determination of Tenant, then Landlord shall pay the cost of the Arbiter. In all other events, the cost of the Arbiter shall be borne equally by Landlord and Tenant. The Arbiter shall be a partner, principal or member of an independent certified public accounting firm which is one of the so-called "big-four" accounting firms or if at such time there is no group of accounting firms commonly referred to as "big-four," then a nationally-recognized firm of at least one hundred fifty (150) partners, principals or members who are certified public accountants, and who has at least five (5) years of experience in commercial real estate accounting. In the event that Landlord and Tenant shall be unable to agree upon the designation of the Arbiter within thirty (30) days after receipt of notice from the other party requesting agreement as to the designation of the Arbiter, which notice shall contain the names and addresses of two or more certified public accountants are acceptable to the party sending such notice (any one of whom, if acceptable to the party receiving such notice as shall be evidenced by notice given by the receiving party to the other party within such thirty (30) day period, shall be the agreed upon Arbiter), then either party shall have the right to request the AAA (herein called the "**AAA**") (or any organization which is the successor thereto) to designate as the Arbiter a certified public accountant whose determination made in accordance with this Section shall be conclusive and binding upon the parties, and the cost charged by the AAA (or any organization which is the successor thereto), for designating such Arbiter, shall be

shared equally by Landlord and Tenant. Landlord and Tenant hereby agree that any determination made by an Arbiter designated pursuant to this Section shall not exceed the amount(s) as determined to be due in the first instance by Landlord's Statement, nor shall such determination be less than the amount(s) claimed to be due by Tenant in Tenant's Statement, and that any determination which does not comply with the foregoing shall be null and void and not binding on the parties. In rendering such determination such Arbiter shall not add to, subtract from or otherwise modify the provisions of this Lease, including the immediately preceding sentence. Notwithstanding the foregoing provisions of this Section, Tenant, pending the resolution of any contest pursuant to the terms hereof, shall continue to pay all sums as determined to be due in the first instance by such Landlord's Statement and upon the resolution of such contest, suitable adjustment shall be made in accordance therewith with appropriate refund to be made by Landlord to Tenant (or credit allowed Tenant against fixed annual rent and additional rent becoming due) if required thereby. For purposes of this Section, the term "substantially" shall mean a variance of five percent (5%) or more.

(d) In no event shall the fixed annual rent under this Lease be reduced by virtue of this Article 5, except as otherwise expressly provided in this Lease.

(e) If the Commencement Date is not the first day of the first comparative year, then the additional rent due hereunder for such first comparative year shall be a proportionate share of said additional rent for the entire comparative year, said proportionate share to be based upon the length of time that this Lease shall have been in existence during such first comparative year. Upon the date of any expiration or termination of this Lease (except termination because of Tenant's default) whether the same be the date hereinabove set forth for the expiration of the term, or any prior or subsequent date, a proportionate share of said additional rent for the comparative year during which such expiration or termination occurs shall immediately become due and payable by Tenant to Landlord, if it was not theretofore already billed and paid. The said proportionate share shall be based upon the length of time that this Lease shall have been in existence during such comparative year. Landlord shall, as soon as reasonably practicable, cause statements of the Expenses for that comparative year to be prepared and furnished to Tenant. Landlord and Tenant shall thereupon make appropriate adjustments of amounts then owing.

(f) Landlord's and Tenant's obligation to make the adjustments referred to in Sections 5.2(a), 5.2(b) and 5.2(e) hereof shall survive any expiration or sooner termination of this Lease.

(g) Landlord's failure to render or delay in rendering a Landlord's Statement with respect to any comparative year or any component of the Expense Payment shall not prejudice Landlord's right to thereafter render a Landlord's Statement with respect to any such comparative year or any such component, nor shall

the rendering of a Landlord's Statement for any comparative year prejudice Landlord's right to thereafter render a corrected Landlord's Statement for such comparative year.

5.3. Anything to the contrary herein notwithstanding, if less than 95% of the Building shall be occupied during any comparative year or during the years for the Expense Base Factor, the Insurance Base Factor and Utility Base Factor, then the amount by which those Expenses, Insurance Expenses and Utility Expenses that vary with occupancy would have increased had the Building been 95% occupied and operational and had all services been provided to all tenants shall be reasonably determined and the amount of such increase shall be included in Expenses, Insurance Expenses and Utility Expenses for such comparative year or during the years for the Expense Base Factor, the Insurance Base Factor and Utility Base Factor. In addition, if during all or part of any comparative year, Landlord shall not furnish any particular item(s) of work or service (which would constitute Expenses hereunder) to portions of the Building, due to the fact that such portions are not occupied or leased, or because such item of work or service is not required or desired by the tenant of such portion, or such tenant is itself obtaining and providing such item of work or service, then, for the purposes of computing the additional rent payable hereunder, the amount of Expenses for such item for such period shall be increased by an amount equal to the additional Expenses which would reasonably have been incurred during such period by Landlord if it had at its own expense furnished such item of work or services to such portion of the Building.

ARTICLE 6

INSURANCE

6.1. Tenant, at its expense, shall maintain at all times during the term of this Lease (a) "all risk" property insurance covering all present and future Tenant's Property, Alterations, Landlord's Work and leasehold improvements to a limit of not less than the full replacement value thereof, such insurance to include a replacement cost endorsement, and (b) commercial general liability insurance, including contractual liability, in respect of the demised premises and the conduct or operation of business therein, with Landlord and its managing agent, if any, and each Superior Lessor and Superior Mortgagee whose name and address shall previously have been furnished to Tenant, as additional insureds, with limits of not less than Five Million (\$5,000,000) Dollars combined single limit for bodily injury and property damage liability in any one occurrence, (c) steam boiler, air-conditioning or machinery insurance, if there is a boiler or pressure object or similar equipment in the demised premises, with Landlord and its managing agent, if any, and each Superior Lessor and Superior Mortgagee whose name and address shall previously have been furnished to Tenant, as additional insureds, with limits of not less than Five Million (\$5,000,000) Dollars and (d) when Alterations are in progress, the insurance specified in Section 8.5 hereof. The limits of such insurance shall not limit the liability of Tenant. Tenant shall deliver to Landlord and any additional insureds, at least ten (10) days prior to the Commencement Date, such fully paid-for

policies or certificates of insurance, in form reasonably satisfactory to Landlord issued by the insurance company or its authorized agent. Tenant shall procure and pay for renewals of such insurance from time to time before the expiration thereof, and Tenant shall deliver to Landlord and any additional insureds such renewal policy or a certificate thereof at least thirty (30) days before the expiration of any existing policy. All such policies shall be issued by companies of recognized responsibility licensed to do business in New York State and rated by Best's Insurance Reports or any successor publication of comparable standing and carrying a rating of A VIII or better or the then equivalent of such rating, and all such policies shall contain a provision whereby the same cannot be canceled or modified unless Landlord and any additional insureds are given at least thirty (30) days prior written notice of such cancellation or modification. The proceeds of policies providing "all risk" property insurance of leasehold improvements and Tenant's improvements and betterments shall be payable to Landlord, Tenant and each Superior Lessor and Superior Mortgagee as their interests may appear. The parties shall cooperate with each other in connection with the collection of any insurance monies that may be due in the event of loss and Tenant shall execute and deliver to Landlord such proofs of loss and other instruments which may be reasonably required to recover any such insurance monies.

6.2. Landlord may from time to time require that the amount of the insurance to be maintained by Tenant under Section 6.1 hereof be reasonably increased, so that the amount thereof adequately protects Landlord's interest; provided, however, that the amount to which such insurance requirements may be increased shall not exceed an amount then being required by landlords of comparable first-class office buildings in midtown Manhattan.

ARTICLE 7

ELECTRICITY

7.1. Landlord shall furnish electric energy for the demised premises through presently installed electrical facilities. Tenant covenants and agrees that in no event shall its use of electric current in the demised premises exceed six (6) watts demand load per useable square foot of the demised premises (exclusive of the electric current consumed by Landlord's base building HVAC equipment) (the "Capacity"), together with any increased demand load as may be made available pursuant to a written agreement between Landlord and Tenant in accordance with the provisions hereof after the installation by Landlord, at Tenant's sole cost and expense, of such additional risers, feeders and other equipment that may be required in connection with such additional demand load, and any breach by Tenant of this covenant shall be deemed a material breach of this Lease. Landlord shall not unreasonably withhold its consent to Tenant's use of electric current in excess of the Capacity and the installation of any additional risers, feeders or other proper or necessary equipment required in connection therewith if, in Landlord's sole judgment: (i) allocated power is available in the Building for use by

Tenant without resulting in allocation to Tenant of a disproportionate amount of allocated power taking into account the needs of Landlord and the needs of other future or current tenants or occupants of the Building and (ii) the installation of such additional risers, feeders or other proper or necessary equipment will not cause permanent damage or injury to the Building or the demised premises, or cause or create a dangerous or hazardous condition or entail excessive or unreasonable alterations, repair or expense or interfere with or disturb other tenants or occupants of the Building, and provided Tenant provides Landlord with a load letter from an independent and reputable electrical engineer indicating the need for such additional power.

7.2. (a) Tenant acknowledges and agrees (i) that, commencing on the Commencement Date, it shall pay to Landlord an initial Electricity Inclusion Factor (as hereinafter defined) equal to \$3.50 per rentable square foot to compensate Landlord for the electrical wiring and other installations necessary for, and for its obtaining and redistribution of, electric current as an additional service; and (ii) that said Electricity Inclusion Factor (hereinafter called "EIF"), which shall be subject to periodic adjustments as herein provided, shall be partially based upon Tenant's estimated connected electrical load and hours of use thereof during ordinary business hours. The "Electricity Inclusion Factor" shall mean the amount determined by applying the estimated connected electrical load and usage thereof in the demised premises (as determined by the electrical consultant as hereinafter provided) to the rate charged for such load and usage in the service classification in effect on the date hereof pursuant to which Landlord then purchased electric current for the entire demised premises from the public utility corporation. If the cost to Landlord of electricity shall have been, or shall be, increased subsequent to the date hereof (whether such increase occurs prior to or during the term of this Lease), by change in Landlord's electric rates, charges, fuel adjustment, or service classifications, or by taxes or charges of any kind imposed thereon, or for any other such reason, then the aforesaid EIF shall be increased in the same percentage.

(b) Any such percentage increase in Landlord's cost due to change in Landlord's electric rates, charges, etc., shall be computed by the application of the average consumption (energy and demand) of electricity for the entire demised premises for the twelve (12) full months immediately prior to the rate change, other change in cost, or any changed methods of or rules on billing for same, on a consistent basis to the new rate and/or service classifications and to the immediately prior existing rate and/or service classifications. If the average consumption of electricity for the entire demised premises for said prior twelve (12) full months cannot reasonably be applied and used with respect to changed methods of or rules on billing, then the percentage increase shall be computed by the use of the average consumption (energy and demand) for the entire demised premises for the first three (3) months under such changed methods of or rules on billing, projected to a full twelve (12) months; and that same consumption, so projected, shall be applied to the rate and/or service classifications which existed immediately prior to the changed methods of or rules on billing. The parties

acknowledge that they understand that it is anticipated that existing electric rates, charges, etc., may be changed by virtue of time of day rates or other methods of billing, and that the foregoing reference to changes in methods of or rules on billing is intended to include any such change. The parties agree that a reputable, independent electrical consultant, selected by Landlord ("Landlord's electrical consultant") shall determine the percentage for the changes in the EIF based on changes in Landlord's electric rates, charges, etc.

7.3. (a) The parties agree that Landlord's electrical consultant may from time to time make surveys in the demised premises covering the electrical equipment and fixtures and use of current therein, and the connected electrical load and usage portion of the EIF shall be changed in accordance with such survey, and the EIF automatically determined accordingly, by Landlord's electrical consultant. Following any such survey the EIF shall be appropriately adjusted effective as of the date of any change in connected load and usage, as disclosed by said survey. In no event is the originally specified \$3.50 per square foot EIF (as adjusted by any electricity cost increases of Landlord after the date hereof) to be reduced.

(b) The determination of change in the EIF by Landlord's electrical consultant shall be binding and conclusive on Landlord and on Tenant from and after the delivery of copies of such determination to Landlord and Tenant, unless within fifteen (15) days after the delivery of such copies, Tenant disputes such determination. If Tenant disputes the determination, it shall, at its own expense, obtain from a reputable, independent electrical consultant its own survey of Tenant's electrical lighting and power load and hours of use thereof, and a determination of such change in the EIF in accordance with the provisions of this Article 7. Tenant's consultant and Landlord's consultant then shall seek to agree on a finding of the change in the EIF. If they cannot agree, they shall choose a third reputable electrical consultant whose cost shall be shared equally by Landlord and Tenant, to make a similar survey, and the determination of such EIF by such third electrical consultant shall be controlling. (If they cannot agree on such third consultant, within ten (10) days, then either party may apply to the Supreme Court in the County of New York for the appointment of such third consultant.) However, pending such determination, Tenant shall pay to Landlord the amount of EIF as determined by Landlord's independent electrical consultant, provided, however, if the amount of EIF determined as aforesaid is different from that determined by Landlord's electrical consultants, then Landlord and Tenant shall make adjustment for any deficiency owed by Tenant or overage paid by Tenant pursuant to the decision of Landlord's electrical consultant.

7.4. If pursuant to any law, ruling, order or regulation the amount which Landlord is permitted to charge to Tenant for the purchase of electricity pursuant to this Article 7 shall be reduced below that which Landlord would otherwise be entitled to charge Tenant hereunder, then Tenant shall pay the difference between such amounts to Landlord as additional rent within fifteen (15) days after being billed therefor by

Landlord, as compensation for the use of the Building's electric distribution system. If pursuant to any law, ruling, order or regulation Landlord is no longer permitted to charge Tenant for the purchase of electricity pursuant to this Article 7, then the fixed rent to be paid under this lease shall be increased by an "Alternative Charge" which shall be a sum equal to the then current value of electricity charges that Landlord would otherwise be entitled to charge Tenant hereunder. Tenant shall pay such Alternative Charge as additional rent within fifteen (15) days after being billed therefor by Landlord, as compensation for the use of the Building's electric distribution system.

7.5. Landlord shall not in any way be liable or responsible to Tenant for any loss, damage or expense which Tenant may sustain or incur if (a) the supply of electric energy to the demised premises is temporarily interrupted or (b) the quantity or character of electric service is changed or is no longer available or suitable for Tenant's requirements. Landlord shall use commercially reasonable efforts to minimize any interruption in electricity service provided by Landlord to the demised premises hereunder.

7.6. At Landlord's option, Landlord shall furnish and install all replacement lighting, tubes, lamps, bulbs and ballasts required in the demised premises; and in such event, Tenant shall pay to Landlord or its designated contractor upon demand the then established charges therefor of Landlord or its designated contractor, as the case may be.

7.7. In no event shall the fixed annual rent under this Lease be reduced by virtue of this Article 7, except as otherwise expressly provided in this Article 7.

ARTICLE 8

ALTERATIONS AND INSTALLATIONS

8.1. Tenant shall make no alterations, installations, additions, improvements or changes (herein called "Alterations") in or to the demised premises without Landlord's prior written approval. Landlord will not unreasonably withhold or delay its approval to requests for Alterations which are not Material Alterations. A "Material Alteration" is an Alteration which (a) is not limited to the interior of the demised premises or which affects the exterior (including the appearance) of the Building, (b) is structural or affects the strength of the Building, (c) affects the usage or the proper functioning of the mechanical, electrical, sanitary, heating, ventilating, air-conditioning or other service systems of the Building, or (d) requires the consent of any Superior Mortgagee or Superior Lessor.

8.2. (a) Before proceeding with any Alteration, Tenant shall submit to Landlord, for Landlord's approval, plans and specifications for the work to be done, and Tenant shall not proceed with such work until it obtains Landlord's written approval of

such plans and specifications, which approval shall not be unreasonably withheld or delayed (except with respect to Material Alterations).

(b) Tenant shall pay to Landlord upon demand, as additional rent, Landlord's reasonable costs and expenses (including, without limitation, the fees of any architect or engineer employed by Landlord or any Superior Lessor or Superior Mortgagee for such purpose) for reviewing said plans and specifications. In addition, Tenant agrees to pay to Landlord's agent, as additional rent, promptly upon being billed therefor, a sum equal to ten (10%) percent of the cost of any Alterations for Landlord's indirect costs, field supervision and coordination in connection with such work, except with respect to any Alterations performed by Tenant during the period commencing on the Commencement Date and ending on the day immediately preceding the first (1st) anniversary of the Commencement Date.

(c) Tenant agrees that any review or approval by Landlord of any plans and/or specifications with respect to any Alterations is solely for Landlord's benefit, and without any representation or warranty whatsoever to Tenant with respect to the adequacy, correctness or efficiency thereof or otherwise.

8.3. (a) Before proceeding with any Alteration which will cost more than \$100,000 (exclusive of the costs of decorating work and items constituting Tenant's Property), as estimated by a reputable contractor designated by Landlord, Tenant shall furnish to Landlord one of the following: (i) a cash deposit or (ii) an irrevocable, unconditional, negotiable letter of credit, issued by and drawn on a bank or trust company which is a member of the New York Clearing House Association in the form annexed hereto as Exhibit G; each to be in an amount equal to one hundred twenty-five (125%) percent of the cost of the Alteration, estimated as set forth above. Any such letter of credit shall be for one year and shall be renewed by Tenant each and every year until the Alteration in question is completed and shall be delivered to Landlord not less than thirty (30) days prior to the expiration of the then current letter of credit. Failure to deliver such new letter of credit on or before said date shall be a material breach of this Lease and Landlord shall have the right, inter alia, to present the then current letter of credit for payment.

(b) Upon (i) the completion of the Alteration in accordance with the terms of this Article 8 and (ii) the submission to Landlord of proof evidencing the payment in full for said Alteration, the security deposited with Landlord (or the balance of the proceeds thereof, if Tenant has furnished cash or a letter of credit and if Landlord has drawn on the same) shall be returned to Tenant.

(c) Upon Tenant's failure to properly perform, complete and fully pay for the said Alteration, which failure continues after the giving of notice and the expiration of applicable grace period, Landlord shall be entitled to draw on the security deposited under this Article 8 to the extent Landlord reasonably deems necessary in connection with the said Alteration, the restoration and/or protection of the demised

premises or the building project and the payment or satisfaction of any costs, damages or expenses in connection with the foregoing and/or Tenant's obligations under this Article 8.

8.4. Tenant, in connection with any Alterations, shall fully and promptly comply with and observe the Alterations Rules and Regulations set forth as Exhibit C annexed hereto, as same may be modified by Landlord from time to time. During the progress of the work to be done by Tenant, said work shall be subject to inspection by representatives of Landlord which shall be permitted access and the opportunity to inspect, at all reasonable times.

8.5. Tenant, at its expense, shall obtain (and furnish true and complete copies to Landlord of) all necessary governmental permits and certificates for the commencement and prosecution of Alterations and for final approval thereof upon completion, and shall cause Alterations to be performed in compliance therewith, with all applicable laws and requirements of public authorities, with all applicable requirements of insurance bodies and with the plans and specifications approved by Landlord. Alterations shall be diligently performed in a good and workerlike manner, using new materials and equipment at least equal in quality and class to the then standards for the Building established by Landlord. Alterations shall be performed only by contractors reasonably approved by Landlord; provided, however, Tenant shall be required to utilize Landlord's designated contractors with respect to air balancing work, certain fire alarm/Class "E" System work, security installation work, and the "MEP" work, and Landlord's designated expeditor, in which case Landlord shall ensure such contractors charge commercially competitive rates for such work. Alterations shall be performed in such manner as not to unreasonably interfere with or delay and as not to impose any additional expense upon Landlord in the construction, maintenance, repair or operation of the Building; and if any such additional expense shall be incurred by Landlord as a result of Tenant's performance of any Alterations, Tenant shall pay such additional expense within fifteen (15) days after demand as additional rent. Throughout the performance of Alterations, Tenant, at its expense, shall carry, or cause to be carried, worker's compensation insurance in statutory limits, all risk "Builders Risk" insurance and general liability insurance, with completed operation endorsement, for any occurrence in or about the building project, under which Landlord and its agent and any Superior Lessor and Superior Mortgagee whose name and address shall previously have been furnished to Tenant shall be named as parties insured, in such limits as Landlord may reasonably require, with insurers reasonably satisfactory to Landlord. Tenant shall furnish Landlord with reasonably satisfactory evidence that such insurance is in effect at or before the commencement of Alterations and, on request, at reasonable intervals thereafter during the continuance of Alterations. No Alterations shall involve the removal of any fixtures, equipment or other property in the demised premises which are not Tenant's Property without Landlord's prior written consent, unless such fixtures, equipment or other property shall be promptly replaced at Tenant's expense with new fixtures, equipment or other property of like utility and at least equal value.

8.6. Tenant agrees that the exercise of its rights pursuant to the provisions of this Article 8 or of any other provisions of this Lease or the Exhibits hereto shall not be done in a manner which would violate Landlord's union contracts affecting the building project, or create any work stoppage, picketing, labor disruption or dispute or disharmony or any interference (beyond a de minimis extent) with the business of Landlord or any tenant or occupant of the Building. Tenant shall immediately stop work or other activity if Landlord notifies Tenant that continuing such work or activity would violate Landlord's union contracts affecting the building project, or create any work stoppage, picketing, labor disruption or dispute or disharmony or any interference (beyond a de minimis extent) with the business of Landlord or any tenant or occupant of the Building. Landlord agrees that it shall not discriminate as against Tenant in enforcing the foregoing prohibition against interfering with the business of Landlord or other tenants in the Building.

8.7. Tenant, at its expense, and with diligence and dispatch, shall procure the cancellation or discharge of all notices of violation arising from or otherwise connected with Alterations, or any other work, labor, services or materials done for or supplied to Tenant, or any person claiming through or under Tenant (other than by Landlord or its affiliates, agents, representatives or contractors), which shall be issued by the Department of Buildings of the City of New York or any other public authority having or asserting jurisdiction. Tenant shall defend, indemnify and save harmless Landlord from and against any and all mechanic's and other liens and encumbrances filed in connection with Alterations, or any other work, labor, services or materials done for or supplied to Tenant, or any person claiming through or under Tenant, including, without limitation, security interests in any materials, fixtures or articles so installed in and constituting part of the demised premises and against all costs, expenses and liabilities incurred in connection with any such lien or encumbrance or any action or proceeding brought thereon. Tenant, at its expense, shall procure the satisfaction or discharge of record of all such liens and encumbrances within twenty (20) days after Tenant shall have received notice of the filing thereof. However, nothing herein contained shall prevent Tenant from contesting, in good faith and at its own expense, any notice of violation, provided that Tenant shall comply with the provisions of Section 10.2 hereof.

8.8. Tenant will promptly upon the completion of an Alteration deliver to Landlord "as-built" drawings of any Alterations Tenant has performed or caused to be performed in the demised premises, and (a) if any Alterations by Tenant are then proposed or in progress, Tenant's drawings and specifications, if any, for such Alterations and (b) if any Alterations by Landlord for Tenant were performed or are then proposed or in progress, the "as-built" drawings, if any, or the drawings and specifications, if any, as the case may be, for such Alterations, in Tenant's possession.

8.9. All fixtures and equipment installed or used by Tenant in the demised premises shall be fully paid for by Tenant in cash and shall not be subject to conditional bills of sale, chattel mortgage or other title retention agreements.

8.10. Tenant shall keep records of Tenant's Alterations costing in excess of \$100,000 and of the cost thereof. Tenant shall, within forty-five (45) days after demand by Landlord, furnish to Landlord copies of such records and cost if Landlord shall require same in connection with any proceeding to reduce the assessed valuation of the building project, or in connection with any proceeding instituted pursuant to Article 10 hereof or for any other reasonable purpose.

8.11. Subject to the provisions of Section 8.12 hereof, all alterations, installations, additions and improvements attached to or built into the demised premises shall become and be the property of Landlord, and shall remain upon and be surrendered with the demised premises as a part thereof at the expiration or sooner termination of this Lease, except that, at Landlord's option, Tenant shall be required to remove any Specialty Alterations. Landlord shall advise Tenant whether such Specialty Alteration shall be removed upon the expiration or sooner termination of this Lease upon Tenant's submission of plans and specifications for such Specialty Alteration. As used herein, "**Specialty Alterations**" shall mean any Alterations (including, without limitation, any improvements existing in the demised premises on the date hereof whether performed by Tenant or by Landlord) that, in Landlord's reasonable judgment, are unusually difficult or expensive to remove, including, but not limited to, kitchens (other than pantries), cafeterias, vaults, private restrooms, reinforced security areas, staircases, raised or above-slab reinforced flooring, and slab cuts. Tenant will, at Tenant's own cost and expense, remove said Specialty Alterations, and repair and restore the demised premises to their original condition, ordinary wear and tear and casualty excepted.

8.12. Notwithstanding the provisions of Section 8.11 hereof, all movable partitions, furniture systems, special cabinet work, business and trade fixtures, machinery and equipment, communications equipment (including, without limitation, telephone system) and office equipment, whether or not attached to or built into the demised premises, which are installed in the demised premises by or for the account of Tenant without expense to Landlord and can be removed without structural damage to the Building, and all furniture, furnishings and other articles of movable personal property owned by Tenant and located in the demised premises (herein collectively called "**Tenant's Property**") shall be and shall remain the property of Tenant and may be removed by Tenant at any time during the term of this Lease; provided that if any of Tenant's Property is removed, Tenant shall repair or pay the cost of repairing any damage to the demised premises or to the Building resulting from the installation and/or removal thereof. Any equipment or other property for which Landlord shall have granted any allowance or credit to Tenant shall not be deemed to have been installed by or for the account of Tenant without expense to Landlord, shall not be considered Tenant's Property and shall be deemed the property of Landlord. At or before the expiration or sooner termination of this Lease, Tenant, at its expense, shall remove from the demised premises all of Tenant's furniture, equipment and other moveable personal property not affixed or attached to the demised premises (except for such items thereof as Landlord shall have expressly permitted to remain, which property shall become the property of

Landlord), and Tenant shall repair any damage to the demised premises or the Building resulting from any installation and/or removal of Tenant's Property.

8.13. If any alterations, installations, additions, improvements or other property which Tenant shall have the right to remove or be requested by Landlord to remove as provided in Sections 8.11 and 8.12 hereof are not removed on or prior to the expiration or sooner termination of this Lease, Landlord may, at the option of Landlord, deem the same abandoned, and in such case Landlord shall have the right to retain the property as Landlord's property or to dispose of the same without accountability to Tenant and at the sole cost and expense of Tenant. In case of any damage to the demised premises or the Building resulting from the removal of the property Tenant shall repair such damage or, in default thereof, shall reimburse Landlord for Landlord's cost in repairing such damage. This obligation shall survive the expiration or sooner termination of this Lease.

8.14. Notice is hereby given that Landlord shall not be liable for any labor or materials furnished or to be furnished to Tenant upon credit, and that no mechanic's or other lien for any such labor or materials shall attach to or affect the reversion or other estate or interest of Landlord in and to the demised premises.

ARTICLE 9

REPAIRS AND MAINTENANCE

9.1. Tenant shall, at its expense, throughout the term of this Lease, take good care of and maintain in good order and condition the demised premises and the fixtures and improvements therein, including, without limitation, the property which is deemed Landlord's pursuant to Section 8.11 hereof and Tenant's Property, except as otherwise expressly provided in the last sentence of this Section 9.1. Tenant shall be responsible for all repairs, interior and exterior, structural and non-structural, ordinary and extraordinary, foreseen or unforeseen, in and to the demised premises, and shall be responsible for the cost of all repairs, interior and exterior, structural and non-structural, ordinary and extraordinary, foreseen or unforeseen, in and to the Building and the facilities and systems thereof, the need for which arises out of (a) the performance or existence of Alterations, (b) the installation, use or operation of the property which is deemed Landlord's, pursuant to Sections 8.11 and 8.12 hereof and Tenant's Property, (c) the moving of the property which is deemed Landlord's pursuant to Sections 8.11 and 8.12 hereof and Tenant's Property in or out of the Building, (d) the act, omission, misuse or neglect of Tenant or any of its subtenants or its or their employees, agents, contractors or invitees or (e) design flaws in any of Tenant's plans and specifications regardless of the fact that such Tenant's plans may have been approved by Landlord. Tenant, at its expense, shall promptly replace all scratched, damaged or broken doors and glass (and the solar film, if any, attached to the window glass) in and about the demised premises, including, without limitation, entrance doors and shall be responsible for all repairs,

maintenance and replacement of wall and floor coverings in the demised premises and for all the repair, maintenance and replacement of all horizontal portions of the systems and facilities of the Building within or exclusively serving the demised premises, including, without limitation, the sanitary and electrical fixtures and equipment therein. All repairs in or to the demised premises for which Tenant is responsible shall be promptly performed by Tenant in a manner which will not interfere with the use of the Building by other occupants; provided, however, any repairs in and to the Building and the facilities and systems thereof for which Tenant is responsible shall be performed by Landlord at Tenant's expense which expense shall be commercially reasonable; but Landlord may, at its option, before commencing any such work or at any time thereafter, require Tenant to furnish to Landlord such security, in form and amount as Landlord shall reasonably deem necessary to assure the payment for such work by Tenant. The exterior walls of the Building, the portions of any window sills outside the windows, and the windows are not part of the premises demised by this Lease and Landlord reserves all rights to such parts of the Building. Notwithstanding the foregoing provisions of this Section 9.1, Tenant shall not be responsible for repairs to or replacements of any structural elements of the Building, except to the extent the need for such repairs or replacements arises from the matters set forth in clauses (a), (b), (c), (d) or (e) of the second sentence of this Section 9.1 or from the negligence or willful misconduct of Tenant, its employees, agents or contractors.

9.2. Tenant shall give Landlord prompt notice of any defective condition in any plumbing, heating, air-conditioning or ventilation system or electrical lines located in, servicing or passing through the demised premises of which it has actual knowledge. Following such notice, Landlord shall remedy the conditions, but at the expense of Tenant if Tenant is responsible for same under the provisions of this Article 9.

9.3. Tenant shall not place a load upon any floor of the demised premises exceeding the floor load per square foot area which such floor was designed to carry and which is allowed by the Certificate of Occupancy for the Building. If Tenant shall desire a floor load in excess of that which such floor was designed to carry (but does not exceed the amount allowed by law or the Certificate of Occupancy for the Building), Landlord agrees (provided Landlord's architects, in their sole discretion, find that the work necessary to increase such floor load does not adversely affect the structure of the Building, and further provided that such work will not interfere with the amount or availability of any space adjoining, alongside, above or below the demised premises, or interfere with the occupancy of other tenants in the Building), to strengthen and reinforce the same so as to give the live load desired, provided Tenant shall submit to Landlord the plans showing the locations of and the desired floor live load for the areas in question and provided further that Tenant shall agree to pay for or reimburse Landlord on demand for the cost of such strengthening and reinforcement as well as any other costs to and expenses of Landlord occasioned by or resulting from such strengthening or reinforcement, together with the costs of restoring the affected portion of the floor to its original condition at the end of the term of this Lease if Landlord elects to do so.

9.4. Business machines and mechanical equipment used by Tenant which cause vibration, noise, cold or heat that may be transmitted to the Building structure or to any leased space to such a degree as to be objectionable to Landlord or to any other tenant in the Building shall be placed and maintained by Tenant at its expense in settings of cork, rubber or spring type vibration eliminators sufficient to absorb and prevent such vibration or noise, or prevent transmission of such cold or heat. The parties hereto recognize that the operation of elevators, air conditioning and heating equipment will cause some vibration, noise, heat or cold which may be transmitted to other parts of the Building and demised premises. Landlord shall be under no obligation to endeavor to reduce such vibration, noise, heat or cold beyond what is customary in current good building practice for buildings of the same type as the Building.

9.5. Except as otherwise expressly provided in this Lease, there shall be no allowance to Tenant for a diminution of rental value and no liability on the part of Landlord by reason of inconvenience, annoyance or injury to business arising from the making of any repairs, alterations, additions or improvements in or to any portion of the Building or the demised premises or in or to fixtures, appurtenances or equipment thereof. Landlord shall exercise reasonable diligence so as to minimize any interference with Tenant's business operations.

ARTICLE 10

REQUIREMENTS OF LAW; FIRE INSURANCE

10.1. Tenant shall give prompt notice to Landlord of any notice it receives of the violation of any law or requirement of any public authority with respect to the demised premises or the use or occupation thereof. Tenant, at Tenant's expense, shall comply with all laws, orders and regulations of any public authorities, and with any direction of any public officer or officers, pursuant to law, which shall impose any violation, order or duty upon Landlord or Tenant with respect to the demised premises, or the use or occupation thereof. Tenant shall pay all the costs, expenses, fine, penalties and damages which may be imposed upon Landlord or any Superior Lessor or Superior Mortgagee by reason of or arising out of Tenant's failure to fully and promptly comply with and observe the provisions of this Section 10.1.

10.2. Tenant, at its expense, after notice to Landlord, may contest, by appropriate proceedings prosecuted diligently and in good faith, the validity, or applicability to the demised premises, of any law or requirement of any public authority, provided that (a) Landlord shall not be subject to criminal penalty or to prosecution for a crime, or any other fine or charge, nor shall the demised premises or any part thereof or the Building or Land, or any part thereof, be subject to being condemned or vacated, nor shall the Building or Land, or any part thereof, be subjected to any lien (unless Tenant shall remove such lien by bonding or otherwise) or encumbrance, by reason of non-compliance or otherwise by reason of such contest; (b) before the commencement of such

contest, Tenant shall furnish to Landlord a cash deposit or other security in amount, form and substance reasonably satisfactory to Landlord and shall indemnify Landlord against the cost thereof and against all liability for damages, interest, penalties and expenses (including reasonable attorneys' fees and expenses), resulting from or incurred in connection with such contest or non-compliance; (c) such non-compliance or contest shall not constitute or result in any violation of any Superior Lease or Superior Mortgage, or if any such Superior Lease and/or Superior Mortgage shall permit such non-compliance or contest on condition of the taking of action or furnishing of security by Landlord, such action shall be taken and such security shall be furnished at the expense of Tenant; (d) such noncompliance or contest shall not prevent Landlord from obtaining any and all permits and licenses in connection with the operation of the Building; and (e) Tenant shall keep Landlord advised as to the status of such proceedings. Without limiting the application of the above, Landlord shall be deemed subject to prosecution for a crime if Landlord, or its managing agent, or any officer, director, partner, shareholder or employee of Landlord or its managing agent, as an individual, is charged with a crime of any kind or degree whatever, whether by service of a summons or otherwise, unless such charge is withdrawn before Landlord or its managing agent, or such officer, director, partner, shareholder or employee of Landlord or its managing agent (as the case may be) is required to plead or answer thereto.

10.3. Tenant shall not violate, or permit the violation of, any condition imposed by any insurance policy then issued in respect of the building project and shall not do, or permit anything to be done, or keep or permit anything to be kept in the demised premises which would subject Landlord, any Superior Lessor or any Superior Mortgagee to any liability or responsibility for personal injury or death or property damage, or which would increase any insurance rate in respect of the building project over the rate which would otherwise then be in effect or which would result in insurance companies of good standing refusing to insure the building project in amounts reasonably satisfactory to Landlord, or which would result in the cancellation of or the assertion of any defense by the insurer in whole or in part to claims under any policy of insurance in respect of the building project; provided, however, that in no event shall the mere use of the demised premises for customary and ordinary office purposes, as opposed to the manner of such use, constitute a breach by Tenant of the provisions of this Section 10.3.

10.4. If, as a result of any act or omission by Tenant or violation of this Lease, the rate of fire insurance applicable to the Building shall be increased to an amount higher than it otherwise would be, Tenant shall reimburse Landlord for all increases of Landlord's fire insurance premiums so caused; such reimbursement to be additional rent payable upon the first day of the month following any outlay by Landlord for such increased fire insurance premiums. In any action or proceeding wherein Landlord and Tenant are parties, a schedule or "make up" of rates for the Building or demised premises issued by the body making fire insurance rates for the demised premises shall be presumptive evidence of the facts therein stated and of the several items and charges in the fire insurance rate then applicable to the demised premises.

ARTICLE 11

SUBORDINATION, NOTICE TO LESSORS AND MORTGAGEES

11.1. This Lease, and all rights of Tenant hereunder, are and shall be subject and subordinate in all respects to all ground leases, overriding leases and underlying leases of the Land and/or the Building and/or that portion of the Building of which the demised premises are a part now or hereafter existing and to all mortgages which may now or hereafter affect the Land and/or the Building and/or that portion of the Building of which the demised premises are a part and/or any of such leases, whether or not such mortgages shall also cover other lands and/or buildings and/or leases, to each and every advance made or hereafter to be made under such mortgages, and to all renewals, modifications, replacements and extensions of such leases and such mortgages and spreaders and consolidations of such mortgages. This Section 11.1 shall be self-operative and no further instrument of subordination shall be required. In confirmation of such subordination, Tenant shall promptly execute, acknowledge and deliver any instrument that Landlord, the lessor of any such lease or the holder of any such mortgage or any of their respective successors in interest may reasonably request to evidence such subordination. The leases to which this Lease is, at the time referred to, subject and subordinate pursuant to this Article are herein sometimes called "Superior Leases" and the mortgages to which this Lease is, at the time referred to, subject and subordinate are herein sometimes called "Superior Mortgages" and the lessor of a Superior Lease or its successor in interest, at the time referred to, is sometimes herein called a "Superior Lessor," and the holder of a Superior Mortgage or its successor in interest, at the time referred to, is sometimes herein called a "Superior Mortgagee."

11.2. In the event of any act or omission of Landlord which would give Tenant the right, immediately or after lapse of a period of time, to cancel or terminate this Lease, or to claim a partial or total eviction, Tenant shall not exercise such right (a) until it has given written notice of such act or omission to Landlord and each Superior Mortgagee and each Superior Lessor whose name and address shall previously have been furnished to Tenant in writing, and (ii) unless such act or omission shall be one which is not capable of being remedied by Landlord or such Superior Mortgagee or Superior Lessor within a reasonable period of time, until a reasonable period for remedying such act or omission shall have elapsed following the giving of such notice and following the time when such Superior Mortgagee or Superior Lessor shall have become entitled under such Superior Mortgage or Superior Lease, as the case may be, to remedy the same (which reasonable period shall in no event be less than the period to which Landlord would be entitled under this Lease or otherwise, after similar notice, to effect such remedy), provided such Superior Mortgagee or Superior Lessor shall with due diligence give Tenant written notice of its intention to, and commence and continue to, remedy such act or omission.

11.3. If any Superior Lessor or Superior Mortgagee, or any designee of any Superior Lessor or Superior Mortgagee, shall succeed to the rights of Landlord under this Lease, whether through possession or foreclosure action or delivery of a new lease or deed, then at the request of such party so succeeding to Landlord's rights (herein called "**Successor Landlord**") and upon such Successor Landlord's written agreement to accept Tenant's attornment, Tenant shall attorn to and recognize such Successor Landlord as Tenant's landlord under this Lease, and shall promptly execute and deliver any instrument that such Successor Landlord may reasonably request to evidence such attornment. Upon such attornment this Lease shall continue in full force and effect as, or as if it were, a direct lease between the Successor Landlord and Tenant upon all of the terms, covenants, conditions, agreements and provisions as are set forth in this Lease, except that the Successor Landlord shall not be:

- (a) liable for any previous act or omission of Landlord (or its predecessors in interest);
- (b) responsible for any monies owing by Landlord to the credit of Tenant;
- (c) subject to any credits, offsets, claims, counterclaims, demands or defenses which Tenant may have against Landlord (or its predecessors in interest);
- (d) bound by any payments of rent which Tenant might have made for more than one (1) month in advance of the date such payment is due under this Lease to Landlord (or its predecessors in interest);
- (e) bound by any covenant to undertake or complete any construction of the demised premises or any portion thereof;
- (f) required to account for any security deposit other than any security deposit actually delivered to the Successor Landlord;
- (g) bound by any obligation to make any payment to Tenant or grant or be subject to any credits, except for services, repairs, maintenance and restoration provided for under this Lease to be performed after the date of attornment and which landlords of like properties ordinarily perform at the Landlord's expense, it being expressly understood, however, that the Successor Landlord shall not be bound by an obligation to make payment to Tenant with respect to construction performed by or on behalf of Tenant at the demised premises;
- (h) bound by any modification of this Lease, including, without limitation, any modification which reduces the fixed annual rent or additional rent or other charges payable under this Lease, or shortens the term thereof, or otherwise

materially adversely affects the rights of the lessor thereunder, made without the written consent of the Successor Landlord; or

(i) required to remove any person occupying the demised premises or any part thereof.

11.4. If, in connection with the financing of the Land and/or the Building, the holder of any mortgage shall request reasonable modifications to this Lease as a condition of approval of this Lease, Tenant will not unreasonably withhold, delay or condition making such modifications, provided that they do not increase the obligations of Tenant hereunder or materially and adversely affect the leasehold interest created by this Lease.

ARTICLE 12

LOSS, DAMAGE, REIMBURSEMENT, LIABILITY, ETC.

12.1. Neither Landlord, any Superior Lessor or any Superior Mortgagee, nor any partner, director, officer, shareholder, principal, agent, servant or employee of Landlord, any Superior Lessor or any Superior Mortgagee (in any case whether disclosed or undisclosed), shall be liable to Tenant for any loss, injury or damage to Tenant or to any other person, or to its or their property, irrespective of the cause of such injury, damage or loss, nor shall the aforesaid parties be liable for any damage to property of Tenant or of others entrusted to employees of Landlord nor for loss of or damage to any such property by theft or otherwise; provided, however, that subject to the provisions of Section 12.5 hereof, nothing contained in this Section 12.1 shall be construed to exculpate Landlord for loss, injury or damage to the extent caused by or resulting from the negligence of Landlord, its agents, servants, employees in the operation or maintenance of the demised premises or the Building. Further, neither Landlord, any Superior Lessor or any Superior Mortgagee, nor any partner, director, officer, principal, shareholder, agent, servant or employee of Landlord, any Superior Lessor or any Superior Mortgagee, shall be liable (a) for any such damage caused by other tenants or persons in, upon or about the Building or the building project, or caused by operations in construction of any private, public or quasi-public work; or (b) even if negligent, for consequential damages arising out of any loss of use of the demised premises or any equipment, facilities or other Tenant's Property therein by Tenant or any person claiming through or under Tenant.

12.2. Neither Landlord nor any partner, member, director, officer, shareholder, principal, agent, servant or employee of Landlord (in any case whether disclosed or undisclosed) shall be liable for any damage which Tenant may sustain if at any time any window of the demised premises is broken, or temporarily or permanently (restricted to windows on a lot line, if permanently) closed, darkened, obstructed or bricked up for any reason whatsoever, and Tenant shall not be entitled to any

compensation therefor or abatement of rent or to any release from any of Tenant's obligations under this Lease, nor shall the same constitute an eviction.

12.3. Tenant shall reimburse Landlord for all expenses, damages or fines incurred or suffered by Landlord, and for which Landlord has not been or will not be reimbursed by insurance, by reason of any breach, violation or nonperformance by Tenant, or its agents, servants or employees, of any covenant or provision of this Lease, or by reason of damage to persons or property caused by moving property of or for Tenant in or out of the Building, or by the installation or removal of furniture or other property of or for Tenant except as provided in Section 8.5 hereof, or by reason of or arising out of the carelessness, negligence or improper conduct of Tenant, or its agents, servants or employees, in the use or occupancy of the demised premises.

12.4. Tenant shall give prompt notice to Landlord of (a) any occurrence in or about the demised premises for which Landlord might be liable, (b) any fire or other casualty in the demised premises, (c) any damage to or defect in the demised premises, including the fixtures, equipment and appurtenances thereof, for the repair of which Landlord might be responsible, and (d) any damage to or defect in any part or appurtenance of the Building's sanitary, electrical, heating, ventilating, air-conditioning, elevator or other systems located in or passing through the demised premises or any part thereof, if and to the extent that Tenant shall have knowledge of any of the foregoing matters.

12.5. Tenant agrees to look solely to Landlord's estate and interest in the Land and Building, or the lease of the Building, or of the Land and Building, and the demised premises, for the satisfaction of any right or remedy of Tenant for the collection of a judgment (or other judicial process) requiring the payment of money by Landlord, in the event of any liability by Landlord, and no other property or assets of Landlord (or the partners, members, directors, officers, shareholders, principals, agents, servants or employees thereof) shall be subject to levy, execution, attachment, or other enforcement procedure for the satisfaction of Tenant's remedies under or with respect to this Lease, the relationship of Landlord and Tenant hereunder, or Tenant's use and occupancy of the demised premises, or any other liability of Landlord to Tenant.

12.6. (a) Landlord agrees that, if obtainable at no additional cost, it will include in its fire insurance policies appropriate clauses pursuant to which the insurance companies (i) waive all right of subrogation against Tenant with respect to losses payable under such policies and/or (ii) agree that such policies shall not be invalidated should the insured waive in writing prior to a loss any or all right of recovery against any party for losses covered by such policies; provided, however, should any additional premium be exacted for any such clause or clauses, Landlord shall be released from the obligation hereby imposed unless Tenant shall agree to pay such additional premium.

(b) Tenant agrees that, if obtainable at no additional cost, it will include in its fire insurance policy or policies covering Tenant's Property,

appropriate clauses pursuant to which the insurance company or companies (i) waive all right of subrogation against Landlord and/or any tenant of space in the Building with respect to losses payable under such policy or policies and/or (ii) agree that such policy or policies shall not be invalidated should the insured waive in writing prior to a loss any or all right of recovery against any party for losses covered by such policy or policies; provided, however, should any additional premium be exacted for any such clause or clauses, Tenant shall be released from the obligation hereby imposed unless Landlord or the other tenants shall agree to pay such additional premium.

(c) Provided that Landlord's right of full recovery under its policy or policies aforesaid is not adversely affected or prejudiced thereby, Landlord hereby waives any and all right of recovery which it might otherwise have against Tenant, its servants, agents and employees, for loss or damage occurring to the Building and the fixtures, appurtenances and equipment therein, to the extent the same is covered by Landlord's insurance; notwithstanding that such loss or damage may result from the negligence or fault of Tenant, its servants, agents or employees. Provided that Tenant's right of full recovery under its aforesaid policy or policies is not adversely affected or prejudiced thereby, Tenant hereby waives any and all right of recovery which it might otherwise have against Landlord, its servants, and employees, and against every other tenant in the Building who shall have executed a similar waiver as set forth in this Section 12.6(c), for loss or damage occurring to Tenant's Property to the extent that same is covered by Tenant's insurance, notwithstanding that such loss or damage may result from the negligence or fault of Landlord, its servants, agents or employees, or such other tenant and the servants, agents or employees thereof.

(d) Landlord and Tenant hereby agree to advise the other promptly if the clauses to be included in their respective insurance policies pursuant to Sections 12.6(a) and (b) hereof cannot be obtained. Landlord and Tenant hereby also agree to notify the other promptly of any cancellation or change of the terms of any such policy which would affect such clauses.

12.7. Except as otherwise expressly provided in this Lease, Landlord and Tenant each hereby expressly waives the right to any consequential or punitive damages awarded in or as the result of any proceeding alleging the failure of Landlord or Tenant, as the case may be, to observe and perform any of the covenants and conditions contained in this Lease or otherwise to be performed by Landlord or Tenant, respectively.

ARTICLE 13

DAMAGE OR DESTRUCTION

13.1. (a) If the Building or the demised premises shall be partially or totally damaged or destroyed by fire or other casualty (and if this Lease shall not be terminated as in this Article 13 hereinafter provided), (i) Landlord shall repair the damage to and restore and rebuild the Building and the demised premises (excluding Landlord's

Work, Alterations, improvements and betterments and Tenant's Property) (herein called "**Landlord's Restoration Work**") with reasonable dispatch after notice to it of the damage or destruction and the collection of the insurance proceeds attributable to such damage, and (ii) Tenant shall repair the damage to and restore and repair Landlord's Work, Alterations, improvements and betterments with reasonable dispatch after such damage or destruction (herein called "**Tenant's Restoration Work**"). Such work by Tenant shall be deemed Alterations for the purposes of Article 8 hereof. The proceeds of Tenant's policies providing coverage for Landlord's Work and other Alterations installed in the demised premises shall be paid to Tenant, to be used by Tenant to perform the Tenant Restoration Work, and otherwise to be retained by Tenant. If this Lease shall be terminated by Landlord or Tenant pursuant to this Article 13, then Tenant shall pay to Landlord all of Tenant's insurance proceeds of policies providing coverage for Landlord's Work, Alterations, improvements or betterments in the demised premises. Tenant shall be solely responsible for (1) the amount of any deductible under the policy insuring the Alterations and (2) the amount, if any, by which the cost of the Tenant Restoration Work exceeds the available insurance proceeds therefor (i.e., Tenant shall not be entitled to any reimbursement from Landlord or Landlord's insurer if the cost of the Tenant Restoration Work exceeds the available insurance proceeds).

(b) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Article, if in Landlord's sole discretion, it would be appropriate for safety reasons, health reasons or the efficient operation or restoration of the Building for Landlord to perform all or a portion of Tenant's Restoration Work on behalf of Tenant, then (i) Landlord shall give Tenant a notice specifying the portion of Tenant's Restoration Work to be performed by Landlord (herein called the "**Specified Restoration Work**"), (ii) Landlord shall perform such Specified Restoration Work and (iii) Tenant shall pay to Landlord (or Landlord shall retain from the insurance proceeds paid to Landlord in accordance with Section 13.1 hereof) the cost of such Specified Restoration Work within ten (10) days following the giving of Landlord's written demand therefor. Tenant shall promptly permit Landlord access to the demised premises for the purpose of performing the Specified Restoration Work and any restoration work to the Building which is not the responsibility of Tenant hereunder. If required by Landlord in connection with the performance of the Specified Restoration Work or Landlord's Restoration Work, Tenant shall promptly remove from the demised premises all or such items of Tenant's Property as Landlord may require by written notice (herein called "**Tenant's Property Removal Obligation**"). In the event that Tenant fails to comply with Tenant's Property Removal Obligation within five (5) business days after the giving of such written notice by Landlord, Landlord shall have the right to remove and store such Tenant's Property at Tenant's sole cost and expense and with no liability to Landlord. Tenant shall be solely responsible for arranging for any visits to the demised premises by Tenant's insurance adjuster that may be desired by Tenant prior to the performance by Landlord or Tenant of Tenant's Property Removal Obligation or the performance by Landlord of Landlord's Restoration Work or the Specified Restoration Work and Landlord shall be under no obligation to

delay the performance of same, nor shall Landlord have any liability to Tenant, in the event that Tenant fails to do so.

13.2. Subject to the provisions of Section 13.5 hereof, if all or part of the demised premises shall be damaged or destroyed or rendered completely or partially untenable on account of fire or other casualty, the fixed annual rent and the additional rent under Articles 4 and 5 hereof shall be abated in the proportion that the untenable area of the demised premises bears to the total area of the demised premises, for the period from the date of the damage or destruction to the date Landlord's Restoration Work shall be substantially repaired; provided, however, that if such Landlord's Restoration Work would have been substantially completed at an earlier date but for Tenant's having failed to reasonably cooperate with Landlord, then Landlord's Restoration Work shall be deemed to have been repaired substantially on such earlier date and any reduction or abatement shall cease; provided further, however, should Tenant or any of its subtenants reoccupy a portion of the demised premises during the period Landlord's Restoration Work is taking place (which shall not include entry upon and occupancy of the demised premises with the prior written consent of Landlord for the purpose of performing restoration and/or repair to Tenant's Property, improvements and finish work), the fixed annual rent and the additional rent allocable to such reoccupied portion, based upon the proportion which the area of the reoccupied portion of the demised premises bears to the total area of the demised premises, shall be payable by Tenant from the date of such occupancy.

13.3. (a) If the Building shall be totally damaged or destroyed by fire or other casualty, or if the Building shall be so damaged or destroyed by fire or other casualty (whether or not the demised premises are damaged or destroyed) that its repair or restoration requires more than two hundred seventy (270) days or the expenditure of more than thirty (30%) percent of the full insurable value of the Building immediately prior to the casualty (as estimated in any such case by a reputable contractor, registered architect or licensed professional engineer designated by Landlord), and provided Landlord shall terminate leases covering no less than 50% of the office space in the Building then leased to tenants (including Tenant) in the Building, then in such case Landlord may terminate this Lease by giving Tenant notice to such effect within one hundred fifty (150) days after the date of the casualty. For the purpose of this Section only, "full insurable value" shall mean replacement cost less the cost of footings, foundations and other structures below the street and first floors of the Building. In addition, if the Building or the demised premises shall be substantially damaged or destroyed by fire or other cause at any time during the last two years of the term of this Lease, then Landlord may cancel this Lease upon written notice to the other party hereto given within sixty (60) days after such damage or destruction.

(b) In case of any substantial damage or destruction to the demised premises, Tenant may cancel this Lease by written notice to Landlord, if (i) within 180 days from the date of the damage or destruction, Landlord does not file a

proof of loss with its insurer; (ii) within 270 days of the date of damage or destruction Landlord does not let a contract or contracts which shall provide for the complete restoration of the demised premises within a period of two years from the date of the damage or destruction; (iii) work under such contract or contracts has not commenced within 360 days of the date of said damage or destruction; or (iv) said work is not prosecuted with reasonable diligence to its completion; provided that Tenant shall not be entitled to cancel this Lease pursuant to this sentence more than thirty (30) days after Landlord shall have given written notice to Tenant that the state of facts specified in clause (i), (ii) or (iii) of this sentence, as the case may be, has occurred. The period for the completion of the required repairs and restoration work shall be extended by the number of days lost due to Force Majeure Causes.

13.4. Except as expressly provided in Section 13.3(b) hereof, Tenant shall not be entitled to terminate this Lease and Landlord shall have no liability to Tenant for inconvenience, loss of business or annoyance arising from any repair or restoration of any portion of the demised premises or of the Building pursuant to this Article 13. Landlord shall use reasonable efforts to make such repair or restoration promptly and in such manner as not unreasonably to interfere with Tenant's use and occupancy of the demised premises, but Landlord shall not be required to do such repair or restoration work except during business hours of business days.

13.5. Notwithstanding any of the foregoing provisions of this Article 13, if by reason of some act or omission on the part of Tenant or any of its subtenants or its or their partners, directors, officers, servants, employees, agents or contractors of which Landlord shall have given Tenant notice and a reasonable opportunity to cure either, Landlord or any Superior Lessor or any Superior Mortgagee shall be unable to collect all of the insurance proceeds (including, without limitation, rent insurance proceeds) applicable to damage or destruction of the demised premises or the Building by fire or other casualty, then, without prejudice to any other remedies which may be available against Tenant, there shall be no abatement or reduction of the fixed annual rent or additional rent.

13.6. Landlord will not carry insurance of any kind on Tenant's Property and improvements and betterments, and, except as provided by law or by reason of Landlord's negligence or willful misconduct or its breach of any of its obligations hereunder, shall not be obligated to repair any damage to or replace Tenant's Property. Tenant agrees to look first to its insurance for recovery of any damage to or loss of Tenant's Property. If Tenant shall fail to maintain such insurance, Landlord shall have the right to obtain insurance on Tenant's Property and the cost thereof shall be additional rent under this Lease and payable by Tenant to Landlord on demand.

13.7. The provisions of this Article 13 shall be deemed an express agreement governing any case of damage or destruction of the demised premises by fire or other casualty, and Section 227 of the Real Property Law of the State of New York,

providing for such a contingency in the absence of an express agreement, and any other law of like import, now or hereafter in force, shall have no application in such case.

ARTICLE 14

EMINENT DOMAIN

14.1. In the event that the whole of the demised premises shall be lawfully condemned or taken in any manner for any public or quasi-public use or purpose, this Lease and the term and estate hereby granted shall forthwith cease and terminate as of the date of vesting of title (herein called the "**date of taking**"), and Tenant shall have no claim against Landlord for, or make any claim for the value of any unexpired term of this Lease, and the fixed annual rent and additional rent shall be apportioned as of such date.

14.2. In the event that any part of the demised premises shall be so condemned or taken, then this Lease shall be and remain unaffected by such condemnation or taking, except that the fixed annual rent and additional rent under Articles 4 and 5 hereof allocable to the part so taken shall be apportioned as of the date of taking; provided, however, that Tenant may elect to cancel this Lease in the event that more than fifteen (15%) percent of the demised premises should be so condemned or taken, provided such notice of election is given by Tenant to Landlord not later than thirty (30) days after the date when title shall vest in the condemning authority. Upon the giving of such notice, this Lease shall terminate on the thirtieth (30th) day following the date of such notice and the fixed annual rent and additional rent shall be apportioned as of such termination date. Upon such partial taking and this Lease continuing in force as to any part of the demised premises, the fixed annual rent and additional rent under Articles 4 and 5 hereof shall be diminished by an amount representing the part of the fixed annual rent and additional rent properly applicable to the portion or portions of the demised premises which may be so condemned or taken. If as a result of the partial taking (and this Lease continuing in force as to the part of the demised premises not so taken), any part of the demised premises not taken is damaged, Landlord agrees with reasonable promptness to do the work necessary to restore the damaged portion to the condition existing immediately prior to the taking, and prosecute the same with reasonable diligence to its completion. In the event Landlord and Tenant are unable to agree as to the amount by which the fixed annual rent and additional rent shall be diminished, the matter shall be determined by commencing an action in a court of competent jurisdiction. Pending such determination, Tenant shall pay to Landlord the fixed annual rent and additional rent as fixed by Landlord, subject to adjustment in accordance with any such proceeding.

14.3. Except as otherwise expressly provided in Section 14.5 hereof, Landlord shall be entitled to receive the entire award or payment in connection with any taking without deduction therefrom for any estate vested in Tenant by this Lease and

Tenant shall receive no part of such award except as hereinafter expressly provided in this Article 14. Tenant hereby expressly assigns to Landlord all of its right, title and interest in and to every such award or payment; provided, however, that Tenant shall have the right to make a separate claim for its moving expenses and to the extent the award otherwise payable to Landlord shall not be diminished thereby, for any of Tenant's Property taken.

14.4. In the event that more than fifteen (15%) percent of the demised premises shall be so taken and Tenant shall not have elected to cancel this Lease as above provided, the entire award for a partial taking shall be paid to Landlord, and (a) Landlord, at Landlord's own expense, shall to the extent of the net proceeds (after deducting reasonable expenses including attorneys' and appraisers' fees and disbursements) of the award restore the unaffected part of the demised premises (other than those parts of the demised premises which are deemed Landlord's property pursuant to Section 8.11 hereof and Tenant's Property) to substantially the same condition and tenantability as existed prior to the taking to the extent the same may be feasible (subject to reasonable changes which Landlord shall deem desirable) and (b) Tenant, at its expense, shall proceed with reasonable diligence to repair the remaining parts of the demised premises which are deemed Landlord's property pursuant to Section 8.11 hereof and Tenant's Property, to substantially their former condition to the extent that the same may be feasible, subject to reasonable changes which shall be deemed Alterations.

Until said unaffected portion is restored, Tenant shall be entitled to a proportionate abatement of fixed annual rent and additional rent under Articles 4 and 5 hereof for that portion of the demised premises which is being restored and is not usable until the completion of the restoration or until the said portion of the demised premises is used by Tenant, whichever occurs sooner. Said unaffected portion shall be restored within a reasonable time but not more than six (6) months after the taking; provided, however, if Landlord is delayed by strike, lockout, the elements, or other causes beyond Landlord's control, the time for completion shall be extended for a period equivalent to the delay. Should Landlord fail to complete the restoration within the said six (6) months or the time as extended, Tenant may elect to cancel this Lease and the term hereby granted in the manner and with the same results as set forth in the next two sentences of this Section 14.4. If such partial taking shall occur in the last two (2) years of the term hereof, either party, irrespective of the area of the space remaining, may elect to cancel this Lease and the term hereby granted, provided such party shall, within thirty (30) days after such taking, give notice to that effect, and upon the giving of such notice, the fixed annual rent and additional rent shall be apportioned and paid to the date of expiration of the term specified and this Lease and the term hereby granted shall cease, expire and come to an end upon the expiration of said thirty (30) days specified in said notice. If either party shall so elect to end this Lease and the term hereby granted, Landlord need not restore any part of the demised premises and the entire award for partial condemnation shall be paid to Landlord, and Tenant shall have no claim to any part thereof, except as to the items set forth in Section 14.3 hereof where same are applicable.

14.5. If the temporary use or occupancy of all or any part of the demised premises shall be so taken, (a) the demised term shall not be reduced or affected in any way, (b) Tenant shall continue to be responsible for all of its obligations hereunder and shall continue to pay all fixed annual rent and additional rent when due and (c) Tenant shall be entitled to receive that portion of the award which represents reimbursement for the cost of restoration of the demised premises, compensation for the use and occupancy of the demised premises and for any taking of Tenant's Property, except that, if the temporary period of taking shall extend beyond the expiration of the term of this Lease, the portion of the award representing compensation for the use and occupancy of the demised premises shall be apportioned between Landlord and Tenant as of said expiration date of said term and Landlord shall receive that portion of the award which represents reimbursement for the cost of restoration of the demised premises, and all monies paid as, or as part of, an award for temporary use and occupancy for a period beyond the date to which the fixed annual rent and additional rent have been paid shall be received, held and applied by Landlord as a trust fund for payment of the fixed annual rent and additional rent becoming due hereunder.

ARTICLE 15

ASSIGNMENT, SUBLETTING AND MORTGAGING

15.1. Tenant shall not, whether voluntarily, involuntarily or by operation of law or otherwise, (a) assign in whole or in part or otherwise transfer in whole or in part this Lease or the term and estate hereby granted, (b) sublet the demised premises or any part thereof or allow the same to be used, occupied or utilized by others or in violation of Article 2 hereof, (c) mortgage, pledge, encumber or otherwise hypothecate this Lease or the demised premises or any part thereof in any manner or permit any lien to be filed against this Lease, the demised premises or the Building by reason of any act or omission on the part of Tenant, or enter into any agreement that would permit the filing of a lien by any broker, (d) permit the demised premises or any part thereof to be occupied or used for desk space, mailing privileges or otherwise, by others or (e) advertise, or authorize a broker to advertise, for a subtenant or an assignee, without, in each instance, obtaining the prior consent of Landlord, except as otherwise expressly provided in this Article 15. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, Landlord's consent to the mere advertising for a subtenant or an assignee pursuant to the foregoing clause (e) shall not be unreasonably withheld or delayed provided and upon the condition that Tenant shall have complied with the provisions of Section 15.11(i) in connection with any such advertising. For purposes of this Article 15: (i) if Tenant (or any subtenant) is a corporation, the provisions of clause (a) of this Section 15.1 shall apply to a transfer (however accomplished, whether in a single transaction or in a series of related or unrelated transactions) of stock (or any other mechanism such as, by way of example, the issuance of additional stock, a stock voting agreement or change in class(es) of stock) which results in a change of control of Tenant (or such subtenant) as if such transfer of stock (or other mechanism) which results in a change of control of Tenant (or such

subtenant) were an assignment of this Lease (including, without limitation, and by way of example only, the transfer of a majority of the outstanding voting stock of a company, which company owns one hundred percent (100%) of a second tier company, which in turn owns fifty-one percent (51%) of the outstanding voting stock of a corporate tenant hereunder), except that the transfer of the outstanding capital stock of Tenant or any subtenant by persons or parties through the "over the counter market" or through any recognized stock exchange, (other than those deemed "insiders" within the meaning of the Securities Exchange Act of 1934, as amended) shall not be deemed an assignment of this Lease, and if Tenant (or such subtenant) is a partnership or joint venture or limited liability company (herein called a "LLC"), said provisions shall apply with respect to a direct or indirect transfer (by one or more transfers) of an interest in such partnership, joint venture or LLC (or other mechanism, such as, by way of example, the creation of additional general partnership or limited partnership interests) which results in a change of control of such partnership, joint venture or LLC, or of a corporation, partnership, joint venture or LLC which controls such entity, as if such transfer of an interest in such partnership, joint venture or LLC (or other mechanism) which results in a change of control of such partnership, joint venture or LLC were an assignment of this Lease (including, without limitation, and by way of example only, the transfer of a majority of the interests in a partnership, which partnership owns one hundred percent (100%) of a second tier partnership, which in turn owns fifty-one percent (51%) of the interests in a partnership tenant hereunder), (ii) any person or legal representative of Tenant, to whom Tenant's interest under this Lease passes by operation of law, or otherwise, shall be bound by the provisions of this Article 15 and (iii) a modification, amendment or extension of a sublease shall be deemed a sublease. For purposes of this Section 15.1, the term "control" shall mean, in the case of a corporation, ownership or voting control, directly or indirectly, of at least fifty percent (50%) of all the voting stock, and in case of a joint venture or partnership or similar entity, ownership or voting control, directly or indirectly, of at least fifty percent (50%) or all the general or other partnership (or similar) interests therein. Any agreement pursuant to which (A) Tenant is relieved from the obligation to pay, or a third party agrees to pay on Tenant's behalf, all or a part of fixed annual rent or additional rent under this Lease, and/or (B) such third party undertakes or is granted any right to assign or attempt to assign this Lease or sublet or attempt to sublet all or any portion of the demised premises, shall be deemed a transfer of this Lease and subject to the provisions of this Section 15.1.

15.2. Intentionally Omitted.

15.3. Any assignment or transfer, whether made with Landlord's consent as required by Section 15.1 or without Landlord's consent pursuant to Section 15.2, shall be made only if, and shall not be effective until, the assignee shall execute, acknowledge and deliver to Landlord a recordable agreement, in form and substance reasonably satisfactory to Landlord, whereby the assignee shall assume the obligations and performance of this Lease and agree to be personally bound by and upon all of the covenants, agreements, terms, provisions and conditions hereof on the part of Tenant to

be performed or observed and whereby the assignee shall agree that the provisions of Section 15.1 hereof shall, notwithstanding such an assignment or transfer, continue to be binding upon it in respect of all future assignments and transfers. Tenant covenants that, notwithstanding any assignment or transfer, whether or not in violation of the provisions of this Lease, and notwithstanding the acceptance of fixed annual rent and/or additional rent by Landlord from an assignee, transferee or any other party, Tenant shall remain fully liable for the payment of the fixed annual rent and additional rent due and to become due under this Lease and for the performance and observance of all of the covenants, agreements, terms, provisions and conditions of this Lease on the part of Tenant to be performed or observed.

15.4. The joint and several liability of Tenant and any immediate or remote successor-in-interest of Tenant, and the due performance of this Lease on Tenant's part, shall not be discharged, released or impaired in any respect by an agreement or stipulation made by Landlord or any grantee or assignee, by way of mortgage, or otherwise, of Landlord, extending the time of, or modifying any of the obligations of this Lease, or by any waiver or failure of Landlord to enforce any of the obligations of this Lease, which shall remain in full force and effect and Tenant shall continue liable hereunder. If any such agreement or modification operates to increase the obligations of a tenant under this Lease, the liability under this Section 15.4 of the tenant named in this Lease or any of its successors in interest (unless such party shall have expressly consented in writing to such agreement or modification) shall continue to be no greater than if such agreement or modification had not been made. To charge Tenant named in this Lease and its successors in interest, no demand or notice of any default shall be required, Tenant and each of its successors in interest hereby expressly waives any such demand or notice.

15.5. If this Lease be assigned, whether or not in violation of the provisions of this Lease, Landlord may collect rent from the assignee. If the demised premises or any part thereof are sublet or used or occupied by anybody other than Tenant, whether or not in violation of this Lease, Landlord may, after default by Tenant, and expiration of Tenant's time to cure such default, collect rent from the subtenant or occupant. In either event, Landlord may apply the net amount collected to the fixed annual rent and additional rent herein reserved, but no such assignment, subletting, occupancy or collection shall be deemed a waiver of any of the provisions of Section 15.1 hereof, or the acceptance of the assignee, subtenant or occupant as tenant, or a release of Tenant from the performance by Tenant of Tenant's obligations under this Lease. The consent by Landlord to a particular assignment, mortgaging, subletting or use or occupancy by others shall not in any way be considered a consent by Landlord to any other or further assignment, mortgaging or subletting or use or occupancy by others not expressly permitted by this Article 15. References in this Lease to use or occupancy by others (that is, anyone other than Tenant) shall not be construed as limited to subtenants and those claiming under or through subtenants but shall also include licensees and others claiming under or through Tenant, immediately or remotely.

15.6. The listing of any name other than that of Tenant, whether on the doors of the demised premises or the Building directory, or otherwise, shall not operate to vest any right or interest in this Lease or in the demised premises, nor shall it be deemed to be the consent of Landlord to any assignment or transfer of this Lease or to any sublease of the demised premises or to the use or occupancy thereof by others.

15.7. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Article 15, if Tenant shall at any time or times during the term of this Lease desire to assign this Lease or sublet all or part of the demised premises, Tenant shall give notice thereof to Landlord, which notice shall set forth (a) in the case of a proposed subletting, the area proposed to be sublet, and, in the case of a proposed assignment such notice shall set forth Tenant's intention to assign this Lease, (b) the term of the proposed subletting including the proposed dates of the commencement and the expiration of the term of the proposed sublease or the effective date of the proposed assignment, as the case may be, and (c) the rents, work contributions, and all other material provisions that are proposed to be included in the transaction, (d) in reasonable detail the identity of the proposed assignee or subtenant, the nature of its business and its proposed use of the demised premises, (e) current financial information with respect to the proposed assignee or subtenant, including, without limitation, its most recent financial report and (f) such other information as Landlord may reasonably request. Except for any assignment or sublease which does not require Landlord's consent pursuant to Section 15.2 hereof, such notice shall be deemed an irrevocable offer from Tenant to Landlord whereby Landlord (or Landlord's designee) may, at its option, (i) sublease such space from Tenant upon the terms and conditions hereinafter set forth (if the proposed transaction is a sublease of all or part of the demised premises), (ii) have this Lease assigned to it or its designee or terminate this Lease (if the proposed transaction is an assignment or a sublease of all or substantially all of the demised premises or a sublease of a portion of the demised premises which, when aggregated with other subleases then in effect, covers all or substantially all of the demised premises), or (iii) terminate this Lease with respect to the space covered by the proposed sublease (if the proposed transaction is a sublease of part of the demised premises). Said option may be exercised by Landlord by notice to Tenant at any time within thirty (30) days after such notice has been given by Tenant to Landlord and Landlord shall have received all other information required to be furnished to Landlord by Tenant pursuant to the provisions of this Article 15; and during such thirty (30) day period Tenant shall not assign this Lease or sublet such space to any person.

15.8. (a) If Landlord exercises its option to terminate this Lease in the case where Tenant desires either to assign this Lease or sublet all or substantially all of the demised premises, then, this Lease shall end and expire on the date that such assignment or sublet was to be effective or commence, as the case may be, and the fixed annual rent and additional rent shall be paid and apportioned to such date.

(b) If Landlord exercises its option to have this Lease assigned to it (or its designee) in the case where Tenant desires either to assign this Lease or to

sublet all or substantially all of the demised premises, then Tenant shall assign this Lease to Landlord (or Landlord's designee) by an assignment in form and substance reasonably satisfactory to Landlord. Such assignment shall be effective on the date the proposed assignment was to be effective or the date the proposed sublease was to commence, as the case may be. If the proposed assignee or sublessee was to receive any consideration or concessions from Tenant in connection with the proposed assignment or sublease, then Tenant shall pay such consideration and/or grant any such concessions to Landlord (or Landlord's designee) on the date Tenant assigns this Lease to Landlord (or Landlord's designee).

15.9. If Landlord exercises its option to terminate this Lease with respect to the space covered by Tenant's proposed sublease in any case where Tenant desires to sublet part of the demised premises, then (a) this Lease shall end and expire with respect to such part of the demised premises on the date that the proposed sublease was to commence; (b) from and after such date the fixed annual rent and additional rent shall be adjusted, based upon the proportion that the rentable area of the demised premises remaining bears to the total rentable area of the demised premises; and (c) Tenant shall pay to Landlord, upon demand, as additional rent hereunder the costs incurred by Landlord in physically separating such part of the demised premises from the balance of the demised premises and in complying with any laws and requirements of any public authorities relating to such separation.

15.10. If Landlord exercises its option to sublet the demised premises or the portion(s) of the demised premises which Tenant desires to sublet, such sublease to Landlord or its designee (as subtenant) shall be at the rentals set forth in the proposed sublease, and shall be for the same term as that of the proposed subletting, and:

(a) The sublease shall be expressly subject to all of the covenants, agreements, terms, provisions and conditions of this Lease except such as are irrelevant or inapplicable, and except as otherwise expressly set forth to the contrary in this section;

(b) Such sublease shall be upon the same terms and conditions as those contained in the proposed sublease, except such as are irrelevant or inapplicable and except as otherwise expressly set forth to the contrary in this section;

(c) Such sublease shall give the sublessee the unqualified and unrestricted right, without Tenant's permission, to assign such sublease or any interest therein and/or to sublet the space covered by such sublease or any part or parts of such space and to make any and all changes, alterations, and improvements in the space covered by such sublease;

(d) Such sublease shall provide that any assignee or further subtenant of Landlord or its designee, may, at the election of Landlord, be permitted to make alterations, decorations and installations in such space or any part thereof and shall

also provide in substance that any such alterations, decorations and installations in such space therein made by any assignee or subtenant of Landlord or its designee may be removed, in whole or in part, by such assignee or subtenant, at its option, prior to or upon the expiration or other termination of such sublease provided that such assignee or subtenant, at its expense, shall repair any damage and injury to such space so sublet caused by such removal and Tenant shall not, in any event, be obligated to remove any alterations, decorations and installations made by Landlord or its designee or any subtenant or assignee thereof; and

(e) Such sublease shall also provide that (i) the parties to such sublease expressly negate any intention that any estate created under such sublease be merged with any other estate held by either of said parties, (ii) any assignment or subletting by Landlord or its designee (as the subtenant) may be for any purpose or purposes that Landlord, in Landlord's uncontrolled discretion, shall deem suitable or appropriate, (iii) Tenant, at Tenant's expense, shall and will at all times provide and permit reasonably appropriate means of ingress to and egress from such space so sublet by Tenant to Landlord or its designee, (iv) Landlord, at Tenant's expense, may make such alterations as may be required or reasonably deemed necessary by Landlord to physically separate the subleased space from the balance of the demised premises and to comply with any laws and requirements of public authorities relating to such separation, and (v) that at the expiration of the term of such sublease, Tenant will accept the space covered by such sublease in its then existing condition, subject to the obligations of the sublessee to make such repairs thereto as may be necessary to preserve the premises demised by such sublease in good order and condition. Performance by Landlord or its designee under such sublease shall be deemed performance by Tenant of a similar obligation under this Lease related to such space, and any default under any such sublease shall not give rise to a default under a similar obligation in this Lease, nor shall Tenant be liable for any default under this Lease or be deemed to be in default hereunder if such default is occasioned by or arises from any act or omission of the subtenant under such sublease or is occasioned by or arises from any act or omission of any occupant under or pursuant to any such sublease.

15.11. In the event Landlord does not exercise its options pursuant to Section 15.7 hereof to so sublet the demised premises or terminate (in whole or in part) or have assigned to it or its designee this Lease and providing that Tenant is not in default of any of Tenant's obligations under this Lease after the giving of notice and the expiration of any applicable cure period, Landlord's consent (which must be in writing and in form satisfactory to Landlord) to the proposed assignment or sublease shall not be unreasonably withheld or delayed, provided and upon condition that:

(a) Tenant shall have complied with the provisions of Section 15.7 and Landlord shall not have exercised any of its options under said Section 15.7 within the time permitted therefor and Tenant shall have delivered to

Landlord a duplicate original of the sublease or assignment instrument and all other documents to be executed in connection therewith;

(b) In Landlord's reasonable judgment the proposed assignee or subtenant is engaged in a business and the demised premises, or the relevant part thereof, will be used in a manner which (i) is in keeping with the then standards of the Building, and (ii) will not violate any negative covenant as to use contained in any other lease of space in the Building (and Landlord shall advise Tenant of any such negative covenants in writing promptly after written request therefor by Tenant made in connection with a proposed subletting or assignment);

(c) The proposed assignee or subtenant is a reputable person or entity of good character and with sufficient financial worth considering the responsibility involved, and Landlord has been furnished with reasonable proof thereof;

(d) Neither (i) the proposed assignee or sublessee nor (ii) any person which, directly or indirectly, controls, is controlled by, or is under common control with, the proposed assignee or sublessee or any person who controls the proposed assignee or sublessee, is (X) then an occupant of any part of the Building or (Y) a party who dealt with Landlord or Landlord's agent (directly or through a broker) with respect to space in the Building during the six (6) months immediately preceding Tenant's request for Landlord's consent, and with respect to this clause (Y) only, Landlord has (or anticipates having in the subsequent six (6) months) comparable space available;

(e) The form of the proposed sublease shall be reasonably satisfactory to Landlord and shall comply with the applicable provisions of this Article 15;

(f) The demised premises shall not be subdivided into more than two (2) separate units;

(g) Tenant shall, together with requesting Landlord's consent hereunder, have paid Landlord a processing fee to review the requested consent equal to Landlord's reasonable actual out-of-pocket costs, including, but not limited to, reasonable attorneys' fees, incurred in connection with such requested consent;

(h) If a subletting is involved, it shall not have the effect (or give the utility company serving the Building with electricity cause to claim) that Landlord may not provide the demised premises, or any part thereof, or any other rentable portion of the Building, with electricity on a "rent inclusion basis";

(i) Tenant shall not have (x) advertised the availability of the demised premises without prior notice to and approval by Landlord, nor shall any advertisement state the name (as distinguished from the address) of the Building or the proposed rental, or (y) listed the demised premises for subletting, whether through a

broker, agent, representative, or otherwise at a rental rate less than the fixed annual rent and additional rent at which Landlord is then offering to lease other space in the Building, but nothing contained in this Article 15 shall be deemed to prohibit Tenant from listing with brokers the availability of the demised premises for sublet or assignment; and

(j) The proposed sublease or assignment would not give rise to adverse tax consequences for Landlord or its direct or indirect equity interest owners, as reasonably determined by Landlord.

15.12. (a) In the event that in connection with Tenant's request for Landlord's consent pursuant to Section 15.11 hereof, the proposed sublease or proposed assignment delivered to Landlord contains provisions which are "substantially different from" the terms set forth in the notice delivered to Landlord pursuant to Section 15.7 hereof, then in such event, Tenant's request for consent pursuant to Section 15.11 hereof shall be deemed to be an irrevocable offer from Tenant to Landlord as to which Landlord shall have all of the options set forth in Section 15.7 hereof. The terms of a proposed sublet or proposed assignment shall be deemed "**substantially different from**" the terms set forth in the notice delivered to Landlord pursuant to Section 15.7 hereof if the economic terms of such proposed sublet or assignment on an aggregate basis differ by more than five (5%) percent from the terms contained in the terms set forth in the notice delivered to Landlord pursuant to Section 15.7 hereof; or

(b) In the event that Landlord fails to exercise any of its options under Section 15.7 hereof, and Tenant fails to request Landlord's consent to an assignment or sublease on the terms and conditions set forth in the notice delivered to Landlord pursuant to Section 15.7 hereof within three (3) months from the date of Landlord's response to such notice; then, Tenant shall again comply with all of the provisions and conditions of Section 15.7 hereof before assigning this Lease or subletting all or part of the demised premises.

15.13. With respect to each and every sublease or subletting authorized by Landlord under the provisions of this Lease, it is further agreed:

(a) No subletting shall be for a term (including any renewal or extension options contained in the sublease) ending later than one day prior to the expiration date of this Lease.

(b) No sublease shall be valid, and no subtenant shall take possession of the demised premises or any part thereof, until an executed counterpart of such sublease (and all ancillary documents executed in connection with, with respect to or modifying such sublease) has been delivered to Landlord.

(c) Each sublease shall provide that it is subject and subordinate to this Lease and to any matters to which this Lease is or shall be subordinate, and that in the event of termination, reentry or dispossession by Landlord under

this Lease Landlord may, at its option, take over all of the right, title and interest of Tenant, as sublessor, under such sublease, and such subtenant shall, at Landlord's option, attorn to Landlord pursuant to the then executory provisions of such sublease, except that Landlord shall not be (i) liable for any previous act or omission of Tenant under such sublease, (ii) subject to any credit, offset, claim, counterclaim, demand or defense which such subtenant may have against Tenant, (iii) bound by any previous modification of such sublease or by any previous prepayment of more than one (1) month's rent, (iv) bound by any covenant of Tenant to undertake or complete any construction of the demised premises or any portion thereof, (v) required to account for any security deposit of the subtenant other than any security deposit actually delivered to Landlord by Tenant, (vi) bound by any obligation to make any payment to such subtenant or grant any credits, except for services, repairs, maintenance and restoration provided for under the sublease to be performed after the date of such attornment, (vii) responsible for any monies owing by Landlord to the credit of Tenant or (viii) required to remove any person occupying the demised premises or any part thereof.

(d) Each sublease shall provide that the subtenant may not assign its rights thereunder or further sublet the space demised under the sublease, in whole or in part, except in compliance with all of the terms of provisions of this Article 15.

15.14. (a) If Landlord shall give its consent to any assignment of this Lease or to any sublease, Tenant shall in consideration therefor, pay to Landlord, as additional rent an amount equal to fifty (50%) percent of any Assignment Profit or Sublease Profit, as the case may be.

(b) For purposes of this Section 15.14, the term "Assignment Profit" shall mean an amount equal to all sums and other considerations paid to Tenant by the assignee for or by reason of such assignment (including, without limitation, sums paid for the sale or rental of Tenant's fixtures, leasehold improvements, equipment, furniture, furnishings or other personal property), after deducting therefrom the amount of "Tenant's Costs", as hereinafter defined.

(c) For purposes of this Section 15.14, the term "Sublease Profit" shall mean in any year of the term of this Lease (i) any rents, additional charges or other consideration payable under the sublease to Tenant by the subtenant which is in excess of the fixed annual rent and additional rent accruing during such year of the term of this Lease in respect of the subleased space (at the rate per square foot payable by Tenant hereunder) pursuant to the terms hereof, and (ii) all sums paid for the sale or rental of Tenant's fixtures, leasehold improvements, equipment, furniture or other personal property), after deducting therefrom the amount of Tenant's Costs.

(d) The sums payable under this Section 15.14 shall be paid to Landlord as and when paid by the assignee or subtenant to Tenant.

(e) For purposes of this Section 15.14, the term “Tenant’s Cost” shall mean the reasonable expenses actually incurred by Tenant in connection with the assignment and subletting in question for gains and transfer taxes, brokerage commissions, advertising expenses, attorneys’ fees, any commercially reasonable rent credit or concession or work allowance and any tenant work performed by Tenant at its expense in connection with such assignment or subletting based on bills, receipts or other evidence of such costs reasonably satisfactory to Landlord.

(f) Notwithstanding the foregoing, Landlord shall have the reasonable right to direct the allocation by Tenant of any Assignment Profit and/or Sublease Profit towards specific items included within the calculation of Assignment Profit and/or Sublease Profit so as to reasonably protect Landlord against any adverse tax consequences.

15.15. Except for any subletting by Tenant to Landlord or its designee pursuant to the provisions of this Article 15, each subletting shall be subject to all of the covenants, agreements, terms, provisions and conditions contained in this Lease. Notwithstanding any such subletting to Landlord or any such subletting to any other subtenant and/or acceptance of rent or additional rent by Landlord from any subtenant, but subject to the provisions of Section 15.10(d) and (e) hereof to the extent applicable, Tenant shall and will remain fully liable for the payment of the fixed annual rent and additional rent due and to become due hereunder and for the performance of all the covenants, agreements, terms, provisions and conditions contained in this Lease on the part of Tenant to be performed and all acts and omissions of any licensee or subtenant or anyone claiming under or through any subtenant which shall be in violation of any of the obligations of this Lease, and any such violation shall be deemed to be a violation by Tenant. Tenant further agrees that notwithstanding any such subletting, no other and further subletting of the demised premises by Tenant or any person claiming through or under Tenant (except as provided in Section 15.10 hereof) shall or will be made except upon compliance with and subject to the provisions of this Article. If Landlord shall decline to give its consent to any proposed assignment or sublease, or if Landlord shall exercise any of its options under Section 15.7 hereof, Tenant shall indemnify, defend and hold harmless Landlord against and from any and all loss, liability, damages, costs and expenses (including, without limitation, reasonable attorneys’ fees and disbursements) resulting from any claims that may be made against Landlord by the proposed assignee or sublessee or by any brokers or other persons claiming a commission or similar compensation in connection with the proposed assignment or sublease.

ARTICLE 16

ACCESS TO DEMISED PREMISES; CHANGES

16.1. Tenant shall permit Landlord and persons authorized by Landlord to install, erect, use and maintain pipes, ducts and conduits in and through the demised

premises, provided the same are installed adjacent to or concealed behind walls and ceilings of the demised premises and are installed by such methods and at such locations as will not materially interfere with or impair Tenant's layout or use of the demised premises. Landlord or its agents or designees shall have the right, but only upon reasonable advance notice made to Tenant or any authorized employee of Tenant at the demised premises, except in cases of emergency, to enter the demised premises at reasonable times during business hours, (a) for the making of such repairs, alterations, additions and improvements as Landlord may deem necessary in or to the demised premises and/or in or to the Building or its facilities and equipment or which Landlord shall be required to or shall have the right to make by the provisions of this Lease or any other lease in the Building, (b) subject to the foregoing, shall also have the right to enter the demised premises for the purpose of inspecting them or exhibiting them to prospective purchasers or lessees of the entire Building or to prospective mortgagees of the fee or of the Landlord's interest in the property of which the demised premises are a part or to prospective assignees of any such mortgages or to the holder of any mortgage on Landlord's interest in the property, its agents or designees and (c) to read any utility meters located therein. Landlord shall be allowed to take all material into and upon the demised premises that may be required for the repairs, alterations, additions and/or improvement above mentioned as the same is required for such purpose without any liability to Tenant and without any reduction of Tenant's covenants and obligations under this Lease and without the same constituting an eviction of Tenant in whole or in part, and the rent reserved shall in no wise abate, except as otherwise expressly provided in this Lease, while said repairs, alterations, additions and/or improvements are being made, by reason of loss or interruption of the business of Tenant because of the prosecution of any such work. Landlord shall diligently proceed in the prosecution of such work and shall exercise reasonable efforts to minimize any disturbance with Tenant's business operations.

16.2. Landlord reserves the right, at any time, without it being deemed a constructive eviction and without incurring any liability to Tenant therefor, or affecting or reducing any of Tenant's covenants and obligations hereunder, to make or permit to be made such changes, alterations, additions and improvements in or to the Building and the fixtures and equipment thereof as Landlord shall deem necessary or desirable, and to change the arrangement and/or location of public entrances, passageways, doors, doorways, corridors, elevators, stairways, toilets and other public parts of the Building; provided, however, that access to the Building shall not be cut off and that there shall be no unreasonable obstruction of access to the demised premises or unreasonable interference with the use or enjoyment thereof.

16.3. Landlord reserves the right to light from time to time all or any portion of the demised premises at night for display purposes without paying Tenant therefor.

16.4. Landlord may, during the eighteen (18) months prior to expiration of the term of this Lease, exhibit the demised premises to prospective tenants.

16.5. If Tenant shall not be personally present to open and permit an entry into the demised premises at any time when for any reason an entry therein shall be urgently necessary by reason of fire or other emergency, Landlord or Landlord's agents may forcibly enter the same without rendering Landlord or such agents liable therefor (if during such entry Landlord or Landlord's agents shall accord reasonable care to Tenant's property) and without in any manner affecting the obligations and covenants of this Lease.

16.6. Except for the space within the inside surfaces of all walls, hung ceilings, floors, windows and doors bounding the demised premises, all of the Building, including, without limitation, exterior and atrium Building walls, core corridor walls and doors and any core corridor entrance, any terraces or roofs adjacent to the demised premises, and any space in or adjacent to the demised premises used for shafts, stacks, pipes, conduits, fan rooms, ducts, electric or other utilities, sinks or other Building facilities, and the use thereof, as well as access thereto through the demised premises for the purposes of operation, maintenance, decoration and repair, are reserved to Landlord and persons authorized by Landlord.

ARTICLE 17

CERTIFICATE OF OCCUPANCY

17.1. Tenant shall not at any time use or occupy the demised premises or the Building, or suffer or permit anyone to use or occupy the demised premises, or do anything in the demised premises or the Building, or suffer or permit anything to be done in, brought into or kept on the demised premises, which in any manner violates the Certificate of Occupancy for the demised premises or for the Building.

ARTICLE 18

BANKRUPTCY

18.1. Subject to the provisions of Section 18.3 hereof, if at any time prior to the Commencement Date there shall be filed by or against Tenant, or any guarantor of Tenant's obligations under this Lease, in any court pursuant to any statute either of the United States or of any State a petition in bankruptcy or insolvency or for reorganization or for the appointment of a receiver or a trustee of all or a portion of Tenant's property, or such guarantor's property, or if Tenant, or such guarantor, makes an assignment for the benefit of creditors, or petitions for or enters into an arrangement with creditors, this Lease shall ipso facto be canceled and terminated, in which event neither Tenant nor any person claiming through or under Tenant or by virtue of any statute or of an order of any court shall be entitled to possession of the demised premises and

Landlord, in addition to the other rights and remedies given by Section 18.4 hereof and by virtue of any other provision herein or elsewhere in this Lease contained or by virtue of any statute or rule of law, may retain as liquidated damages any fixed annual rent, additional rent, security deposit or monies received by it from Tenant or others in behalf of Tenant.

18.2. Subject to the provisions of Section 18.3 hereof, if at the Commencement Date or if at any time during the term hereby demised there shall be filed by or against Tenant, or any guarantor of Tenant's obligations under this Lease, in any court pursuant to any statute either of the United States or of any State a petition in bankruptcy or insolvency or for reorganization or for the appointment of a receiver or trustee of all or a portion of Tenant's property, or such guarantor's property, or if Tenant, or such guarantor, makes an assignment for the benefit of creditors, or petitions for or enters into an arrangement with creditors, Landlord may, at Landlord's option, serve upon Tenant or any such trustee, receiver, or assignee, a notice in writing stating that this Lease and the term hereby granted shall cease and expire on the date specified in said notice, which date shall be not less than ten (10) days after the serving of said notice, and this Lease and the term hereof shall then expire on the date so specified as if that date had originally been fixed in this Lease as the expiration date of the term herein granted. Thereupon, neither Tenant nor any person claiming through or under Tenant by virtue of any statute or of an order of any court shall be entitled to possession or to remain in possession of the demised premises but shall forthwith quit and surrender the demised premises, and Landlord, in addition to the other rights and remedies given by Section 18.4 hereof and by virtue of any other provision herein or elsewhere in this Lease contained or by virtue of any statute or rule of law, may retain as liquidated damages any fixed annual rent, additional rent, security deposit or monies received by it from Tenant or others in behalf of Tenant.

18.3. In the event that during the periods set forth in Sections 18.1 and 18.2 hereof there shall be instituted against Tenant, or any guarantor of Tenant's obligations under this Lease, an involuntary proceeding for bankruptcy, insolvency, reorganization or any other relief described in Section 18.1 and/or 18.2 hereof, Tenant shall have ninety (90) days in which to vacate or stay the same before this Lease shall terminate or before Landlord shall have any right to terminate this Lease, provided the fixed annual rent and additional rent then in arrears, if any, are paid within fifteen (15) days after the institution of such proceeding, and further provided that the fixed annual rent and additional rent which shall thereafter become due and payable are paid when due, and Tenant shall not otherwise be in default in the performance of the terms and covenants of this Lease.

18.4. In the event of the termination of this Lease pursuant to Sections 18.1, 18.2 or 18.3 hereof, Landlord shall forthwith, notwithstanding any other provisions of this Lease to the contrary, be entitled to recover from Tenant as and for liquidated damages an amount equal to the difference between the rent reserved

hereunder for the unexpired portion of the term demised and the then fair and reasonable rental value of the demised premises for the same period, if lower than the rent reserved at the time of termination. If the demised premises or any part thereof be re-let by Landlord for the unexpired term of this Lease, or any part thereof, before presentation of proof of such liquidated damages to any court, commission or tribunal, the amount of rent reserved upon such re-letting shall be prima facie the fair and reasonable rental value for the part or the whole of the demised premises so re-let during the term of the re-letting. Nothing herein contained shall limit or prejudice the right of Landlord to prove for and obtain as liquidated damages by reason of such termination an amount equal to the maximum allowed by any statute or rule of law in effect at the time when, and governing the proceedings in which such damages are to be proved, whether or not such amount be greater, equal to, or less than the amount of the difference referred to above.

18.5. (a) If Tenant shall have assigned its interest in this Lease, and this Lease shall thereafter be disaffirmed or rejected in any proceeding under the United States Bankruptcy Code or under the provisions of any Federal, state or foreign law of like import, or in the event of termination of this Lease by reason of any such proceeding, the assignor or any of its predecessors in interest under this Lease, upon request of Landlord given within ninety (90) days after such disaffirmance or rejection shall (a) pay to Landlord all fixed annual rent and additional rent then due and payable to Landlord under this Lease to and including the date of such disaffirmance or rejection and (b) enter into a new lease as lessee with Landlord of the demised premises for a term commencing on the effective date of such disaffirmance or rejection and ending on the Expiration Date, unless sooner terminated as in such lease provided, at the same fixed annual rent and additional rent and upon the then executory terms, covenants and conditions as are contained in this Lease, except that (i) the rights of the lessee under the new lease, shall be subject to any possessory rights of the assignee in question under this Lease and any rights of persons claiming through or under such assignee, (ii) such new lease shall require all defaults existing under this Lease to be cured by the lessee with reasonable diligence, and (iii) such new lease shall require the lessee to pay all additional rent which, had this Lease not been disaffirmed or rejected, would have become due after the effective date of such disaffirmance or rejection with respect to any prior period. If the lessee shall fail or refuse to enter into the new lease within ten (10) days after Landlord's request to do so, then in addition to all other rights and remedies by reason of such default, under this Lease, at law or in equity, Landlord shall have the same rights and remedies against the lessee as if the lessee had entered into such new lease and such new lease had thereafter been terminated at the beginning of its term by reason of the default of the lessee thereunder.

(b) If pursuant to the Bankruptcy Code Tenant is permitted to assign this Lease in disregard of the restrictions contained in Article 15 hereof (or if this Lease shall be assumed by a trustee), the trustee or assignee shall cure any default under this Lease and shall provide adequate assurance of future performance by the trustee or assignee including (a) of the source of payment of rent and performance of other

obligations under this Lease (for which adequate assurance shall mean the deposit of cash security with Landlord in an amount equal to the sum of one (1) year's fixed annual rent then reserved hereunder plus an amount equal to all additional rent payable under Articles 4 and 5 hereof for the calendar year preceding the year in which such assignment is intended to become effective, which deposit shall be held by Landlord, without interest, for the balance of the term as security for the full and faithful performance of all of the obligations under this Lease on the part of Tenant yet to be performed) and that any such assignee of this Lease shall have a net worth exclusive of good will, computed in accordance with generally accepted accounting principles, equal to at least ten (10) times the aggregate of the fixed annual rent reserved hereunder plus all additional rent for the preceding calendar year as aforesaid and (b) that the use of the demised premises shall in no way diminish the reputation of the Building as a first-class office building or impose any additional burden upon the Building or increase the services to be provided by Landlord. If all defaults are not cured and such adequate assurance is not provided within sixty (60) days after there has been an order for relief under the Bankruptcy Code, then this Lease shall be deemed rejected, Tenant or any other person in possession shall vacate the demised premises, and Landlord shall be entitled to retain any rent or security deposit previously received from Tenant and shall have no further liability to Tenant or any person claiming through Tenant or any trustee. If Tenant receives or is to receive any valuable consideration for such an assignment of this Lease, such consideration, after deducting therefrom (a) the brokerage commissions, if any, and other expenses reasonably incurred by Tenant for such assignment and (b) any portion of such consideration reasonably designed by the assignee as paid for the purchase of Tenant's Property in the demised premises, shall be and become the sole exclusive property of Landlord and shall be paid over to Landlord directly by such assignee. If Tenant's trustee, Tenant or Tenant as debtor-in-possession assumes this Lease and proposes to assign the same (pursuant to Title 11 U.S.C. Section 365, as the same may be amended) to any person, including, without limitation, any individual, partnership or corporate entity, who shall have made a bona fide offer to accept an assignment of this Lease on terms acceptable to the trustee, Tenant or Tenant as debtor-in-possession, then notice of such proposed assignment, setting forth (i) the name and address of such person, (ii) all of the terms and conditions of such offer, and (iii) the adequate assurance to be provided Landlord to assure such person's future performance under this Lease, including, without limitation, the assurances referred to in Title 11 U.S.C. Section 365(b)(3) (as the same may be amended), shall be given to Landlord by the trustee, Tenant or Tenant as debtor-in-possession no later than twenty (20) days after receipt by the trustee, Tenant or Tenant as debtor-in-possession of such offer, but in any event no later than ten (10) days prior to the date that the trustee, Tenant or Tenant as debtor-in-possession shall make application to a court of competent jurisdiction for authority and approval to enter into such assignment and assumption, and Landlord shall thereupon have the prior right and option, to be exercised by notice to the trustee, Tenant or Tenant as debtor-in-possession, given at any time prior to the effective date of such proposed assignment, to accept an assignment of this Lease upon the same terms and conditions and for the same consideration, if any, as the bona fide offer made by such person, less any brokerage

commissions which may be payable out of the consideration to be paid by such person for the assignment of this Lease.

ARTICLE 19

DEFAULT

19.1. If

(a) Tenant shall default in the payment of the fixed annual rent reserved herein or any item of additional rent herein provided or any other payment herein provided, then upon Landlord serving a written ten (10) days' notice upon Tenant specifying the nature of said default and upon expiration of said ten (10) day period, if Tenant shall have failed to remedy such default within such ten (10) day period, or

(b) Tenant defaults in fulfilling any of the obligations under this Lease, other than the payment of fixed annual rent or additional rent (for default of which clause (a) of this Section 19.1 is applicable), then upon Landlord serving a written twenty (20) days' notice upon Tenant specifying the nature of said default and upon the expiration of said twenty (20) days, if Tenant shall have failed to comply with or remedy such default, or if said default shall be of such a nature that the same cannot with due diligence be completely cured within said twenty (20) day period and the continuance of which for the period required for cure will not (i) subject Landlord or any Superior Lessor or any Superior Mortgagee to prosecution for a crime or any other fine or charge, (ii) subject the demised premises or any part thereof or the Building or Land, or any part thereof, to being condemned or vacated, (iii) subject the Building or Land, or any part thereof, to any lien or encumbrance which is not removed or bonded within the time period required under this Lease, or (iv) result in the termination of any Superior Lease or foreclosure of any Superior Mortgage, Tenant shall not (A) within said twenty (20) day period advise Landlord of Tenant's intention to take all steps reasonably necessary to remedy said default, (B) duly commence within said twenty (20) day period, and thereafter diligently and in good faith prosecute to completion all steps reasonably necessary to remedy said default as soon as practicable and (C) complete such remedy within a reasonable time after the date of said notice of Landlord, or

(c) any event shall occur or any contingency shall arise whereby this Lease or the estate hereby granted or the unexpired balance of the term hereof would, by operation of law or otherwise, devolve upon or pass to any person, firm or corporation other than Tenant, except as expressly permitted by Article 15 hereof, or

(d) Tenant shall abandon the demised premises,

then Landlord may serve a written five (5) days' notice of termination of this Lease upon Tenant, and, upon the expiration of said five (5) days, this Lease and the term hereunder shall end and expire as fully and completely as if the date of expiration of such five (5)

day period were the day herein definitely fixed for the end and expiration of this Lease and the term hereof and Tenant shall then quit and surrender the demised premises to Landlord but Tenant shall remain liable as hereinafter provided.

19.2. If this Lease shall terminate as provided in Section 19.1 hereof, Landlord or Landlord's agents and employees may immediately or at any time thereafter reenter the demised premises, or any part thereof, either by summary dispossession proceedings or by any suitable action or proceeding at law, or by force or otherwise, without being liable to indictment, prosecution or damages therefor, and may repossess the same, and may remove any person therefrom, to the end that Landlord may have, hold and enjoy the demised premises. The word "reenter," as used herein, is not restricted to its technical legal meaning. If this Lease is terminated under the provisions of Section 19.1 hereof, or if Landlord shall reenter the demised premises under the provisions of this Section 19.2, or in the event of the termination of this Lease, or of reentry, by or under any summary dispossession or other proceeding or action or any provision of law by reason of default hereunder on the part of Tenant, Tenant shall thereupon pay to Landlord the fixed annual rent and additional rent payable up to the time of such termination of this Lease, or of such recovery of possession of the demised premises by Landlord, as the case may be, and shall also pay to Landlord damages as provided in Article 20 hereof.

19.3. In the event of a breach or threatened breach by Tenant of any of its obligations under this Lease, Landlord shall also have the right of injunction. The special remedies to which Landlord may resort hereunder are cumulative and are not intended to be exclusive of any other remedies to which Landlord may lawfully be entitled at any time and Landlord may invoke any remedy allowed at law or in equity as if specific remedies were not provided for herein.

19.4. If this Lease shall terminate under the provisions of Section 19.1 hereof, or if Landlord shall reenter the demised premises under the provisions of Section 19.2 hereof, or in the event of the termination of this Lease, or of reentry, by or under any summary dispossession or other proceeding or action or any provision of law by reason of default hereunder on the part of Tenant, Landlord shall be entitled to retain all monies, if any, paid by Tenant to Landlord, whether as advance rent, security or otherwise, but such monies shall be credited by Landlord against any fixed annual rent or additional rent due from Tenant at the time of such termination or reentry or, at Landlord's option, against any damages payable by Tenant under Article 20 hereof or pursuant to law.

19.5. Notwithstanding any expiration or termination prior to the Lease expiration date as set forth in this Article 19, Tenant's obligation to pay any and all fixed annual rent and additional rent under this Lease shall continue to and cover all periods up to the date provided in this Lease for the expiration of the term hereof.

ARTICLE 20

REMEDIES OF LANDLORD; WAIVER OF REDEMPTION

20.1. If this Lease is terminated under the provisions of Article 19 hereof, or if Landlord shall reenter the demised premises under the provisions of Article 19 hereof, or in the event of the termination of this Lease, or of reentry, by or under any summary dispossession or other proceeding or action or any provision of law by reason of default hereunder on the part of Tenant, (a) the fixed annual rent and additional rent shall become due thereupon and be paid up to the time of such re-entry, dispossession and/or expiration, together with such expenses as Landlord may incur for legal expenses, reasonable attorneys' fees, brokerage, and/or putting the demised premises in good order, or for preparing the same for rental; (b) Landlord may re-let the demised premises or any part or parts thereof, either in the name of Landlord or otherwise, for a term or terms, which may at Landlord's option be less than or exceed the period which would otherwise have constituted the balance of the term of this Lease and may grant concessions or free rent; and (c) Tenant shall also pay Landlord as damages for the failure of Tenant to observe and perform said Tenant's obligations herein contained, at Landlord's option, either:

(i) a sum which, at the time of such expiration or re-entry, or at the time Landlord ceases to collect the amounts provided for in subsection (ii) below, as the case may be, represents the then value (assuming a discount at a rate per annum equal to the interest rate then applicable to 7-year Federal Treasury Bonds) of the excess of the aggregate of the fixed annual rent and additional rent Under Articles 4 and 5 hereof (conclusively presuming the average monthly additional rent under Articles 4 and 5 hereof to be the same as were payable for the last 12 calendar months, or if less than 12 calendar months have then elapsed since the Commencement Date, all of the calendar months immediately preceding such termination or reentry) which would have been payable by Tenant for the period commencing with such expiration or re-entry, as the case may be, and ending on the scheduled expiration date of the term of this Lease, over the aggregate fair market rental value of the demised premises for the same period (which sum is sometimes herein called "the lump sum payment"); or

(ii) sums equal to any deficiency between the rent hereby reserved and/or covenanted to be paid and the net amount, if any, of the rents collected on account of the lease or leases of the demised premises for each month of the period which would otherwise have constituted the balance of the term of this Lease, payable in monthly installments by Tenant on the rent days specified in this Lease and any suit or proceeding brought to collect the amount of the deficiency for any month shall not prejudice in any way the rights of Landlord to collect the deficiency for any subsequent month by a similar suit or proceeding or to thereafter initiate a proceeding to collect the lump sum payment.

In computing the damages payable under clause (i) or clause (ii) of the immediately preceding sentence, there shall be added to the lump sum payment or deficiency, as the case may be, such expenses as Landlord may incur or pay in connection with terminating this Lease or re-entering the demised premises and in securing possession thereof, including, without limitation, reasonable attorneys' fees and disbursements, brokerage, and for keeping the demised premises in good order or for preparing the same for re-letting.

In no event shall Tenant be entitled to receive the excess, if any, of any rentals from re-letting over the sums payable by Tenant to Landlord hereunder, nor shall Tenant be entitled in any suit for the collection of damages pursuant to this Article 20 to a credit in respect of rentals from re-letting except to the extent that such rentals are actually received by Landlord. No such re-letting shall constitute or be deemed to constitute a surrender or the acceptance of a surrender. Landlord shall not be liable in any way whatsoever for its failure or refusal to relet the demised premises or any part thereof, or if the demised premises or any part thereof are relet, for its failure to collect the rent under such reletting, and no such refusal or failure to relet or failure to collect rent shall release or affect Tenant's liability for damages or otherwise under this Lease.

Landlord, at Landlord's option, may make such alterations, repairs, replacements and/or decorations in the demised premises as Landlord, in Landlord's sole judgment, considers advisable and necessary for the purpose of re-letting the demised premises; and the making of such alterations and/or decorations shall not operate or be construed to release Tenant from liability hereunder as aforesaid.

20.2. Tenant hereby expressly waives any and all rights of redemption granted by or under any present or future laws in the event of Tenant being evicted or dispossessed for any cause, or in the event of Landlord obtaining possession of the demised premises, by reason of the violation by Tenant of any of the covenants and conditions of this Lease or otherwise.

20.3. If Tenant is in arrears in payment of fixed annual rent or additional rent, Tenant waives Tenant's right, if any, to designate the items to which any payments made by Tenant are to be credited, and Tenant agrees that Landlord may apply any payments made by Tenant to such items as Landlord sees fit, irrespective of and notwithstanding any designation or request by Tenant as to the items which any such payments shall be credited.

20.4. Suit or suits for the recovery of such damages, or any installments thereof, may be brought by Landlord from time to time at its election, and nothing contained herein shall be deemed to require Landlord to postpone suit until the date when the term of this Lease would have expired if it had not been so terminated under the provisions of Article 19 hereof, or had Landlord not reentered the demised premises. Nothing herein contained shall be construed to limit or preclude recovery by Landlord against Tenant of any sums or damages to which, in addition to the damages particularly

provided above, Landlord may lawfully be entitled by reason of any default hereunder on the part of Tenant. Nothing herein contained shall be construed to limit or prejudice the right of Landlord to prove for and obtain as damages by reason of the termination of this Lease or reentry on the demised premises for the default of Tenant under this Lease an amount equal to the maximum allowed by any statute or rule of law in effect at the time when, and governing the proceedings in which, such damages are to be proved whether or not such amount be greater than any of the sums referred to in Section 20.1 hereof.

20.5. In addition, if this Lease is terminated under the provisions of Article 19 hereof, or if Landlord shall, reenter the demised premises under the provisions of Article 19 hereof, Tenant agrees that:

(a) the demised premises then shall be in the condition in which Tenant has agreed to surrender the same to Landlord at the expiration of the term hereof;

(b) Tenant shall have performed prior to any such termination any covenant of Tenant contained in this Lease for the making of any Alterations or for restoring or rebuilding the demised premises or the Building, or any part thereof; and

(c) for the breach of any covenant of Tenant set forth above in this Section 20.4, Landlord shall be entitled immediately, without notice or other action by Landlord, to recover, and Tenant shall pay, as and for liquidated damages therefor, the cost of performing such covenant (as estimated by an independent contractor selected by Landlord).

20.6. In addition to any other remedies Landlord may have under this Lease, and without reducing or adversely affecting any of Landlord's rights and remedies under Article 19 hereof, if any fixed annual rent, additional rent or damages payable hereunder by Tenant to Landlord are not paid within ten (10) days after the due date thereof, (x) the same shall bear interest at the rate of one and one-half (1 ½%) percent per month or the maximum rate permitted by law, whichever is less, from the due date thereof until paid, and the amount of such interest shall be additional rent hereunder and (y) Tenant shall pay as additional rent hereunder to Landlord a late charge of 3% of the total amount so unpaid.

20.7. Mention in this Lease of any particular remedy shall not preclude Landlord from any other remedy, in law or in equity.

20.8. If either party institutes a suit against the other for violation of or to enforce any covenant, term or condition of this Lease, the prevailing party shall be entitled to reimbursement of all of its costs and expenses, including, without limitation, reasonable attorneys' fees.

ARTICLE 21

CURING TENANT'S DEFAULTS; FEES AND EXPENSES

21.1. If Tenant shall default in the observance or performance of any term or covenant on Tenant's part to be observed or performed under or by virtue of any of the terms or provisions under this Lease, Landlord, without thereby waiving such default, may (but shall not be obligated to) perform the same for the account and at the expense of Tenant, immediately and without notice in case of emergency, or in any other case only provided that Tenant shall fail to remedy such default with all reasonable dispatch after Landlord shall have notified Tenant in writing of such default and the applicable grace period, if any, for curing such default shall have expired.

21.2. Bills for any expenses incurred by Landlord in connection with any such performance by it for the account of Tenant, and bills for all costs, expenses and disbursements of every kind and nature whatsoever, including reasonable counsel fees, involved in collecting or endeavoring to collect the fixed annual rent or additional rent or any part thereof or enforcing or endeavoring to enforce any rights against Tenant or Tenant's obligations hereunder, under or in connection with this Lease or pursuant to law, including any such cost, expense and disbursement involved in instituting and prosecuting summary proceedings or in recovering possession of the demised premises after default by Tenant or upon the expiration or sooner termination of this Lease, and interest on all sums advanced by Landlord under this Section 21.2 and/or Section 21.1 hereof (at the Interest Rate or the maximum rate permitted by law, whichever is less) may be sent by Landlord to Tenant monthly, or immediately, at its option, and such amounts shall be due and payable as additional rent in accordance with the terms of such bills.

ARTICLE 22

NO REPRESENTATIONS BY LANDLORD

22.1. Tenant expressly acknowledges and agrees that Landlord has not made and is not making, and Tenant, in executing and delivering this Lease, is not relying upon, any warranties, representations, promises or statements, except to the extent that the same are expressly set forth in this Lease or in any other written agreement which may be made between the parties concurrently with the execution and delivery of this Lease and shall expressly refer to this Lease. All understandings and agreements heretofore had between the parties are merged in this Lease and any other written agreement(s) made concurrently herewith, which alone fully and completely express the agreement of the parties and which are entered into after full investigation, neither party relying upon any statement or representation not embodied in this Lease or any other written agreement(s) made concurrently herewith.

ARTICLE 23

END OF TERM

23.1. Upon the expiration or other termination of the term of this Lease, or upon any re-entry by Landlord upon the demised premises, Tenant shall quit and surrender to Landlord the demised premises, broom clean, in good order and condition and repair, ordinary wear and tear and damage by fire, the elements or other casualty excepted, and Tenant shall remove any Specialty Alterations and all of its property as herein provided. Tenant's obligation to observe or perform this covenant shall survive the expiration or other termination of the term of this Lease.

23.2. No act or thing done by Landlord or its agents shall be deemed an acceptance of a surrender of the demised premises, and no agreement to accept such surrender shall be valid unless in writing and signed by Landlord and each Superior Lessor and Superior Mortgagee whose lease or mortgage, as the case may be, provides that no such surrender may be accepted without its consent.

23.3. (a) In the event this Lease is not renewed or extended or a new lease is not entered into between the parties, and if Tenant shall then hold over after the expiration or early termination of the term of this Lease, and if Landlord shall then not proceed to remove Tenant from the demised premises in the manner permitted by law (or shall not have given written notice to Tenant that Tenant must vacate the demised premises) irrespective of whether or not Landlord accepts rent from Tenant for a period beyond the expiration or sooner termination of this Lease, the parties hereby agree that Tenant's occupancy of the demised premises after the expiration of the term shall be under a month-to-month tenancy commencing on the first day after the expiration or early termination of the term, which tenancy shall be upon all of the terms set forth in this Lease except Tenant shall pay on the first day of each month of the holdover period as fixed annual rent, an amount equal to the product obtained by multiplying (X) the Applicable Percentage by (Y) one-twelfth of the higher of (i) the fixed annual rent and additional rent payable by Tenant during the twelve (12) months preceding the expiration of the term of this Lease (annualized in the case of an early termination occurring less than 12 months after the Commencement Date and, in any event, without giving effect to any abatement or offset against such rents) or (ii) an amount equal to the then market rental value for the demised premises as shall be established by Landlord giving notice to Tenant of Landlord's good faith estimate of such market rental value. For purposes hereof, the term "Applicable Percentage" shall mean (a) for the first 90 days of such holdover only, 150% and (b) thereafter, 200%. Tenant may dispute such market rental value for the demised premises as estimated by Landlord by giving notice to Landlord within but in no event after twenty (20) days after the giving of Landlord's notice to Tenant (as to the giving of which notice to Landlord, time shall be deemed of the essence). Enclosed with such notice, Tenant shall be required to furnish to Landlord the written opinion of a reputable New York licensed real estate broker having leasing

experience in the Borough of Manhattan for a period of not less than ten (10) years, setting forth said broker's good faith opinion of the market rental value of the demised premises. If Tenant and Landlord are unable to resolve any such dispute as to the market rental value for the demised premises then an independent arbitrator who shall be a real estate broker of similar qualifications and shall be selected from a listing of not less than three (3) brokers furnished by the AAA (or any successor thereto) to Tenant and Landlord (at the request of either Landlord or Tenant). If Landlord and Tenant are unable to agree upon the selection of the individual arbitrator from such listing, then the first arbitrator so listed by the AAA (or any successor thereto) shall be conclusively presumed to have been selected by both Landlord and Tenant and the decision of such arbitrator shall be conclusive and binding upon the parties as to the market rental value for the demised premises. Pending the determination of the market rental value of the demised premises upon the expiration of the term of this Lease, Tenant shall pay to Landlord as fixed annual rent an amount computed in accordance with clauses (i) or (ii) of this Section 23.3(a) (as Landlord shall then elect), and upon determination of the market rental value of the demised premises in accordance with the preceding provisions hereof appropriate adjustments and payments shall be effected. Further, Landlord shall not be required to perform any work, furnish any materials or make any repairs within the demised premises during the holdover period. It is further stipulated and agreed that if Landlord shall, at any time after the expiration of the original term or after the expiration of any term created thereafter, proceed to remove Tenant from the demised premises as a holdover, the fixed annual rent for the use and occupancy of the demised premises during any holdover period shall be calculated in the same manner as set forth above. In addition to the foregoing, Landlord shall be entitled to recover from Tenant any losses or damages arising from such holdover as provided in Section 23.3(c) hereof. Any arbitration brought under this Section 23.3 shall be in New York City in accordance with the Commercial Arbitration Rules of the AAA and the provisions of this Lease, and judgment upon the award rendered by the arbitrators may be entered in any court having jurisdiction thereof

(b) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Lease, the acceptance of any rent paid by Tenant pursuant to Section 23.3(a) hereof shall not preclude Landlord from commencing and prosecuting a holdover or summary eviction proceeding, and the preceding sentence shall be deemed to be an "agreement expressly providing otherwise" within the meaning of Section 223-c of the Real Property Law of the State of New York.

(c) If Tenant shall hold-over or remain in possession of any portion of the demised premises beyond the expiration or sooner termination of this Lease, Tenant shall be subject not only to summary proceeding, and all damages related thereto, but if such holdover continues for more than thirty (30) days following the Expiration Date or sooner termination of this Lease, also to any damages arising out of any lost opportunities (and/or new leases) by Landlord to re-let the demised premises (or any part thereof). All damages to Landlord by reason of such holding over by Tenant

may be the subject of a separate action and need not be asserted by Landlord in any summary proceedings against Tenant.

ARTICLE 24

QUIET ENJOYMENT

24.1. Landlord covenants and agrees that subject to the terms and provisions of this Lease and to Superior Leases and Superior Mortgages, if, and so long as, Tenant keeps and performs each and every covenant, agreement, term, provision and condition herein contained on the part or on behalf of Tenant to be kept or performed, then Tenant's rights under this Lease shall not be cut off or ended before the expiration of the term of this Lease. This covenant shall be construed as a covenant running with the Land, and is not, nor shall it be construed as, a personal covenant of Landlord, except to the extent of Landlord's interest in the building project and only so long as such interest shall continue, and thereafter Landlord shall be relieved of all liability hereunder thereafter arising and this covenant shall be binding only upon subsequent successors in interest of Landlord's interest in this Lease, to the extent of their respective interests, as and when they shall acquire the same, and so long as they shall retain such interest.

ARTICLE 25

DEFINITIONS

25.1. For the purposes of this Lease, the following terms have the meanings indicated:

(a) The term "and/or" when applied to one or more matters or things shall be construed to apply to any one or more or all thereof as the circumstances warrant at the time in question.

(b) The term "business days" as used in this Lease shall exclude Saturdays, Sundays and all days observed by the Federal, State or local government as legal holidays as well as all other days recognized as holidays under applicable union contracts.

(c) The terms "herein," "hereof" and "hereunder," and words of similar import, shall be construed to refer to this Lease as a whole, and not to any particular article or section, unless expressly so stated.

(d) The term "CPI" shall mean the Consumer Price Index for All Urban Consumers ("CPI-AUC"), New York, New York-Northeastern New Jersey, All Items (1982-1984=100), issued and published by the Bureau of Labor Statistics of the United States Department of Labor. In the event that CPI-AUC ceases to use a 1982-84 base rate of 100 as the basis of calculation, then the CPI-AUC shall be adjusted to the

figure that would have been arrived at had the manner of computing the CPI-AUC in effect at the date of this lease not been altered. If CPI-AUC is not available or may not lawfully be used for the purposes herein stated, the term "Consumer Price Index" shall mean (i) a successor or substitute index to CPI-AUC, appropriately adjusted; or (ii) if such a successor or substitute index is not available or may not lawfully be used for the purposes herein stated, a reliable governmental or other non-partisan publication, selected by Tenant and approved by Landlord (which approval shall not be unreasonably withheld or delayed), evaluating the information theretofore used in determining CPI-AUC.

(e) The term "Interest Rate," when used in this Lease, shall mean an interest rate equal to two percent (2%) above the so-called annual "Base Rate" of interest established and approved by Citibank, N.A., New York, New York, or its successor, from time to time, as its interest rate charged for unsecured loans to its corporate customers, but in no event greater than the highest lawful rate from time to time in effect.

(f) The term "Landlord" as used in this Lease means only the owner, or the mortgagee in possession, for the time being of the Land and Building (or the owner of a lease of the Building or of the Land and Building), so that in the event of any transfer of title to the Land and Building or said lease, or in the event of a lease of the Building, or of the Land and Building, upon notification to Tenant of such transfer or lease the said transferor Landlord shall be and hereby is entirely freed and relieved of all existing or future covenants, obligations and liabilities of Landlord hereunder, and it shall be deemed and construed as a covenant running with the land without further agreement between the parties or their successors in interest, or between the parties and the transferee of title to the Land and Building or said lease, or the said lessee of the Building, or of the Land and Building, that the transferee or the lessee has assumed and agreed to carry out any and all such covenants, obligations and liabilities of Landlord hereunder.

(g) The terms "Landlord shall have no liability to Tenant" or "the same shall be without liability to Landlord" or "without incurring any liability to Tenant therefor", or words of similar import shall mean that Tenant is not entitled to terminate this Lease, or to claim actual or constructive eviction, partial, or total, or to receive any abatement or diminution of rent, or to be relieved in any manner of any of its other obligations hereunder, or to be compensated for loss or injury suffered or to enforce any other right or kind of liability whatsoever against Landlord under or with respect to this Lease or with respect to Tenant's use or occupancy of the demised premises.

(h) The term "laws and requirements of any public authorities" and words of a similar import shall mean laws and ordinances of any or all of the federal, state, city, town, county, borough and village governments including, without limitation, The Americans with Disabilities Act of 1990, as amended, and rules,

regulations, orders and directives of any and all departments, subdivisions, bureaus, agencies or offices thereof, and of any other governmental, public or quasi-public authorities having jurisdiction over the Building and/or the demised premises, and the direction of any public officer pursuant to law, whether now or hereafter in force.

(i) The term “**Legal Requirements**” and words of a similar import shall mean laws and ordinances of any or all of the federal, state, city, town, county, borough and village governments and rules, regulations, orders and directives of any and all departments, subdivisions, bureaus, agencies or offices thereof, and of any other governmental, public or quasi-public authorities having jurisdiction over the Building and/or the demised premises, and the direction of any public officer pursuant to law, whether now or hereafter in force.

(j) The term “**mortgage**” shall include a mortgage and/or a deed of trust, and the term “**holder of a mortgage**” or “**mortgagee**” or words of similar import shall include a mortgagee of a mortgage or a beneficiary of a deed of trust.

(k) The term “**person**” shall mean any natural person or persons, a partnership, a corporation, and any other form of business or legal association or entity.

(l) The term “**requirements of insurance bodies**” and words of similar import shall mean rules, regulations, orders and other requirements of the New York Board of Underwriters and/or the New York Fire Insurance Rating Organization and/or any other similar body performing the same or similar functions and having jurisdiction or cognizance over the Building and/or the demised premises, whether now or hereafter in force.

(m) The term “**Tenant**” shall mean the Tenant herein named or any assignee or other successor in interest (immediate or remote) of the Tenant herein named, which at the time in question is the owner of the Tenant’s estate and interest granted by this Lease; but the foregoing provisions of this subsection shall not be construed to permit any assignment of this Lease or to relieve the Tenant herein named or any assignee or other successor in interest (whether immediate or remote) of the Tenant herein named from the full and prompt payment, performance and observance of the covenants, obligations and conditions to be paid, performed and observed by Tenant under this Lease.

ARTICLE 26

ADJACENT EXCAVATION — SHORING

26.1. If an excavation or other substructure work shall be made upon land adjacent to the demised premises, or shall be authorized to be made, Tenant shall afford to the person causing or authorized to cause such excavation, license to enter upon

the demised premises for the purpose of doing such work as shall be necessary to preserve the wall of or the Building of which the demised premises form a part from injury or damage and to support the same by proper foundations without any claim for damages or indemnity against Landlord, or diminution or abatement of rent.

ARTICLE 27

RULES AND REGULATIONS

27.1. Tenant and Tenant's servants, employees and agents shall observe faithfully and comply strictly with the Rules and Regulations set forth in Exhibit E attached hereto and made part hereof entitled "Rules and Regulations" and such other and further reasonable rules and regulations as Landlord or Landlord's agents may from time to time adopt; provided, however, that in case of any conflict or inconsistency between the provisions of this Lease and of any of the Rules and Regulations as originally or as hereafter adopted, the provisions of this Lease shall control. Reasonable written notice of any additional rules and regulations shall be given to Tenant.

Nothing in this Lease contained shall be construed to impose upon Landlord any duty or obligation to enforce the Rules and Regulations or the terms, covenants or conditions in any other lease, against any other tenant of the Building, and Landlord shall not be liable to Tenant for violation of the same by any other tenant, its servants, employees, agents, visitors or licensees.

Landlord shall not unreasonably withhold from Tenant any approval provided for in the rules and regulations and shall exercise its judgment in good faith.

ARTICLE 28

NO WAIVER

28.1. No agreement to accept a surrender of this Lease shall be valid unless in writing signed by Landlord. No employee of Landlord or of Landlord's agents shall have any power to accept the keys of the demised premises prior to the termination of this Lease. The delivery of keys to any employee of Landlord or of Landlord's agent shall not operate as a termination of this Lease or a surrender of the demised premises. In the event of Tenant at any time desiring to have Landlord sublet the demised premises for Tenant's account, Landlord or Landlord's agents are authorized to receive said keys for such purpose without releasing Tenant from any of the obligations under this Lease. The failure of Landlord to seek redress for violation of, or to insist upon the strict performance of, any covenant or condition of this Lease or any of the Rules and Regulations set forth herein, or hereafter adopted by Landlord, shall not prevent a subsequent act, which would have originally constituted a violation, from having all the force and effect of any original violation. The receipt by Landlord of rent with knowledge of the breach of any covenant of this Lease shall not be deemed a waiver of

such breach. The failure of Landlord to enforce any of the Rules and Regulations set forth herein, or hereafter adopted, against Tenant and/or any other tenant in the Building shall not be deemed a waiver of any such Rules and Regulations. No provision of this Lease shall be deemed to have been waived by Landlord, unless such waiver be in writing signed by Landlord. No payment by Tenant or receipt by Landlord of a lesser amount than the monthly rent herein stipulated shall be deemed to be other than on the account of the earliest stipulated rent, nor shall any endorsement or statement on any check or any letter accompanying any check or payment of rent be deemed an accord and satisfaction, and Landlord may accept such check or payment without prejudice to Landlord's right to recover the balance of such rent or pursue any other remedy in this Lease provided.

28.2. This Lease contains the entire agreement between the parties, and any executory agreement hereafter made shall be ineffective to change, modify, discharge or effect an abandonment of it in whole or in part unless such executory agreement is in writing and signed by the party against whom enforcement of the change, modification, discharge or abandonment is sought.

ARTICLE 29

WAIVER OF TRIAL BY JURY

29.1. Landlord and Tenant do hereby waive trial by jury in any action, proceeding or counterclaim brought by either of the parties hereto against the other on any matters whatsoever arising out of or in any way connected with this Lease, the relationship of Landlord and Tenant, Tenant's use or occupancy of the demised premises, and/or any other claims (except claims for personal injury or property damage), and any emergency statutory or any other statutory remedy. It is further mutually agreed that if Landlord commences any action or proceeding to recover rent or recover possession of the demised premises, Tenant will not interpose and does hereby waive the right to interpose any counterclaim of whatever nature or description in any such proceeding (other than compulsory counterclaims). The provisions of this Article 29 shall survive any expiration or sooner termination of this Lease.

ARTICLE 30

INABILITY TO PERFORM

30.1. If, by reason of (a) strike, (b) labor troubles, (c) governmental pre-emption in connection with a national emergency, (d) any rule, order or regulation of any governmental agency, (e) conditions of supply or demand which are affected by war or other national, state or municipal emergency, or (f) any cause beyond Landlord's reasonable control (the foregoing circumstances described in this Section 30.1 being herein called "**Force Majeure Causes**"), Landlord shall be unable to fulfill, or is delayed in fulfilling, any of its obligations under this Lease or shall be unable to supply any

service which Landlord is obligated to supply, this Lease and Tenant's obligations hereunder, including, without limitation, the payment of rent hereunder, shall in no wise be affected, impaired or excused nor shall Landlord have any liability whatever to Tenant, nor shall the same be deemed constructive eviction.

ARTICLE 31

NOTICES

31.1. Any notice, statement, demand, consent, approval or other communication required or permitted to be given, rendered or made by either party to this Lease or pursuant to any applicable law or requirement of public authority (collectively, "notices") shall be in writing (whether or not so stated elsewhere in this Lease) and shall be deemed to have been properly given, rendered or made only if sent by (a) registered or certified mail, return receipt requested, posted in a United States post office station or letter box in the continental United States, (b) nationally recognized overnight courier (e.g., Federal Express) with verification of delivery requested or (c) personal delivery with verification of delivery requested, in any of such cases addressed as follows:

If to Landlord:

c/o L&L Holding Company, LLC
[REDACTED]
New York, New York [REDACTED]
Attn: Sr. V.P. Asset Management

with a copy to:

Haynes and Boone, LLP
[REDACTED]
New York, New York [REDACTED]
Attention: Noah Shapiro, Esq.

and if to Tenant as follows:

Prior to the Commencement Date:

c/o Consulate General of Chile in Washington, DC
[REDACTED]
Washington, DC [REDACTED]

From and after the Commencement Date:

600 Third Avenue, 28th Floor
New York, New York 10017

with a copy to:

Consulate General of Chile in Washington, DC
1732 Massachusetts Avenue, Northwest
Washington, DC 20036

, and shall be deemed to have been given, rendered or made (i) if mailed, on the second business day following the day so mailed, unless mailed to a location outside of the State of New York, in which case it shall be deemed to have been given, rendered or made on the third business day after the day so mailed, (ii) if sent by nationally recognized overnight courier, on the first business day following the day sent or (iii) if sent by personal delivery, when delivered and receipted by the party to whom addressed (or on the date that such receipt is refused, if applicable). Either party may, by notice as aforesaid, designate a different address or addresses for notices intended for it. Notwithstanding the foregoing, with respect to an occurrence presenting imminent danger to the health or safety of persons or damage to property in, on or about the Building, notices may be hand delivered to Tenant at the demised premises, provided that the same notice is also sent in the manner set forth above.

31.2. Notices hereunder from Landlord may be given by Landlord's managing agent, if one exists, or by Landlord's attorney. Notices hereunder from Tenant may be given by Tenant's attorney.

31.3. In addition to the foregoing, either Landlord or Tenant may, from time to time, request in writing that the other party serve a copy of any notice on one other person or entity designated in such request, such service to be effected as provided in Section 31.1 or 31.2 hereof.

31.4. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Lease, a rent bill or a bill for services rendered by the cleaning contractor for the Building, in either case sent to Tenant by first class mail to the first address to which notices are to be given to Tenant as set forth in Section 31.1 above, shall be deemed a proper demand for the payment of the amounts set forth therein (but nothing contained herein shall be deemed to require Landlord to send any rent bill or otherwise make any demand for the payment of rent except in those cases, if any, explicitly provided for in this Lease).

ARTICLE 32

SERVICES

32.1. Landlord will provide after the term of this Lease shall have commenced, provided Tenant shall have taken occupancy of the demised premises for the conduct of its business, the following services to the demised premises in the manner hereinafter more particularly set forth: (a) heat, ventilation and air conditioning; (b) elevator service; (c) domestic hot and cold water; and (d) cleaning.

32.2. (a) Landlord shall, through the air conditioning system of the Building, furnish air conditioning, ventilation and heating to the demised premises, on an all-year-round basis, during the hours from 8:00 A.M. to 6:00 P.M. on business days (herein called "**business hours**").

(b) Tenant agrees to keep and cause to be kept closed all the windows in and the doors to the demised premises at all times, and Tenant agrees to cooperate fully with Landlord and to abide by all the regulations and requirements which Landlord may reasonably prescribe for the proper functioning and protection of said air conditioning systems.

(c) Tenant acknowledges it has been advised that the Building has sealed windows and that, therefore, the air in the demised premises can become stale and even unbreatheable when the ventilating, air-conditioning, and heating system is not operating. Tenant agrees that Landlord shall not be obligated to operate such ventilating, air-conditioning, and heating system after or before business hours, except after prior written notice from and payment by Tenant as hereinafter specified. Tenant agrees that Landlord's failure to operate such system in the absence of such notice and payment shall not be deemed a partial or other eviction, or disturbance of Tenant's use, enjoyment, or possession of the demised premises, and shall not render Landlord liable for damages, by abatement of rent or otherwise, and Tenant shall not be relieved from any obligation under this Lease.

(d) Landlord will upon reasonable advance notice, which notice must be provided no later than 2:00 p.m. on the day same is required if same is a business day, otherwise at least one (1) business day prior to any other day, provide Tenant with ventilation, air conditioning, or heating at times other than business hours at Landlord's then established rates for such after hours service, payable by Tenant as additional rent when billed (subject to a four (4) hour minimum block for same).

32.3. Landlord shall provide necessary elevator facilities, including reasonable freight elevator service and loading dock facilities, during business hours and shall have sufficient passenger elevators available at all other times. Landlord will provide Tenant with after-hours freight elevator service and loading dock facilities at Landlord's then established rates in the Building for same and pursuant to Landlord's

Rules and Regulations; provided, however, with respect to the first twenty (20) hours of after-hours freight elevator service utilized by Tenant in connection with Tenant's initial move-in to the demised premises, any such after-hours charges shall be waived by Landlord.

32.4. Landlord will supply Tenant at Landlord's expense with an adequate quantity of hot and cold water for ordinary lavatory, drinking and cleaning purposes. Should Tenant require or consume water for any additional purpose, Tenant shall pay Landlord a reasonable charge therefor and for any required pumping or heating thereof, as well as any taxes, sewer rents or other charges which may be imposed by any governmental authority based on the quantity of water so used by Tenant. Landlord may elect to install a water meter, at Tenant's expense and thereby measure Tenant's water consumption for all such additional purposes, said meter to be maintained at Tenant's expense.

32.5. Except as otherwise provided in this Lease, Landlord agrees to cause the demised premises to be cleaned on business days as set forth in Exhibit F annexed hereof. Landlord shall have no obligation to perform cleaning services in those portions of the demised premises which are below grade, bank space, or which are used for the preparation, dispensing or consumption of food or beverages, for use as training rooms, trading rooms/floors, for files, storage, mailing or shipping purposes, for the operation of computer, telex, data processing, reproduction or similar equipment or as private lavatories or toilets or other special purposes requiring greater or more difficult cleaning work than office areas, all of which portions Tenant shall cause to be kept clean at Tenant's cost and expense. Tenant shall pay to Landlord, on demand, a reasonable charge for the removal from the demised premises of any refuse and rubbish of Tenant as shall not be contained in waste receptacles of customary office size and for the removal of refuse and rubbish of Tenant's machines and of eating facilities requiring special handling (known as wet garbage). Landlord, its cleaning contractor and their employees shall have access to the demised premises after business hours and the use of Tenant's light, power and water in the demised premises, without charge therefor, as may be reasonably required for the purpose of cleaning the demised premises.

32.6. If Tenant is permitted hereunder to and does have a separate area for the preparation or consumption of food in the demised premises, Tenant shall pay to Landlord the cost of employing on a regular basis an exterminator to keep the demised premises free from vermin; and Tenant shall provide a refrigerated garbage storage room (the plans and specifications thereof to be approved by Landlord) or other means of disposing of garbage reasonably satisfactory to Landlord.

32.7. Tenant acknowledges and understands that the cleaning contractor for the Building is an entity under common control with Landlord and Tenant agrees to employ said contractor or such other contractor as Landlord may from time to time designate for all waxing, shampooing, polishing, lamp replacement and other special

cleaning or maintenance work of the demised premises and of Tenant's furniture, fixtures and equipment. Landlord represents that the quality thereof shall be reasonably comparable to that of other contractors doing comparable work in comparable buildings in the area of the Building. Tenant shall not employ any other such contractor or individual without Landlord's prior written consent, but nothing herein contained shall prohibit Tenant from utilizing a limited number of "on staff" day porters hired directly by Tenant to perform special cleaning of a nature not provided by the employees of Landlord's designated cleaning contractor in the Building, but only for so long as the employment by Tenant of such day porters does not result in jurisdictional disputes or strikes.

32.8. Subject to the provisions of Articles 13 and 14 hereof, Landlord reserves the right, without liability to Tenant and without it being deemed a constructive eviction, to stop or interrupt any heating, elevator, escalator, lighting, ventilating, air-conditioning, steam, power, electricity, water, cleaning or other service and to stop or interrupt the use of any Building facilities and systems at such times as may be necessary and for as long as may reasonably be required by reason of accidents, strikes, or the making of repairs, alterations or improvements, or inability to secure a proper supply of fuel, gas, steam, water, electricity, labor or supplies, or by reason of any other similar or dissimilar cause beyond the reasonable control of Landlord. Subject to the provisions of Articles 13 and 14 hereof, no such stoppage or interruption shall result in any liability from Landlord to Tenant or entitle Tenant to any diminution or abatement of rent or other compensation nor shall this Lease or any of the obligations of Tenant be affected or reduced by reason of any such stoppage or interruption. Except in emergency circumstances, Landlord shall give Tenant reasonable prior notice (which notice need not be in writing) of its intention to make any repairs, alterations or improvements referred to in this Section 32.10 or any other stoppages of services of which Landlord has prior notice and shall use reasonable efforts in making such repairs, alterations or improvements and in dealing with such other stoppages of service so as to minimize interference with Tenant's business operations, provided that Landlord shall not be required to perform any such work on an overtime or premium-pay basis.

32.9. It is expressly agreed that only Landlord or any one or more persons, firms or corporations authorized in writing by Landlord will be permitted to furnish: laundry, linen, towels, drinking water, ice and other similar supplies and services to tenants and licensees in the Building. Landlord may fix, in its own absolute discretion, at any time and from time to time, the hours during which and regulations under which such supplies and services are to be furnished. Landlord expressly reserves the right to act as or to designate, at any time and from time to time, an exclusive supplier of all or any one or more of the said supplies and services, provided that the quality thereof and the charges therefor are reasonably comparable to that of other suppliers; and Landlord furthermore expressly reserves the right to exclude from the Building any person, firm or corporation attempting to furnish any of said supplies or services not so designated by Landlord.

32.10. It is expressly agreed that only Landlord or any one or more persons, firms or corporations authorized in writing by Landlord will be permitted to sell, deliver or furnish any food or beverages whatsoever for consumption within the demised premises or elsewhere in the Building. Landlord expressly reserves the right to act as or to designate at any time, or from time to time, an exclusive supplier or suppliers of such food and beverages; and Landlord further expressly reserves the right to exclude from the Building any person, firm or corporation attempting to deliver or purvey any such food or beverages not so designated by Landlord. It is understood, however, that Tenant or regular office employees of Tenant who are not employed by any supplier of such food or beverages or by any person, firm or corporation engaged in the business of purveying such food or beverages, may personally bring food or beverages into the Building for consumption within the demised premises by Tenant or employees of Tenant, but not for resale to or for consumption by any other tenant, or the employees or guests of any other tenant. Landlord may fix in its absolute discretion, at any time and from time to time, the hours during which, and the regulations under which food and beverages may be brought into the Building by Tenant or its regular employees.

32.11. Tenant shall not clean, nor require, permit, suffer or allow any windows in the demised premises to be cleaned, from the outside in violation of Section 202 of the Labor Law, or any other applicable law.

32.12. Except as otherwise expressly provided above, Landlord shall not be required to provide any services to the demised premises.

32.13. In addition to any remedies which Landlord may have under this Lease, and without reducing or adversely affecting any of Landlord's rights and remedies contained elsewhere in this Lease, if there shall be a default hereunder by Tenant which shall not have been remedied within the applicable grace period, Landlord shall not be obligated to furnish to Tenant or the demised premises any services outside of business hours on business days; and the discontinuance of any one or more such services shall be without liability by Landlord to Tenant and shall not reduce, diminish or otherwise affect any of Tenant's covenants and obligations under this Lease.

32.14. If and for so long as Landlord maintains a Building directory, Landlord, at Tenant's request, shall maintain listings on such directory of the names of Tenant, or its permitted subtenants, assignees or affiliates and the names of any of their officers and employees, provided that the names so listed shall not use more than The Percentage of the space on the Building directory. The actual cost to Landlord for making any changes in such listings requested by Tenant shall be paid by Tenant to Landlord within fifteen (15) days after delivery of an invoice therefor.

32.15. Subject to the terms and conditions of this Lease and Landlord's reasonable security procedures, Tenant shall have access to the demised premises on a 24-hour, 7-day a week basis.

ARTICLE 33

INTENTIONALLY OMITTED

ARTICLE 34

CONSENTS AND APPROVALS

34.1. Wherever in this Lease Landlord's consent or approval is required, if Landlord shall delay or refuse such consent or approval, Tenant in no event shall be entitled to make, nor shall Tenant make, any claim, and Tenant hereby waives any claim, for money damages (nor shall Tenant claim any money damages by way of set-off, counterclaim or defense) based upon any claim or assertion by Tenant that Landlord unreasonably withheld or unreasonably delayed its consent or approval. Tenant's sole remedy shall be an action or proceeding to enforce any such provision, for specific performance, injunction or declaratory judgment.

ARTICLE 35

INDEMNITY

35.1. Tenant shall indemnify and hold harmless Landlord and all Superior Lessors and Superior Mortgagees and its and their respective partners, directors, officers, principals, shareholders, agents and employees from and against any and all claims arising from or in connection with (a) the conduct or management of the demised premises or of any business therein, or any work or thing whatsoever done, or any condition created (other than by Landlord, its agents, or employees) in or about the demised premises during the term of this Lease or during the period of time, if any, prior to the Commencement Date that Tenant may have been given access to the demised premises; (b) any act, omission or negligence of Tenant or any of its subtenants or licensees or its or their partners, directors, principals, shareholders, officers, agents, employees or contractors; (c) any accident, injury or damage whatever (except to the extent caused by Landlord's negligence or the negligence of Landlord's agents, employees, or contractors) occurring in, at or upon the demised premises; and (d) any breach or default by Tenant in the full and prompt payment and performance of Tenant's obligations under this Lease; together with all reasonable costs, expenses and liabilities incurred in or in connection with each such claim or action or proceeding brought thereon, including, without limitation, all reasonable attorneys' fees and expenses. The above indemnification shall obligate Tenant to indemnify Landlord, as aforesaid, to the fullest extent permitted by applicable law. In case any action or proceeding be brought against Landlord and/or any Superior Lessor or Superior Mortgagee and/or its or their partners, directors, officers, principals, shareholders, agents and/or employees by reason of any such claim, Tenant, upon notice from Landlord or such Superior Lessor or Superior Mortgagee, shall resist and defend such action or proceeding (by counsel

reasonably satisfactory to Landlord or such Superior Lessor or Superior Mortgagee). The rights and obligations of Landlord and Tenant contained in this Article 35 shall survive the expiration or early termination of this Lease.

ARTICLE 36

CERTIFICATE OF TENANT

36.1. Tenant shall, without charge, at any time and from time to time, within ten (10) days after request by Landlord, deliver a written instrument to Landlord or any other person, firm or corporation specified by Landlord, duly executed and acknowledged, certifying:

(a) that this Lease is unmodified and in full force and effect or, if there has been any modification, that the same is in full force and effect as modified and stating any such modification;

(b) whether the term of this Lease has commenced and rent become payable thereunder; and whether Tenant has accepted possession of the demised premises;

(c) whether or not there are then existing any defenses or offsets which are not claims under paragraph (e) of this Section 36.1 against the enforcement of any of the agreements, terms, covenants, or conditions of this Lease and any modification thereof upon the part of Tenant to be performed or complied with, and, if so, specifying the same; except that with respect to the certification to be given to the mortgagee under the original first institutional permanent mortgage on the fee or leasehold of the Building, Tenant shall affirm that any dispute with the Landlord is a claim under this Lease and subordinate to the rights of the holder of the said mortgage and that any such claim is not an offset or defense to the enforcement of this Lease, and Tenant shall assert no offset to or defense against the enforcement of the Lease or its validity with respect to matters in existence at the time Tenant took possession of the demised premises and which were known to or which were then readily ascertainable by Tenant, any such matter to be the basis of a claim only, which claim shall be enforced solely by money judgment and/or specific performance against the Landlord named herein;

(d) the dates to which the fixed annual rent, and additional rent, and other charges hereunder, have been paid;

(e) whether or not Tenant has made any claim against Landlord under this Lease and if so the nature thereof and the dollar amount, if any, of such claim; and

(f) such other information concerning this Lease as Landlord may reasonably request.

ARTICLE 37

NAME OF BUILDING; SIGNAGE

37.1. Landlord shall have the full right at any time to name and change the name of the Building and to change the designated address of the Building. The Building may be named after any person, firm, or otherwise, whether or not such name is, or resembles, the name of a tenant of the Building.

37.2. Subject to Landlord's reasonable prior approval and Tenant's compliance with Article 8 hereof, Tenant shall be entitled to install Building-standard signage (indicating Tenant's name and/or logo) in the elevator vestibule on the floor on which the demised premises are located.

ARTICLE 38

MEMORANDUM OF LEASE

38.3. Tenant shall not record this Lease or any memorandum thereof.

ARTICLE 39

BROKERAGE

39.1. Tenant represents and warrants that it neither consulted nor negotiated with any broker or finder with regard to the demised premises except CBRE, Inc. and L&L Acquisitions, LLC (collectively, "**Broker**"). Tenant agrees to indemnify, defend and save Landlord harmless from and against any claims for fees or commissions from anyone other than Broker with whom Tenant has dealt in connection with the demised premises or this Lease. The provisions of this Article 39 shall survive the expiration or early termination of this Lease.

ARTICLE 40

INVALIDITY OF ANY PROVISION

40.1. If any term, covenant, condition or provision of this Lease or the application thereof to any circumstance or to any person, firm or corporation shall be invalid or unenforceable to any extent, the remaining terms, covenants, conditions and provisions of this Lease or the application thereof to any circumstance or to any person, firm or corporation other than those as to which any term, covenant, condition or provision is held invalid or unenforceable, shall not be affected thereby and each

remaining term, covenant, condition and provision of this Lease shall be valid and shall be enforceable to the fullest extent permitted by law.

40.2. If any term, covenant, condition or provision of this Lease is found invalid or unenforceable to any extent, by a final judgment or award which shall not be subject to change by any appeal, then either party to this Lease may initiate a proceeding in a court of competent jurisdiction in accordance with the provisions of this Lease. Said court shall devise a valid and enforceable substitute term, covenant, condition or provision for this Lease which shall as nearly as possible carry out the intention of the parties with respect to the term, covenant, condition or provisions theretofore found invalid or unenforceable. Such substitute term, covenant, condition or provision, as determined by the court, shall thereupon be deemed a part of this Lease.

ARTICLE 41

MISCELLANEOUS

41.1. The captions are inserted only as a matter of convenience and for reference, and in no way define, limit or describe the scope of this Lease nor the intent of any provision thereof.

41.2. It is understood and agreed that this Lease is submitted to Tenant on the understanding that it shall not be considered an offer and shall not bind Landlord in any way whatsoever until (a) Tenant has duly executed and delivered duplicate originals to Landlord, and (b) Landlord has executed and delivered one of said fully executed originals to Tenant.

41.3. No agreement shall be effective to change, modify, waive, release, discharge, terminate or effect an abandonment of this Lease, in whole or in part, including, without limitation, this Section 41.3, unless such agreement is in writing, refers expressly to this Lease and is signed by the party against whom enforcement of the change, modification, waiver, release, discharge, termination or effectuation of the abandonment is sought. If Tenant shall at any time request Landlord to sublet the demised premises for Tenant's account, Landlord or its agent is authorized to receive keys for such purposes without releasing Tenant from any of its obligations under this Lease, and Tenant hereby releases Landlord of any liability for loss or damage to any of the Tenant's Property in connection with such subletting unless caused by or resulting from the negligence or willful act of Landlord, its agents, servants, contractors, or employees.

41.4. Except as otherwise expressly provided in this Lease, the obligations of this Lease shall bind and benefit the successors and assigns of the parties hereto with the same effect as if mentioned in each instance where a party is named or referred to; provided, however, that (a) no violation of the provisions of Article 15 shall operate to vest any rights in any successor or assignee of Tenant and (b) the provisions of

this Article 41 shall not be construed as modifying the conditions of limitation contained in Article 19 hereof.

41.5. Upon the expiration or other termination of this Lease neither party shall have any further obligation or liability to the other except as otherwise expressly provided in this Lease and except for such obligations as by their nature or under the circumstances can only be, or by the provisions of this Lease, may be, performed after such expiration or other termination; and, in any event, unless otherwise expressly provided in this Lease, any liability for a payment (including, without limitation, additional rent under Articles 4 and 5 hereof) which shall have accrued to or with respect to any period ending at the time of expiration or other termination of this Lease shall survive the expiration or other termination of this Lease.

41.6. If the demised premises be or become infested with vermin as a result of the use or any misuse or neglect of the demised premises by Tenant, its agents, employees, visitors or licensees, Tenant shall at Tenant's expense cause the same to be exterminated from time to time to the reasonable satisfaction of Landlord and shall employ such exterminators and such exterminating company or companies as shall be reasonably approved by Landlord.

41.7. Irrespective of the place of execution or performance, this Lease shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of New York. This Lease shall be construed without regard to any presumption or other rule requiring construction against the party causing this Lease to be drafted. Each covenant, agreement, obligation or other provision of this Lease on Tenant's part to be performed, shall be deemed and construed as a separate and independent covenant of Tenant, not dependent on any other provision of this Lease. All terms and words used in this Lease, shall be deemed to include any other number and any other gender as the context may require.

41.8. If under the terms of this Lease Tenant is obligated to pay Landlord a sum in addition to the fixed annual rent under the lease and no payment period therefor is specified, Tenant shall pay Landlord the amount due within fifteen (15) days after being billed.

41.9. Notwithstanding anything to the contrary contained in this Lease, during the continuance of any default by Tenant after the giving of notice and the expiration of any applicable grace periods hereunder, Tenant shall not be entitled to exercise any rights or options, or to receive any funds or proceeds being held, under or pursuant to this Lease.

41.10. Tenant represents and warrants that this Lease has been duly authorized, executed and delivered by Tenant. Tenant further represents and warrants that neither Tenant nor any of its partners, officers, directors, members or shareholders (i) is listed on the Specially Designated Nationals and Blocked Persons List maintained by

the Office of Foreign Asset Control, Department of the Treasury (“**OFAC**”) pursuant to Executive Order No. 13224, 66 Fed. Reg. 49079 (Sept. 25, 2001) (“**Order**”) and all applicable provisions of Title III of the USA Patriot Act (Public Law No. 107-56 (October 26, 2001)); (ii) is listed on the Denied Persons List and Entity List maintained by the United States Department of Commerce; (iii) is listed on the List of Terrorists and List of Disbarred Parties maintained by the United States Department of State, (iv) is listed on any list or qualification of “Designated Nationals” as defined in the Cuban Assets Control Regulations 31 C.F.R. Part 515; (v) is listed on any other publicly available list of terrorists, terrorist organizations or narcotics traffickers maintained by the United States Department of State, the United States Department of Commerce or any other governmental authority or pursuant to the Order, the rules and regulations of OFAC (including without limitation the Trading with the Enemy Act, 50 U.S.C. App. 1-44; the International Emergency Economic Powers Act, 50 U.S.C. §§ 1701-06; the unreppealed provision of the Iraq Sanctions Act, Publ.L. No. 101-513; the United Nations Participation Act, 22 U.S.C. § 2349 aa-9; The Cuban Democracy Act, 22 U.S.C. §§ 60-01-10; The Cuban Liberty and Democratic Solidarity Act, 18.U.S.C. §§ 2332d and 233; and The Foreign Narcotic Kingpin Designation Act, Publ. L. No. 106-120 and 107-108, all as may be amended from time to time); or any other applicable requirements contained in any enabling legislation or other Executive Orders in respect of the Order (the Order and such other rules, regulations, legislation or orders are collectively called the “**Orders**”); (vi) is engaged in activities prohibited in the Orders; or (vii) has been convicted, pleaded nolo contendere, indicted, arraigned or custodially detained on charges involving money laundering or predicate crimes to money laundering, drug trafficking, terrorist-related activities or other money laundering predicate crimes or in connection with the Bank Secrecy Act (31 U.S.C. §§ 5311 et. seq.).

41.11. Any bill for additional rent rendered by Landlord to Tenant, and any bill for services rendered to Tenant by the cleaning contractor for the Building shall constitute a final determination as between Landlord (or such cleaning contractor, as the case may be) and Tenant of the accuracy and appropriateness of the additional rent or cleaning charges set forth on such bill, unless Tenant, within sixty (60) days after such bill is furnished to Tenant, shall give a notice to Landlord that it disputes the accuracy or appropriateness of such bill, which notice shall specify the particular respects in which the bill is inaccurate or inappropriate. Pending the resolution of such dispute, Tenant shall pay the additional rent or cleaning charges in accordance with the bill furnished by Landlord or the cleaning contractor for the Building, as the case may be. The provisions of this Section 41.11 shall not apply to bills for the Expense Payment or for additional rent relating to real estate taxes, each of which are governed by other provisions of this Lease.

41.12. Tenant acknowledges that it has no rights to any development rights, “air rights” or comparable rights appurtenant to the building project, and consents, without further consideration, to any utilization of such rights by Landlord and agrees to promptly execute and deliver any instruments which may be requested by Landlord,

including instruments merging zoning lots, evidencing such acknowledgment and consent. The provisions of this Section 41.12 shall be deemed to be and shall be construed as an express waiver by Tenant of any interest Tenant may have as a "party in interest" (as such quoted term is defined in Section 12-10 Zoning Lot of the Zoning Resolution of the City of New York) in the building project.

41.13. If any sales or other tax is payable with respect to any cleaning or other services which Tenant obtains or contracts for directly from any third party or parties, Tenant shall file any required tax returns and shall pay any such tax, and Tenant shall indemnify and hold Landlord harmless from and against any loss, damage or liability suffered or incurred by Landlord on account thereof.

41.14. If the demised premises or any additional space to be included within the demised premises shall not be available for occupancy by Tenant on the specific date hereinbefore designated for the commencement of the term of this Lease or for the inclusion of such space for any reason whatsoever, then this Lease shall not be affected thereby but, in such case, said specific date shall be deemed to be postponed until the date when the demised premises or such additional space shall be available for occupancy by Tenant, and Tenant shall not be entitled to possession of the additional space until the same are available for occupancy by Tenant; provided, however, Tenant shall have no claim against Landlord, and Landlord shall have no liability to Tenant by reason of any such postponement of said specific date, and the parties hereto further agree that any failure to have the demised premises or such additional space available for occupancy by Tenant on said specific date or on the Commencement Date shall in no way affect the obligations of Tenant hereunder nor shall the same be construed in any way to extend the Term. This Section 41.14 shall be deemed to be an express provision to the contrary of Section 223-a of the Real Property Law of the State of New York and any other law of like import now or hereafter in force.

41.15. Tenant shall not cause or permit "Hazardous Materials" (as hereafter defined) to be used, transported, stored, released, handled, produced or installed in, on or from, Tenant's premises or the Building. The term "Hazardous Materials" shall, for the purposes hereof, mean any flammable explosives, radioactive materials, hazardous wastes, hazardous and toxic substances, or related materials, asbestos or any material containing asbestos, or any other substance or material, as defined by any federal, state or local environmental law, ordinance, rule or regulation including, without limitation, the Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act of 1980, as amended, the Hazardous Materials Transportation Act, as amended, the Resource Conservation and Recovery Act, as amended, and in the regulations adopted and publications promulgated pursuant to each of the foregoing. In the event of a breach of the provisions of this Section 41.15, Landlord shall, in addition to all of its rights and remedies under this Lease and pursuant to law, require Tenant to remove any such Hazardous Materials from the demised premises in the manner prescribed for such

removal by Legal Requirements. The provisions of this Section 41.15 shall survive the expiration or sooner termination of this Lease.

41.16. Landlord and Tenant hereby agree that it is their intent that all minimum rent, percentage rent and all other additional rent and any other rent and charges payable to the Landlord under this Lease (hereinafter individually and collectively referred to as "Rent") shall qualify as "rents from real property" within the meaning of Sections 512(b)(3) and 856(d) of the Internal Revenue Code of 1986, as amended, (the "code") and the U.S. Department of the Treasury Regulations promulgated thereunder (the "Regulations"). In the event that (i) the Code or the Regulations, or interpretations thereof by the Internal Revenue Service contained in revenue rulings or other similar public pronouncements, shall be changed so that any Rent no longer so qualifies as "rent from real property" for purposes of either said Section 512(b)(3) or Section 856(d) or (ii) the Landlord, in its sole discretion, determines that there is any risk that all or part of any Rent shall not qualify as "rents from real property" for the purposes of either said Sections 512(b)(3) or 856(d), such Rent shall be adjusted in such manner as the Landlord may require so that it will so qualify; provided, however, that any adjustments required pursuant to this Section 41.16 shall be made so as to produce the equivalent (in economic terms) Rent as payable prior to such adjustment. The parties agree to execute such further commercially reasonable instrument as may reasonably be required by the Landlord in order to give effect to the foregoing provisions of this Section 41.16.

41.17. Neither Tenant nor any Person (as defined below) controlling or controlled by Tenant owns a 10% or greater interest, directly or indirectly, in BlackRock Realty Advisors, Inc. ("BlackRock") or Client Investment Management Company – e.g., GMIMCO, or such other company as is appointing BlackRock as manager ("ManCo") and none of BlackRock, ManCo or any Person controlling or controlled by BlackRock or ManCo owns a 10% or greater interest, direct or indirect, in Tenant. Tenant covenants that neither Tenant nor any Person controlling or controlled by Tenant will acquire a 10% or greater interest, directly or indirectly, in BlackRock or ManCo or become directly or indirectly owned (in a 10% or greater interest) by BlackRock, ManCo or any Person controlling or controlled by BlackRock or ManCo. Tenant further agrees that without Landlord's prior written consent, which consent may be withheld in its sole and absolute discretion, Tenant will not assign this Lease or sublease all or any portion of the demised premises to a Person (a "Transferee") if (a) such Transferee (or a Person controlling or controlled by such Transferee) owns a 10% or greater interest, directly or indirectly, BlackRock or ManCo, or (b) BlackRock, ManCo or any Person controlling or controlled by BlackRock or ManCo owns a 10% or greater interest, direct or indirect, in such Transferee.

41.18. (a) Tenant represents and warrants that Tenant is neither a PNC Entity, an ML & Co. Entity, a BoA Entity or a BlackRock Entity (each as hereinafter defined) nor an Affiliate (as hereinafter defined) of a PNC Entity, an ML &

Co. Entity, a BoA Entity or a BlackRock Entity. Tenant covenants that Tenant will not become a PNC Entity, a ML & Co. Entity, a BoA Entity or a BlackRock Entity or an Affiliate of a PNC Entity, an ML & Co. Entity, a BoA Entity or a BlackRock Entity.

(b) Tenant further agrees that without Landlord's prior written consent, which consent may be withheld in its reasonable discretion, Tenant will not assign this Lease or sublease all or any portion of the demised premises to a PNC Entity, an ML & Co. Entity, a BoA Entity or a BlackRock Entity or an Affiliate of a PNC Entity, an ML & Co. Entity, a BoA Entity or a BlackRock Entity.

(c) As used herein, (i) "**BlackRock Entity**" means BlackRock, Inc. and any entity controlling, controlled by or under common control with BlackRock, Inc. (and the parties agree that this definition shall include any institutional fund managed by a BlackRock Entity), (ii) "**ML & Co.**" means Merrill Lynch & Co., Inc., a Delaware corporation, (iii) "**ML & Co. Entity**" means ML & Co. and any entity controlling, controlled by or under common control with ML & Co. (and the parties agree this definition shall include any institutional fund managed by an ML & Co. Entity), (iv) "**PNC**" means The PNC Financial Services Group, Inc., a Pennsylvania corporation, (v) "**PNC Entity**" means PNC and any entity controlling, controlled by or under common control with PNC (and the parties agree this definition shall include any institutional fund managed by a PNC Entity), (vi) "**BoA**" means Bank of America NA, a national association, and (vi) "**BoA Entity**" means BoA and any entity controlling, controlled by or under common control with BoA (and the parties agree this definition shall include any institutional fund managed by a BoA Entity). Additionally, as used in this Paragraph, the term "**Affiliate**" shall mean any Person who directly or indirectly through one or more intermediaries controls, is controlled by, or is under common control with such Person and the term "**Person**" shall mean any individual, general partnership, limited partnership, corporation, limited liability company, limited liability partnership, joint venture, trust, business trust, cooperative or association or other comparable business entity, and the heirs, executors, administrators, legal representatives, successors and assigns of any of the foregoing where the context so permits.

41.19. In addition to information required to be provided by Tenant under this Lease, in accordance with the requirements of the EB-5 Lender and/or the United States Customs and Immigration Services (the "**USCIS**"), Tenant shall, upon request of Landlord, provide all information reasonably required in order for Landlord to satisfy the requirements of the EB-5 Lender and/or USCIS, which may include providing evidence of the cost of Alterations (which may include paid invoices, etc.) and evidence that such Alterations have final sign-offs from all applicable governing authorities.

41.20. Tenant hereby acknowledges and agrees that, within ten (10) days of Landlord's request, Tenant shall provide audited financial statements (for the most recent fiscal year) of Tenant, which shall be prepared in accordance with GAAP.

ARTICLE 42

SECURITY

42.1. Simultaneously with its execution and delivery of this Lease, Tenant shall deliver to Landlord, and Tenant shall maintain in effect at all times during the term hereof, as security for the full and faithful performance and observance by Tenant of Tenant's covenants and obligations under this Lease, an unconditional irrevocable letter of credit in the amount of \$108,097.50, substantially in the form annexed hereto as Exhibit G and otherwise reasonably satisfactory to Landlord and issued by a banking corporation reasonably satisfactory to Landlord and either having its principal place of business or a duly licensed branch or agency in the borough of Manhattan, City and County of New York. Such letter of credit shall have an expiration date no earlier than the first anniversary of the date of issuance thereof and shall be automatically renewed from year to year unless terminated by the issuer thereof by notice to Landlord given not less than forty-five (45) days prior to the expiration thereof. Tenant shall, throughout the term of this Lease, deliver to Landlord, in the event of the termination of any such letter of credit, replacement letters of credit in lieu thereof (each such letter of credit and such extensions or replacements thereof, as the case may be, is herein called a "Security Letter") no later than thirty (30) days prior to the expiration date of the preceding Security Letter. The term of each such Security Letter shall be not less than one (1) year and shall be automatically renewable from year to year as aforesaid. Notwithstanding the foregoing, if Landlord shall elect, in its sole discretion, to accept a Security Letter which is subject to a final expiration date, Tenant shall deliver a replacement of or amendment to such Security Letter no later than thirty (30) days prior to such final expiration date, and the final Security Letter delivered to Landlord pursuant to this Section 42.1 shall have a final expiration date occurring not earlier than sixty (60) days following the Expiration Date of this Lease. If Tenant shall fail to obtain any replacement of or amendment to a Security Letter within any of the applicable time limits set forth in this Section 42.1, Tenant shall be in default of its obligations under this Article 42 and Landlord shall have the right (but not the obligation), at its option, to draw down the full amount of the existing Security Letter and use, apply and retain the same as security hereunder, and notwithstanding such draw by Landlord, Landlord shall have the right (but not the obligation), at its option, to give written notice to Tenant stating that such failure by Tenant to deliver such replacement of or amendment to the Security Letter constitutes a continuing default by Tenant of its obligations under this Article 42, and in the event that Tenant shall not have delivered such replacement or amendment to Landlord within fifteen (15) business days after Tenant's receipt of such notice, Landlord may give to Tenant a notice of intention to end the term of this Lease at the expiration of five (5) days from the date of the service of such notice of intention, and upon the expiration of said five (5) days this Lease and the term and estate hereby granted, whether or not the term shall theretofore have commenced, shall terminate (as set forth in Section 19.1 hereof) with the same effect as if that day was the day herein definitely fixed for the end and expiration of this Lease, but Tenant shall remain liable for damages as provided

in Article 20 hereof. Upon delivery to Landlord of any such replacement of or amendment to the Security Letter within the fifteen (15) business day period described in the preceding sentence, such default shall be deemed cured and Landlord shall return to Tenant the proceeds of the Security Letter which had been drawn by Landlord pursuant to the preceding sentence (or any balance thereof to which Tenant is entitled).

42.2. If Tenant defaults in respect of the full and prompt payment and performance of any of the terms, provisions, covenants and conditions of this Lease beyond notice (the delivery of which shall not be required for purposes of this Section 42.2 if Landlord is prevented or prohibited from delivering the same under applicable law, including, but not limited to, all applicable bankruptcy and insolvency law) and the expiration of any applicable cure periods (except that no notice and cure period shall be required for purposes of this Section 42.2 with respect to any default by Tenant hereunder if, at the time of such default, any of the events set forth in Article 18 hereof shall have occurred with or without the acquiescence of Tenant), including, without limitation, the payment of fixed annual rent and additional rent, Landlord may, at its election, (but shall not be obligated to) draw down the entire Security Letter or any portion thereof and use, apply or retain the whole or any part of the security represented by the Security Letter to the extent required for the payment of: (a) fixed annual rent, additional rent or any other sum as to which Tenant is in default, (b) any sum which Landlord may expend or may be required to expend by reason of Tenant's default in respect of any of the terms, provisions, covenants, and conditions of this Lease, including, without limitation, any reletting costs or expenses (including, without limitation, any free rent, tenant improvement allowance, leasing commissions, attorneys' fees, costs and expenses, and other fees, costs and expenses relating to the reletting of all or any portion of the demised premises), (c) any damages or deficiency in the reletting of the demised premises, whether such damages or deficiency accrued before or after summary proceedings or other re-entry by Landlord, or (d) any damages awarded to Landlord in accordance with the terms and conditions of Article 20 hereof, it being understood that any use of the whole or any part of the security represented by the Security Letter shall not constitute a bar or defense to any of Landlord's other remedies under this Lease or any law, rule or regulation, including, without limitation, Landlord's right to assert a claim against Tenant under 11 U.S.C. §502(b)(6) or any other provision of title 11 of the United States Code. To insure that Landlord may utilize the security represented by the Security Letter in the manner, for the purpose, and to the extent provided in this Article 42, each Security Letter shall provide that the full amount or any portion thereof may be drawn down by Landlord upon the presentation to the issuing bank (or the advising bank, if applicable) of Landlord's draft drawn on the issuing bank without accompanying memoranda or statement of beneficiary. In no event shall the Security Letter require Landlord to submit evidence to the issuing (or advising) bank of the truth or accuracy of any such written statement and in no event shall the issuing bank or Tenant have the right to dispute the truth or accuracy of any such statement nor shall the issuing (or advising) bank have the right to review the applicable provisions of this Lease. In no event and under no circumstance shall the draw down on or use of any

amounts under the Security Letter constitute a basis or defense to the exercise of any other of Landlord's rights and remedies under this Lease or under any law, rule or regulation, including, without limitation, Landlord's right to assert a claim against Tenant under 11 U.S.C. §502(b)(6) or any other provision of title 11 of the United States Code.

42.3. If Tenant defaults in respect of any of the terms, provisions, covenants and conditions of this Lease beyond notice and the expiration of any applicable cure periods (except to the extent that such notice and cure periods are not applicable pursuant to Section 42.2 hereof) and Landlord utilizes all or any part of the security represented by the Security Letter but does not terminate this Lease as provided in Article 20 hereof, Landlord may, in addition to exercising its rights as provided in Section 42.2 hereof, retain the unapplied and unused balance of the portion of the Security Letter drawn down by Landlord (herein called the "Cash Security") as security for the faithful performance and observance by Tenant thereafter of the terms, provisions, and conditions of this Lease, and may use, apply, or retain the whole or any part of said Cash Security to the extent required for payment of fixed annual rent, additional rent, or any other sum as to which Tenant is in default or for any sum which Landlord may expend or be required to expend by reason of Tenant's default in respect of any of the terms, covenants, and conditions of this Lease. In the event Landlord uses, applies or retains any portion or all of the security represented by the Security Letter, Tenant shall forthwith restore the amount so used, applied or retained (at Landlord's option, either by the deposit with Landlord of cash or the provision of a replacement Security Letter) so that at all times the amount of the security represented by the Security Letter and the Cash Security (if any) shall be not less than the security required by Section 42.1 hereof, failing which Tenant shall be in default of its obligations under this Article 42 and Landlord shall have the same rights and remedies as for the non-payment of fixed annual rent beyond the applicable grace period.

42.4. If Tenant shall fully and faithfully comply with all of Tenant's covenants and obligations under this Lease, the Security Letter and the Cash Security (if any) shall be returned to Tenant within thirty (30) days after both (i) the expiration or early termination of this Lease and (ii) the delivery to Landlord of entire possession of the demised premises as provided in this Lease; provided, however, that in no event shall any such return be construed as an admission by Landlord that Tenant has performed all of its obligations hereunder. In the event of any sale, transfer or leasing of Landlord's interest in the Building whether or not in connection with a sale, transfer or leasing of the Land to a vendee, transferee or lessee, Landlord shall have the right to transfer the Security Letter and the Cash Security (if any) to the vendee, transferee or lessee or, in the alternative, to require Tenant to deliver a replacement Security Letter naming the new landlord as beneficiary, and, upon such delivery by Tenant of such replacement Security Letter, Landlord shall return the existing Security Letter to Tenant. Upon such transfer or return of the Security Letter and the Cash Security (if any), Landlord shall thereupon be released by Tenant from all liability for the return thereof, and Tenant shall look solely to the new landlord for the return of the same. The provisions of the preceding sentence

shall apply to every subsequent sale, transfer or leasing of the Building, and any successor of Landlord may, upon a sale, transfer, leasing or other cessation of the interest of such successors in the Building, whether in whole or in part, transfer the Security Letter and the Cash Security (if any) to any vendee, transferee or lessee of the Building (or require Tenant to deliver a replacement Security Letter as hereinabove set forth) and shall thereupon be relieved of all liability with respect thereto. If Tenant shall fail to timely deliver such replacement Security Letter, Tenant shall be in default of its obligations under this Article 42 and Landlord shall have the right (but not the obligation), at its option, to draw down the existing Security Letter and retain the proceeds as security hereunder until a replacement Security Letter is delivered, and notwithstanding such draw by Landlord, Landlord shall have the right (but not the obligation), at its option, to give written notice to Tenant stating that such failure by Tenant to deliver such replacement Security Letter constitutes a continuing default by Tenant of its obligations under this Article 42, and if Tenant shall not have delivered such replacement to Landlord within fifteen (15) business days after Tenant's receipt of such notice, Landlord may give to Tenant a notice of intention to end the term of this Lease at the expiration of five (5) days from the date of the service of such notice of intention, and upon the expiration of said five (5) days this Lease and the term and estate hereby granted shall terminate in accordance with the provisions of the penultimate sentence of Section 42.1 hereof. Upon delivery to Landlord of any such replacement Security Letter within the fifteen (15) business day period described in the preceding sentence, such default shall be deemed cured and Landlord shall return to Tenant the proceeds of the Security Letter which had been drawn by Landlord pursuant to the preceding sentence (or any balance thereof to which Tenant is entitled). Landlord and Tenant hereby agree that, in connection with the transfer by Landlord or its successors or assigns hereunder of Landlord's interest in the Security Letter, Tenant shall be solely liable to pay any transfer commission and other costs charged by the issuing bank in connection with any such transfer of the Security Letter, as additional rent hereunder, upon Landlord's demand therefor. Except in connection with a permitted assignment of this Lease, Tenant shall not assign or encumber or attempt to assign or encumber the security represented by the Security Letter, and neither Landlord nor its successors or assigns shall be bound by any such assignment, encumbrance, attempted assignment or attempted encumbrance. In any event, in the absence of evidence satisfactory to Landlord of an assignment of the right to receive the security represented by the Security Letter, Landlord may return the Security Letter to the original Tenant regardless of one or more assignments of this Lease.

42.5. Neither the Security Letter, any proceeds therefrom or the Cash Security, if any, shall be deemed an advance rent deposit or an advance payment of any other kind, or a measure or limitation of Landlord's damages or constitute a bar or defense to any of the Landlord's other remedies under this Lease or at law or in equity upon Tenant's default.

42.6. As a material inducement to Landlord to enter into this Lease, Tenant hereby acknowledges and agrees that the Security Letter and the proceeds thereof

(including, without limitation, any Cash Security created by the draw down of all or any portion of the Security Letter) and the obligation to make available or pay to Landlord all or a portion thereof in satisfaction of any obligation of Tenant under this Lease, shall be deemed third-party obligations and not the obligation of Tenant hereunder and, accordingly, (a) shall not be subject to any limitation on damages contained in Section 502(b)(6) of Title 11 of the United States Code or any other limitation on damages that may apply under any federal, state or local law, rule or regulation in connection with a bankruptcy, insolvency or other similar proceeding by, against or on behalf of Tenant, (b) shall not diminish or be offset against any amounts that Landlord would be able to claim against Tenant pursuant to 11 U.S.C. §502(b)(6) as if no Security Letter existed, and (c) may be relied on by Landlord in the event of an assignment of this Lease that is not expressly in accordance with the terms of this Lease even if such assignment has been authorized and approved by a court exercising jurisdiction in connection with a bankruptcy, insolvency or other similar proceeding by, against or on behalf of Tenant.

ARTICLE 43

TERMINATION OPTION

43.1. Provided that (x) the Tenant under the Lease is the Named Tenant and (y) Tenant is not in default under the Lease on the date that Tenant delivers the Termination Notice (as hereinafter defined) and on the Termination Date (as hereinafter defined), the Named Tenant shall have the right, to be exercised as hereinafter provided, to terminate this Lease in respect of the entire demised premises (but not less than the entire demised premises then being leased to the Named Tenant under this Lease) (the "**Termination Option**") effective on the tenth (10th) anniversary of the Commencement Date (the "**Termination Date**"), subject to the terms and conditions hereinafter set forth.

43.2. The Termination Option may be exercised only by the Named Tenant delivering to Landlord a written notice of its election to so terminate the Lease (a "**Termination Notice**") no later than one hundred eighty (180) days prior to the Termination Date. Time is of the essence with respect to the exercise of the Termination Option and the giving of the Termination Notice. If Tenant fails to so timely exercise its Termination Option as aforesaid, then Tenant's right to terminate this Lease on and as of the Termination Date pursuant to this Article 43 shall be deemed irrevocably waived and of no further force and effect, this Article 43 shall be deemed null and void and this Lease shall otherwise continue in full force and Effect. Tenant's Termination Notice shall be deemed irrevocable once given.

43.3. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, any exercise by the Named Tenant of the Termination Option shall be void and of no force and effect (and this Lease shall continue in full force and effect) if a default by the Named Tenant under this Lease shall have occurred and be continuing either on the date

of the Termination Notice or on the Termination Date, unless Landlord shall elect otherwise (at Landlord's sole and absolute election).

43.4. Simultaneously with the Named Tenant's delivery of a Termination Notice to Landlord pursuant to Section 43.2 hereof, the Named Tenant shall pay to Landlord, by certified check or wire transfer and as additional rent, an amount (the "**Termination Fee**") equal to all of Landlord's unamortized costs and expenses incurred in connection with the leasing of the demised premises, including, without limitation, brokerage fees and expenses, free rent allowances, legal fees and disbursements, the costs and expenses incurred by Landlord in connection with the performance of Landlord's Work, all of which costs and expenses shall be amortized over the term of the Lease at the rate of eight percent (8%) per annum. Time is of the essence with respect to the Named Tenant's payment of the Termination Fee. Notwithstanding anything to the contrary contained herein, any exercise by the Named Tenant of the Termination Option shall be void and of no force and effect (and this Lease shall continue in full force and effect) if the Named Tenant fails to timely pay to Landlord the Termination Fee in accordance with the provisions of this Section 43.4 unless Landlord shall elect otherwise (at Landlord's sole and absolute election).

43.5. If (a) Landlord delivers to Tenant a Termination Notice in accordance with the provisions of this Article 43 or (b) the Named Tenant delivers to Landlord a Termination Notice in accordance with the provisions of this Article 43 and timely pays the Termination Fee, then, subject to the provisions of this Article 43, on and as of the Termination Date, (i) the Named Tenant shall surrender the demised premises to Landlord subject to and in accordance with all of the applicable terms and conditions of this Lease as if the Termination Date were the Expiration Date hereof and (ii) this Lease shall come to an end and expire as if the Termination Date were the Expiration Date hereof, and neither the Landlord nor the Named Tenant shall have any further obligations or liabilities under this Lease from and after the Termination Date other than obligations and liabilities which accrued prior to the Termination Date and other obligations and liabilities which, by the terms of this Lease, survive the expiration or termination hereof.

43.6. The provisions of this Article 43 shall survive the Termination Date.

ARTICLE 44

INCENTIVE PROGRAM

44.1. In connection with the performance by Tenant of Tenant's Work or any other Alterations performed by or on behalf of Tenant, Tenant shall provide (and cause its contractors provide as the case may be) to Landlord all information and materials relative to Tenant's Work and/or other Alterations as and when required by the New York City Department of Small Business Services (SBS) and/or New York City Department of Finance or any related or successor agencies, in regard to the construction

reporting and filing requirements pursuant to any application made by the Landlord under Industrial and Commercial Incentive Program, the Industrial and Commercial Abatement Program (as such terms are defined under applicable laws and regulations) or any similar successor program which makes the Building eligible for an abatement or exemption of real estate taxes based on construction work and alterations performed therein (collectively, the "**Program**"). In connection with the foregoing, Tenant shall, and shall cause its contractors and subcontractors to (which shall include incorporating the following requirements in the applicable contractor and subcontractor contracts):

(i) materially comply with all applicable provisions of the Program and the rules and regulations promulgated thereunder in connection with the Tenant's Work or any other Alterations performed by or on behalf Tenant, including, without limitation, the requirements applicable to construction projects benefiting from the Program and all other applicable requirements and regulations of the New York City Department of Business Services/Division of Labor Services ("**DLS**") including, without limitation, the submission and approval of a Construction Employment Report, attendance at pre-construction conferences with representatives of DLS and adherence to the provisions of Article 22 of the Program Rules and Regulations and the provisions of Executive Order No. 50 (1980), as amended from time to time, and shall include, or cause to be included, in each contract or subcontract, an obligation on the part of the contractor or subcontractor to comply with all applicable provisions of the Program and the rules and regulations promulgated thereunder;

(ii) materially comply with the requirements imposed upon tenants and occupants of the Building by the New York City Economic Development Corporation with respect to local and state employment reporting;

(iii) reasonably cooperate with Landlord with respect to any application filed by Landlord to obtain benefits under the Program, including, without limitation, submission of all documents that Landlord's attorneys and consultants shall reasonably deem required, including, without limitation, plans, permits, certificates of occupancy issued by the buildings department, cancelled checks, invoices, architects affidavits and CPA cost certifications;

(iv) report to Landlord on an annual basis no later than December 1 of each year during the term of this Lease, the number of workers permanently engaged in employment in the space leased, the nature of each worker's employment and the New York City residency of each worker;

(v) provide access to the demised premises by employees and agents of the Department of Finance of the City of New York and other governmental and quasi-government agencies in connection with the Program at all reasonable times and upon reasonable notice;

(vi) following completion of the Tenant's Work and any subsequent Alterations, notify Landlord of the cost thereof; and

(vii) furnish to Landlord, simultaneously with the transmission thereof to any agency charged with administration of the Program, true copies of all documents submitted or required to be submitted by Tenant in connection with the Program.

ARTICLE 45

STORAGE SPACE

45.1. Landlord hereby irrevocably (so long as this Lease is in full force and effect) licenses to Tenant and Tenant hereby irrevocably (so long as this Lease is in full force and effect) licenses from Landlord, under all the terms and conditions of this Lease, except as modified herein, certain storage space located in the Building as shown approximately as hatched on the location plan annexed hereto as Exhibit D (the "**Storage Space**"), which shall be deemed to contain 534 usable square feet) for a term commencing on the Commencement Date and ending on the Expiration Date, or on such earlier date upon which the term of this Lease shall expire, be canceled or terminated pursuant to any of the conditions or covenants of this Lease or pursuant to law.

45.2. (a) Tenant shall pay, as additional rent, a fixed annual license fee for the Storage Space at the following rates: (i) during the 1st Rental Period, an annual amount equal to \$16,020.00 (or \$1,335.00 per month), (ii) during the 2nd Rental Period, an annual amount equal to \$17,622.00 (or \$1,468.50 per month), and during the 3rd Rental Period, an annual amount equal to an annual amount equal to \$19,224.00 (or \$1,602.00 per month) (collectively, the "**Fixed Annual License Fee**"), which shall be payable in equal monthly installments commencing as of the Commencement Date in addition to, and in the same manner and at the same time as fixed annual rent for the demised premises is due and payable under this Lease.

(b) Notwithstanding the provisions of Section 43.2(a) of this Lease, the Fixed Annual License Fee payable by Tenant shall be abated for the period (herein called the "**Rent Abatement Period**") commencing on the Commencement Date and ending on the date which is four (4) months following the Commencement Date. If, during the Rent Abatement Period, Tenant shall default in the payment of a sum of money or any other of its obligations under this Lease beyond the expiration of applicable notice and cure period, if any, no Fixed Annual License Fee shall be abated thereafter and any Fixed Annual License Fee previously abated during the Rent Abatement Period shall immediately become due and payable by Tenant to Landlord

45.3. Tenant agrees and covenants that the Storage Space shall be used for storage purposes of dry goods only and for no other purpose. Tenant shall not use, or store any items in, the Storage Space in a manner which would violate any Legal

Requirements, result in a violation of the certificate of occupancy for the Building or result in a termination of, or increase in the rates charged for, Landlord's fire insurance for the Building.

45.4. Tenant acknowledges and agrees that the Storage Space is being delivered to Tenant on the Commencement Date in its "as is" condition (except that Landlord shall, prior to the date Landlord delivers the Storage Space to Tenant, legally demise the Storage Space in a Building-standard manner) and Landlord shall have no obligation to do any work in or to the Storage Space in order to make it suitable and ready for occupancy and use by Tenant. Tenant shall surrender the Storage Space to Landlord at the expiration or sooner termination of this Lease in substantially the same order and condition as received, except for reasonable wear and tear and damage by fire or other casualty, and Tenant shall remove all of its property. Tenant shall have no right to separately assign or sublet the Storage Space, except in connection with an assignment of this Lease or a sublease of the entire demised premises.

45.5. Landlord shall have no obligation to provide any services to the Storage Space whatsoever except as expressly set forth below. The only services to be provided by Landlord hereunder to the Storage Space shall be freight elevator service to the basement level of the Building (subject to the business hour restrictions set forth in Article 32 above). The above notwithstanding, Tenant shall (at Tenant's sole cost and expense) be permitted to tap into the Building mechanical and electrical systems in order for Tenant to obtain water for the Storage Space, electricity for the Storage Space, steam and condenser water for the Storage Space, all with tap-in locations on the level of the Building where such space is located, but not necessarily within Tenant's respective spaces (and Landlord shall provide reasonable access, as determined by Landlord, to the applicable space in question from such tap-in or connection point, all at Tenant's expense), provided that (i) Tenant obtains Landlord's prior written consent thereto (which consent shall not be unreasonably withheld, conditioned or delayed), (ii) Tenant pays Landlord's actual cost for such tap-in in connection therewith as additional rent within thirty (30) days after receipt by Tenant of an invoice therefore, provided that Landlord shall waive such tap-in charge for each initial tap-in made during the performance of Tenant's Work, (iii) Tenant shall comply with all applicable Legal Requirements and reasonable rules and regulations adopted by Landlord with respect thereto from time to time, and (iv) Tenant shall timely pay the charges for such services to the applicable utility company entitled thereto, to the extent Tenant receives direct service from such utility company. All such work required of Tenant hereunder shall be done in conformance with Article 8 of this Lease.

45.6. Notwithstanding anything contained herein to the contrary, Landlord may, at its option, at any time, elect by notice to Tenant ("**Substitute Space Notice**") to substitute for the Storage Space (or any portion thereof) other storage space in the Building ("**Substitute Storage Space**") designated by Landlord, provided that the Substitute Storage Space has a square footage which is substantially comparable to, has a

configuration which is reasonably comparable to, and has access that is reasonably comparable to, the Storage Space (or applicable portion thereof). Tenant shall vacate the Storage Space which is to be replaced and move into the Substitute Storage Space not later than forty-five (45) days following the date upon which Landlord has given the Substitute Space Notice to Tenant. Landlord shall have no liability to Tenant in the event of any such substitution. Landlord shall pay all reasonable costs and expenses reasonably incurred by Tenant in connection with such relocation and moving to such Substitute Storage Space.

[Signature Page Follows.]

IN WITNESS WHEREOF, Landlord and Tenant have respectively
executed this Lease as of the day and year first above written.

Landlord

THIRD AVENUE TOWER OWNER LLC

[Redacted signature block]

Name: [Redacted]
Title: [Redacted]

Tenant:

THE REPUBLIC OF CHILE, REPRESENTED
BY JUAN GABRIEL VALDÉS,
AMBASSADOR OF CHILE TO THE
UNITED STATES OF AMERICA

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Name: Juan Gabriel Valdes
Title: Ambassador



EXHIBIT B-1-1

LANDLORD'S PRE-COMMENCEMENT WORK -
WORKLETTER

The following work shall be performed by Landlord in the demised premises using Building-standard construction, materials, finishes and fixtures.

EXHIBIT B

LANDLORD'S WORKLETTER

The following describes Landlord's Work providing Building Standard Construction and finish standards for construction of Tenant Premises. Wherever specific products or systems are described, it is done to establish a level of quality and Landlord reserves the right to substitute a product of equal or greater quality. Refer to Plans for additional information. In the event of a conflict between this description of Landlord's Outline Specification and the Plans, this description of Outline Specification shall prevail. Typical details will be available describing specialty conditions based upon our standards and typical pre-built office Construction Documents

A. PARTITIONS

1. Demising Walls

Fire rated demising partitions will be 2 1/2", metal studs, 22 ga. 16" on center, with one layer of 5/8" gypsum board both sides, with sound batt insulation. Demising partitions will extend from floor to underside of structure above, subject to requirements of the building air conditioning system. Furring at core walls will be same as above with 1 layer of sheetrock and without insulation.

2. Interior Partitions

Typical interior 2 1/2" metal studs, 22 ga., 16" on center, extend from floor to underside of structure above, with one layer of 5/8" gypsum board on each side ending above ceiling height, with sound batt insulation. Provide acoustical filter where partitions meet mullions and window convactor units. Green board will be substituted for drywall in wet areas

3. Server Room

Provide 2- 3/4" paint grad fire retardant plywood panels 4' x 8' applied to designated sheetrock walls

4. Office and Conference Room Glass Fronts

Glass Fronts shall be constructed with full height 1/2" clear tempered glass, top and bottom metal u-channel, provided with blocking overhead and a single layer of 5/8" sheetrock to slab above on each side of 2 1/2" metal studs, 22 ga., 16" on center.

B. CEILINGS

- 1. **Reception Area and Corridors** will receive a 5/8" drywall mechanically hung ceiling.
- 2. **Reception and Conference Room(s)** will also have a recessed 6" deep sheetrock light cove on (2) walls
- 3. **PERIMETER OFFICES AND CONFERENCE ROOMS** will receive mechanically hung Armstrong Ultima Tegular ceiling system, 1'x2'x3/4" and 2'x2'x3/4" Beveled Tegular - #1916 & #1912, Interlude 9/16" Dimensional Grid on Shadow Molding (#7873), White.
- 4. **Auxiliary Areas (Storage Closets, Coat Closets, Copy/File, Server Closet, Supply Closet)** mechanically hung Armstrong Ultima Tegular ceiling system, 2'x2'x3/4" Beveled Tegular - #1916 & #1912, Interlude 9/16" Dimensional Grid on Shadow Molding (#7873), White.
- 5. The general ceiling height will be approximately 8'-6" AFF.

C. DOOR & FRAMES

- 1. **Suite Entry Doors**
The main suite double entry doors shall be full height tempered clear ½" glass tempered Herculite 3'-0" w. with continuous brushed stainless steel top and bottom rails and glass sidelights as required.
- 2. **Standard Office Doors and Perimeter Office Fronts**
The standard office door is 3'-0" x 8'-6"±, solid core, wood door and wood frame to be; Wood Veneer to be Grey Rift Cut Oak. Grain to run horizontally, to match approved sample. Coat hooks to be mounted on the interior office side of doors. Glass Fronts shall be constructed with full height ½" clear tempered glass, top and bottom metal u-channel, provided with blocking overhead and a single layer of 5/8" sheetrock to slab above on each side of 2 1/2" metal studs, 22 ga., 16" on center
- 3. **Conference Room Fronts**
The conference fronts shall be full height glass partitions (1/2" thick etched, tempered) with a veneered wood frame with building standard wood finish. Conference Room doors should match the standard office door

- 4. Utility Room Doors and Frames**
Typical utility rooms (pantries, copy rooms, closets, file room, server room, etc.), shall be receive a building standard full height paint grade wood door and hollow metal frame. Freight vestibule doors to be hollow metal.
- 5. Closet Doors**
Closet Doors to be paint grade wood, full height, width to be sized as per opening, solid core.
- 6. Trimmed Openings**
Trimmed openings to have full height metal frames.
- 7. Distraction Strips**
Distraction Strips are to be provided on all glass fronts ¼" wide and 2 ½" apart @ 30" and 60" above finished floor, as per code
- D. HARDWARE**
- 1. Suite Entry Doors**
The Suite Entry Doors shall be provided with "Dorma" BTS80 Floor Concealed Door Closers, with stainless steel Programma pulls; Electromagnetic failsafe locking device to be connected to the building Class E System, and an empty conduit and back box will be provided to adjacent wall surface and to the Tenant's Reception Desk for connection to the Tenant's Security System
- 2. Standard Office / Conference Room Doors and Utility Doors**
Building standard hardware shall be Arrow, Q-Series, cylindrical lever lock/latch sets with Sierra SR levers, 2 pair of slim line ball bearing butt hinges (or Rixon offset hinges top and bottom #117), silencers and dome floor doorstops. Hardware finish to be brushed stainless steel (US 26D). Closets, utility, and storage rooms to have, heavy duty roller catch, edge pulls, angle door stop with neoprene pad. .
- All doors to have brushed stainless steel dome floor doorstops, as required.
- E. PAINTING & WALLCOVERING**
- 1. Painting**
- a) All paints shall be durable professional grade low or zero VOC meeting Green Seal GS-11 standard, or better

- b) All partitions and gypsum board surfaces provided by Landlord shall receive one (1) coat primer and two (2) coats of latex eggshell finish paint, Benjamin Moore, White Dove OC-17, or other off-white finish. Tenant can specify one (1) medium accent color on one wall in each perimeter office and two (2) walls of the Reception Area.
- c) All interior ferrous metal provided by Landlord, including core doors, frames and metal trim, shall receive Two (2) coats of semi-gloss enamel over the factory prime coat Benjamin Moore paint White Dove OC-17. Or other off-white finish.

F. FLOORING

- 1. **Building Standard Carpet**
Shaw Carpet Tile, Merge (59167/67585) Shimmer Fringe, 18" x 36", or equal.
- 2. **Vinyl Tile**
The standard floor finish for pantries, copy rooms, etc. is vinyl composition tile (VCT) Amtico Linear Stone Shale (SS5S3606), 12" x 18" or equal
- 3. **Stone Floor**
Reception Area to receive-, High Style, Calcutta Vision Polished (LOT 6158D), 12" x 24".
- 4. **Vinyl Base**
The standard wall base is 2 1/2" high vinyl base, Johnsonite (9 Stirling Silver CG) or equal. Straight base is used at carpeted areas and curved base at all vinyl tile floor areas
- 5. **Steel Base**
Reception area and two (2) walls in each Conference Room to receive 2 1/2" high recessed, Alumina Steel Base (6277), with 1/4" reveal
- 6. **Static Dissipative Tile**
Server Room to have Static Dissipative Tile, Armstrong, Pearl White, 12" x 12" or equal
- 7. **Wood Base**
2 1/2" recessed Wood Base with 1/4" reveal, to be in areas of wood paneling and doors to match approved sample

8. **Transition Strip**
Provide continuous Transition Strip to match sample between floor finishes

- G. **WINDOW TREATMENT**
Window treatment to be Phifer Through DFB - Shearweave 4000 5% Openess - Alabaster

- H. **FINISH CARPENTRY**
1. **Pantry**
Landlord shall provide a total of ten (10) linear feet of bottom plastic laminate cabinets, and cabinets over the Refrigerator and built in Microwave, each with one interior adjustable shelf, hardwood continuous fingerpulls. Exterior-Formica Color Core #7223C-90, New White Gloss Finish, or equal. Interior to be birch clear lacquer finish. Countertop with nosing, shall be 3/4" thick Caesarstone, (#2141). full height glass backsplash between cabinets to be 3/8" thick back painted low iron glass. color Absolute clear black to match sample, or equal
2. **Copy Room**
Landlord shall provide up to a total of ten (10) linear feet of laminate lower cabinets and counter top, with 4" backsplash, and open shelf cabinets above, each with one adjustable shelf, all in Formica Color Core, 7223C-90, New White, gloss or matte finish, or equal.
3. **Coat Closets**
Landlord will furnish and install up to 10 linear feet of coat closets, to comply with ADA, provided with birch hat shelf, clear synthetic lacquer finish, center divider if required, and polished chrome flangeless coat pole.
4. **Wood Paneling**
Wood Paneling up to 10 linear feet in Reception Area, Wood Veneer to be Grey Rift Cut Oak, Grain to run horizontally. to match approved sample.

- I. **APPLIANCES**
Landlord will provide the following appliances in one (1) pantry:
- a. One (1) Refrigerator Frigidaire, 30" Top Mount, 21 Cu.in. Stainless Steel (FPUI 1888 PF or equal) with ice maker.

- b. One (1) Microwave, Frigidaire, 24", Built in, Stainless Steel (FPMO209K F or equal).
- c. One (1) Dishwasher Frigidaire. 24", Stainless Steel (FPHD 2485NF or equal).

J. PLUMBING

Landlord shall provide connection to the Building hot and cold water supply for the pantry sink; Elkay Stainless Steel (ELUHAD 2115), and faucet with spray cold water line and cutoff valve for Tenant's coffee maker and filtered water unit, and all waste and vent piping to comply with Code.

All plumbing work shall be in accordance with the latest adopted governing codes.

K. FIRE PROTECTION

- a. Landlord shall provide a fully functional sprinkler system based on ordinary occupancy classification
- b. Fire Extinguishers will be provided as per code in recessed wall cabinets
- c. All fire protection work will be installed in accordance with NFPA 13 automatic sprinkler systems.
- d. High temperature heads shall be provided in the Tenant's IT/Server room
- e. Hydraulic calculations shall be performed by Landlord's design professional based upon the design of the sprinkler work.

L. HVAC-

Landlord will provide, a fully functional HVAC system that will include the following:

Distribution ductwork, T stats, diffusers and returns off of base building connection on each floor.

- a. Air conditioning shall be provided by an overhead ducted system including, but not limited to the following.
- b. Perimeter induction unit addresses perimeter skin load, occupant load and power load fifteen (15') feet from window line.
- c. Interior areas beyond fifteen (15') feet of window line served by base building central air handling system.
- d. Supply air shall be provided to meet the proposed occupancy of one (1) person per +/- 100 square feet.

- e. Controls shall be DDC based, compatible with base building system.
- f. HVAC will be designed and installed such that inside conditions specified below will be maintained throughout the Premises provided that the outside conditions do not exceed those specified below

	<u>Inside Conditions</u>	<u>Outside Conditions</u>
When System Called Upon for Cooling	78°F DB & 50%RH	95°F DB & 78°F WB
When System Called Upon for Heating	72°F DB	0°F DB

M. ELECTRICAL

- 1. All electrical work shall be installed in accordance with the latest adopted governing codes, including NYC governing codes and NEC NFPA 70.
- 2. Landlord shall provide access to Incoming telephone service room for provider service.
- 3. Building common and core (including common areas, stairs, etc.) electrical needs shall be fed from the house panel.
- 4. Landlord will provide a fully functional electrical system that will include the following: Power (6 Watts per USF) will be provided to the Tenant space as follows:
 - a) Offices - shall be provided with two (2) duplex outlets per room, with eight (8) outlets per 20a branch circuit.
 - b) Work Stations - Power will be provided to each group of work stations and trading stations, final connection to systems furniture into each station- two (2) duplex outlets per station (one (1) of which to be dedicated to computer use and circuited accordingly) , with eight (8) outlets (maximum), per 20a branch circuit.
 - c) Core Drilling - Core drilling for one (1) floor quad outlet in each Conference Room and one (1) additional if required for furniture or stations will be installed by Landlord, note, additional core drilled floor outlets requested by Tenant, will be at Tenant cost, and subject to review by Landlord's structural engineer and coordination with the tenant below

- d) Pantry, will be provided with electric outlets to be in compliance with the appliance specifications listed, including Tenant supplied coffee maker and water filter, and two (2) additional quad convenience outlets, each having a GFI duplex.
- e) Tenant Telecom Closet/Room and Copy Room will be provided with two (2) quad 20a outlets each.
- f) Reception will have electric door release at the desk and at a wall, including one (1) quad electric outlet, plus one (1) additional duplex wall outlet.

N. LIGHTING:

Lighting is provided on the basis of the following:

- 1. Ceiling mounted vacancy sensors shall be provided for open spaces and private offices.
- 2. Lighting throughout the premises shall be provided as per the building standard.

O. FIRE ALARM/LIFE SAFETY:

- a) The Building shall have a fire alarm system installed as per local jurisdiction's requirements and in accordance with NFPA 72 and NYFD requirements.
- b) Manual pull stations, warden phones and audio / visual combinations shall be located at each building exit stair in accordance with ADA requirements, w/r/t mounting heights and locations
- c) Visual devices shall be provided in all conference rooms and restrooms.
- d) Smoke detection devices shall be provided in all IT equipment rooms.
- e) Duct Detectors shall be provided on all HVAC equipment, where required, on supply and return ductwork for units over 2000 cfm.
- f) Smoke and/or fire smoke damper, where required by local codes shall be wired, controlled and supervised by the Fire Alarm system
- g) Landlord shall furnish and install code and ADA compliant wall speaker/strobes for audible/visual annunciation of fire alarm system

activation on the basis of up to one (1) speaker/strobe per 1,000 square feet of usable area plus one (1) in rooms.

- h) Landlord shall provide ceiling mounted exit signs recessed (Atilite), as per code.
- i) Emergency Lighting to be installed in the light fixtures specified as per code.
- j) Landlord to provide all devices and connections to the Building Class E system as required by Landlord, and NY Building Code.

P. TELE/DATA

¾" conduit with back box to be provided 18" A.F.F. with stubs exposed above finished ceiling. One conduit and back box per office, conference room, copy room, pantry and two (2) for reception area (receptionist & visitor).

EXHIBIT B-2

LANDLORD'S POST-COMMENCEMENT WORK

The following work shall be performed by Landlord in the demised premises utilizing Building-standard construction, materials, finishes and fixtures:

1. Landlord shall install four (4) video cameras.
2. Landlord shall install one (1) DVR recorder.
3. Landlord shall install a video/intercom system at the front entranceway to the receptionist.
4. Landlord shall install a laminated glass one-half (1/2) height partition for the receptionist desk/wall.
5. Landlord shall replace the glass entrance suite doors with hollow metal doors.

EXHIBIT C

ALTERATIONS RULES AND REGULATIONS

A General

- 1) Tenant will make no alterations, decorations, installations, repairs, additions, improvements or replacements (which are hereinafter called "**Alterations**") and which are the Alterations referred to in the Lease) in, to or about the demised premises except in compliance with Article 8 of the Lease.
- 2) Prior to the commencement of any Alterations, Tenant is responsible for obtaining, from the Building Manager, a base Building pre-demolition/pre-construction status report noting condition of demised premises.
- 3) Prior to the commencement of any Alterations, Tenant shall submit for Landlord's written approval all required items described in Paragraphs 1, 2 and 3 of Section B hereof.
- 4) Tenant shall insure that the proposed Alterations comply with The Administrative Code of The City of New York and all other laws, ordinances, rules and regulations promulgated by all governmental agencies and bodies having jurisdiction over such Alterations, including, without limitation, the Americans With Disabilities Act.
- 5) Tenant shall insure that all proposed Alterations comply with Building standards listed in Section C hereof, and are adequately designed to serve Tenant's needs while remaining in full conformity with, and not adversely affecting, any Building systems.
- 6) All (i) demolition or removal of construction materials, or (ii) moving of construction materials to or from the Building, or (iii) other categories of work which may disturb or interfere with other tenants of the Building or disturb or interfere with Building operations, must be scheduled and performed before or after business hours. Tenant shall provide the Building Manager with written notice at least twenty-four (24) hours prior to scheduling any Alteration, and shall pay Landlord's standard charges for freight elevator and loading dock services, overtime porters, security, engineers and other costs incurred by Landlord in connection with such after hours scheduling.

- 7) In addition to reimbursing Landlord for the cost of outside consultants referred to in Paragraph C(1) below, Tenant shall pay to Landlord the amounts pursuant to Section 8.2(b) of the Lease.
- 8) All inquiries, Tenant plans, requests for approvals, and all other matters shall be processed through the Building Manager.

B. Tenant Submittals

- 9) Tenant to submit, to Landlord, the following information for Landlord's review and approval prior to commencement of any Alterations. Landlord's review and approval period will not commence until the Building Manager is in receipt of the following items, as one complete package:
 - a) Letter of Intent to perform construction. Letter to include a brief description of the proposed Alterations, Tenant contact, complete list of proposed contractors and work schedule.
 - b) Two (2) sets of design drawings and specifications noting full scope of work involved in performing such Alterations. All drawings must be signed and sealed by Tenant's Registered Architect or Professional Engineer licensed to conduct business in the State of New York. Part plan drawings will not be acceptable.
 - (i) If full height partition walls are being installed in an area that is sprinklered, the existing sprinkler head locations must be included to show that new partitions are not in conflict with sprinkler coverage.
 - (ii) If the area being altered includes existing compartmentation walls, those compartmentation walls must be indicated on Tenant's layout.

A letter from Tenant's Registered Architect or Professional Engineer stating that their design and scope of work complies with all applicable codes, and local laws, especially noting Local Laws 16/84, 58/87, and 5/73. This letter must be signed and include their professional seal.

- c) Proper New York City Building Department filing applications, as required, for all Alterations indicated on drawings.

- d) Valid Certificates of Insurance and a Contractors Agreement signed by Tenant's general contractor (see Insurance Requirements in Section D hereof).
- 10) Upon completion of Landlord's review, the following will be returned to Tenant:
- a) A letter (i) granting approval to file drawings; or (ii) granting conditional approval, subject to Tenant incorporating Landlord's comments and suggested revisions into a revised set of design drawings (no Alterations will commence or applications be filed until Landlord is in receipt of such revised set of drawings); or (iii) disapproving such Alterations; and
 - b) If approved, or conditionally approved, Building Department applications signed by Landlord.

Landlord's review is for conformance with Building standards only and is not a review for compliance with law or a review of the adequacy of Tenant's design. No such approval or comments shall constitute a waiver of the obligation that Tenant's Alterations comply with all laws and receive Buildings Department or other governmental approvals.

- 11) Prior to commencement of Alterations:

Tenant to submit to Landlord the following:

- a) A letter or revised drawings addressing Landlord's comments, if any.
- b) Approved New York City Building Department filing applications, drawings, and all work permits.
- c) A final list of all contractors and subcontractors who will perform the Alterations.

A work schedule noting duration of work.

- 12) Upon completion of Alterations:

Tenant to submit to Landlord, in a timely manner, the following:

- a) All sign-off documents which pertain to work filed from all agencies having jurisdiction.
- b) As-built drawings.

- c) A properly executed Air Balancing Report, signed by Landlord's air balancing consultant.

C. Building Standard Requirements

- 13) All structural or floor loading requirements, mechanical (HVAC), plumbing, sprinkler, electrical, fire alarm, elevator, of any proposed Tenant installation shall be subject to the prior approval of Landlord's consultants. All expenses incurred by Landlord's consultant regarding review and approval of Tenant's design shall be at Tenant's expense.
- 14) All demolition shall be supervised by Landlord's representative at Tenant's expense.
- 15) Elevator and loading dock service for construction work shall be charged to Tenant at standard Building rates. Prior arrangements for elevator use shall be made with Building Manager by Tenant. No material or equipment shall be carried under or on top of elevators. If workmen (including, without limitation, Operating Engineers and Personnel Carriers), are required by any union regulations for material or personnel hoisting, such workmen shall be paid for by Tenant.
- 16) If shutdown of any mechanical or electrical risers are required, such shutdown shall be performed by Landlord's contractors at Tenant's expense or, at Landlord's option, supervised by Landlord's representative at Tenant's expense.
- 17) Tenant's contractor shall:
 - a) have a Superintendent or Foreman on the demised premises at all times;
 - b) police the job at all times, continually keeping the demised premises orderly; protection and maintenance will be Tenant's responsibility;
 - c) maintain cleanliness and protection of all areas, including elevators and lobbies;
 - d) protect the front and top of all peripheral HVAC units and thoroughly clean them at the completion of work;
 - e) block off supply and return grills, diffusers and ducts to keep dust from entering into the Building air conditioning system;

- f) protect all Class "E" fire alarm devices and wiring; and
 - g) avoid the disturbance of other tenants.
- 18) If any part of Tenant's Alteration is improperly performed, Tenant shall be charged for corrective work done by Landlord's personnel or contractors engaged for such purpose by Landlord.
- 19) All equipment and installations must be equal to the standards of the Building. Any deviation from Building standards will be permitted only if approved by Landlord in writing.
- 20) Tenant shall pay Landlord for any amounts billed in connection with any Alteration within thirty (30) days after billing therefor.
- 21) Landlord's contract fire alarm service personnel shall be the only personnel permitted to adjust, test, alter, relocate, add to, or remove equipment connected to the Class "E" System.
- 22) During such times that Tenant's alterations or demolition of the demised premises require that fire protection afforded by the Class "E" System or sprinkler system be disabled, Tenant, at Tenant's expense, shall maintain fire watch service deemed reasonably suitable to Landlord, and any agency having jurisdiction.
- Landlord, at Tenant's expense, shall repair or cause to have repaired, any and all defects, deficiencies or malfunctions of the Class "E" System caused by Tenant's Alterations or related demolition. Such expense may include expenses of engineering, supervision and standby fire watch personnel that Landlord deems necessary to protect the Building during the time such defects, deficiencies and malfunctions are being corrected.
- 23) Should Tenant desire to install its own internal fire alarm system, Tenant shall request Landlord to connect such system to the Class "E" System at Tenant's expense in such reasonable manner as prescribed by Landlord. Tenant shall, at Tenant's expense, have such internal fire alarm system approved by governing agencies having jurisdiction, and shall submit to Landlord an approved copy of plans of such system before initiating any installation of such system. Tenant must demonstrate that system is in working order prior to requesting tie-in.
- 24) Landlord, at Tenant's expense, will be responsible for the maintenance and proper operation of any Tenant Class "E" Fire Alarm sub-system.

- 25) When Tenant's use of any space requires a change in the Certificate of Occupancy, whether a building has a Final Certificate of Occupancy or Temporary Certificate of Occupancy, or (as in the case of a new Building with a Temporary Certificate of Occupancy) involves the initial inclusion of the demised premises on the Certificate of Occupancy, the Tenant must utilize the services of Landlord's consultant. The Tenant shall be responsible for coordination with the consultant, and for all costs in connection with such consultant's services.
- 26) The Tenant will be responsible for keeping, on demised premises, a copy of all required Building Department approved applications, drawings, permits, and sign-offs during and after completion of construction and shall deliver same to Landlord at the expiration of the Lease.
- 27) The following penalties will be assessed to all tenants that do not comply with submission of Building Department documents and sign-off procedures as outlined in Section B hereof:
 - a) Future Building Department documents that require Landlord's signature will not be signed nor will work be allowed to commence until complete submission of all required past Building Department documents have been received.
 - b) Leasehold improvement allowance will not be released to Tenant until all Building Department documents and sign-offs have been received.
- 28) The attachment of any work to Building window mullions, HVAC enclosures, window soffets, will not be permitted.
- 29) Drywall partitions or installations abutting window mullions must allow for the operation of pivoting windows where applicable.
- 30) Electrical wire mold will not be permitted without written approval from Landlord.
- 31) Chasing of structural slab or Building masonry walls will not be permitted unless special consent is given by Landlord.
- 32) The attachment of drywall metal studs or track to mechanical, electrical, plumbing, sprinkler, or any Building systems will not be permitted.
- 33) All valves or equipment controlling Building systems or Tenant systems must be tagged and identified.

- 34) Access doors must be provided to all Building equipment and Tenant equipment.
- 35) Tenant's design consultant is responsible to insure that base Building systems are adequately sized to meet Tenant's requirements.
- 36) All locking devices must be keyed and mastered to Building keying system. Two (2) individual keys must be supplied to the Building Manager.
- 37) All hardware is to match Building standards.
- 38) Tenant shall not install any outside louvers without Landlord's prior written approval. Detailed sketches of all proposed louvers shall be submitted for Landlord's approval which approval may be granted or withheld in Landlord's sole discretion.
- 39) All unused wiring, conduit, equipment, materials, or previously installed work, no longer needed, must be removed.
- 40) Any connections to Building systems must be of the same materials as existing Building standards.
- 41) No exposed piping of any kind will be permitted.

Any signage, window dressing, or Tenant decor visible from outside the Tenant's demised premises must receive written approval from Landlord prior to installation.
- 42) The modification of any elevator equipment must receive prior written approval from Landlord. All elevator devices must remain accessible for maintenance and must conform to Building standards.
- 43) Tenant is not to mount any equipment in Building Electrical Closets, Telephone Closets, or Mechanical Equipment Rooms without prior written approval from Landlord.
- 44) Tenant is responsible to insure that all work is performed in a normal, acceptable, and safe manner.
- 45) Air balancing shall be performed only by Landlord's air balancing consultant.

D. Contractors Agreement; Insurance Requirements

[To be retyped on Letterhead of Tenant's General Contractor, addressed to Landlord]

Tenant:

Premises:

The undersigned contractor or subcontractor (hereinafter called "**Contractor**") has been hired by the Tenant or occupant (hereinafter called "**Tenant**") of the Building named above or by Tenant's contractor to perform certain work (hereinafter called "**Work**") for Tenant in the Tenant's premises in the Building. Contractor and Tenant have requested the undersigned Landlord (hereinafter called "**Landlord**") to grant Contractor access to the Building and its facilities in connection with the performance of the Work and Landlord agrees to grant such access to Contractor upon and subject to the following terms and conditions:

- 46) Contractor agrees to indemnify and save harmless the Landlord, and its respective officers, employees and agents and their affiliates, subsidiaries, and partners, and each of them, from and with respect to any claims, demands, suits, liabilities, losses and expenses, including reasonable attorneys' fees, arising out of or in connection with the Work (and/or imposed by law upon any or all of them) because of personal injuries, including death at any time resulting therefrom, and loss of or damage to property, including consequential damages, whether such injuries to persons or property are claimed to be due to negligence of the Contractor, Tenant, Landlord or any other party entitled to be indemnified as aforesaid except to the extent specifically prohibited by law (and any such prohibition shall not void this Agreement but shall be applied only to the minimum extent required by law).
- 47) Contractor shall provide and maintain at its own expense, until completion of Work, the following insurance:
 - a) Workers' Compensation and Employers' Liability Insurance covering each and every workman employed in, about or upon the Work, as provided for in each and every statute applicable to Workers' Compensation and Employers' Liability Insurance.
 - b) Comprehensive General Liability Insurance Including Coverage for Completed Operations, Broad Form Property Damage "XCU" exclusion if any deleted, and Contractual Liability (to specifically include coverage for the indemnification clause of this Agreement) for not less than the following limits:

Combined Single Limit

Bodily Injury and

Property Damage Liability: \$5,000,000

(written on a per occurrence basis)

- c) Comprehensive Automobile Liability Insurance (covering all owned, non-owned and/or hired motor vehicles to be used in connection with the Work) for not less than the following limits:

Bodily Injury: \$5,000,000 per person

\$5,000,000 per occurrence

Property Damage: \$5,000,000 per occurrence

Contractor shall furnish a certificate from its insurance carrier or carriers to the Building office before commencing the Work, showing that it has complied with the above requirements regarding insurance and providing that the insurer will give Landlord ten (10) days prior written notice of the cancellation of any of the foregoing policies.

- 48) Contractor shall require all of its subcontractors engaged in the Work to provide the following insurance:

- a) Comprehensive General Liability Insurance Including Protective and Contractual Liability Coverages with limits of liability at least equal to the above stated limits.
- b) Comprehensive Automobile Liability Insurance (covering all owner, non-owned and/or hired motor vehicles to be used in connection with the Work) for not less than the following limits:

Bodily Injury: \$5,000,000 per person

\$5,000,000 per occurrence

Property Damage: \$5,000,000 per occurrence

Upon the request of Landlord, Contractor shall require all of its subcontractors engaged in the Work to execute an Insurance Requirements agreement in the same form as this Agreement.

Agreed to and executed this ____ day of _____, 20__.

Landlord:

Contractor:

EXHIBIT E

RULES AND REGULATIONS

(A) The sidewalks, and public portions of the Building, such as entrances, passages, courts, elevators, vestibules, stairways, corridors or halls shall not be obstructed or encumbered by any tenant or used for any purpose other than ingress and egress to and from the demised premises.

(B) No awnings or other projections shall be attached to the outside walls of the Building. No curtains, blinds, shades, louvered openings or screens shall be attached to or hung in, or used in connection with, any window or door of the demised premises, without the prior written consent of Landlord, unless installed by Landlord.

(C) No sign, advertisement, notice or other lettering shall be exhibited, inscribed, painted or affixed by any tenant on any part of the outside of the demised premises or Building or on corridor walls. Signs on entrance door or doors shall conform to building standard signs, samples of which are on display in Landlord's rental office. Signs on doors shall, at the tenant's expense, be inscribed, painted or affixed for each tenant by sign makers approved by Landlord. In the event of the violation of the foregoing by any tenant, Landlord may remove same without any liability, and may charge the expense incurred by such removal to the tenant or tenants violating this rule.

(D) The sashes, sash doors, skylights, windows, heating, ventilating and air conditioning vents and doors that reflect or admit light and air into the halls, passageways or other public places in the Building shall not be covered or obstructed by any tenant, nor shall any bottles, parcels, or other articles be placed outside of the demised premises.

(E) No show cases or other articles shall be put in front of or affixed to any part of the exterior of the Building, nor placed in the public halls, corridors or vestibules without the prior written consent of Landlord.

(F) Whenever Tenant shall submit to Landlord any plan, agreement or other document for Landlord's consent or approval, Tenant agrees to pay Landlord, on demand, a processing fee in a sum equal to the reasonable fee for review of same including the services of any architect, engineer or attorney employed by Landlord to review said plan, agreement or document.

The water and wash closets and other plumbing fixtures shall not be used for any purposes other than those for which they were constructed, and no sweepings, rubbish, rags, or other substances shall be thrown therein. All damages resulting from any misuse of the fixtures shall be borne by the Tenant who, or whose servants, employees, agents, visitors or licensees, shall have caused the same.

(G) No tenant shall in any way deface any part of the demised premises or the Building of which they are a part. No tenant shall lay linoleum, or other similar floor covering, so that the same shall come in direct contact with the floor of the demised premises, and, if linoleum or other similar floor covering is desired to be used, an interlining of builder's deadening felt shall be first affixed to the floor, by a paste or other material, soluble in water, the use of cement or other similar adhesive material being expressly prohibited.

(H) No bicycles, vehicles or animals of any kind (except seeing eye dogs) shall be brought into or kept in or about the premises. No cooking shall be done or permitted by any Tenant on said premises except in conformity to law and then only in the utility kitchen, if any, as set forth in Tenant's layout, which is to be primarily used by Tenant's employees for heating beverages and light snacks. No tenant shall cause or permit any unusual or objectionable odors to be produced upon or permeate from the demised premises.

(I) No space in the Building shall be used for the distribution or for the storage of merchandise or for the sale at auction or otherwise of merchandise, goods or property of any kind.

(J) No tenant shall make, or permit to be made, any unseemly or disturbing noises or disturb or interfere with occupants of the Building or neighboring buildings or premises or those having business with them, whether by the use of any musical instrument, radio, talking machine, unmusical noise, whistling, singing, or in any other way. No tenant shall throw anything out of the doors or windows or down the passageways.

(K) No tenant, nor any of the tenant's servants, employees, agents, visitors or licensees, shall at any time bring or keep upon the demised premises any inflammable, combustible or explosive fluid, or chemical substance, other than reasonable amounts of cleaning fluids and solvents required in the normal operation of tenant's business offices.

(L) No additional locks or bolts of any kind shall be placed upon any of the doors or windows by any tenant, nor shall any changes be made in existing locks or the mechanism thereof, without the prior written approval of the Landlord and unless and until a duplicate key is delivered to Landlord. Each tenant must, upon the termination of his tenancy, restore to the Landlord all keys of stores, offices and toilet rooms, either furnished to, or otherwise procured by, such tenant, and in the event of the loss of any keys so furnished, such tenant shall pay to Landlord the cost thereof.

(M) All removals, or the carrying in or out of any safes, freight, furniture or bulky matter of any description must take place during the hours which Landlord or its agent may determine from time to time. Landlord reserves the right to inspect all freight to be brought into the Building and to exclude from the Building all

freight which violates any of these Rules and Regulations or the Lease of which these Rules and Regulations are a part.

(N) No tenant shall occupy or permit any portion of the premises demised to it to be occupied as, by or for a public stenographer or typist, barber shop, bootblackening, beauty shop or manicuring, beauty parlor, telephone or telegraph agency, telephone or secretarial service, messenger service, travel or tourist agency, employment agency, public restaurant or bar, commercial document reproduction or offset printing service, public vending machines, retail, wholesale or discount shop for sale of merchandise, retail service shop, labor union, school or classroom, governmental or quasi-governmental bureau, department or agency, including an autonomous governmental corporation, a firm the principal business of which is real estate brokerage, or a company engaged in the business of renting office or desk space; or for a public finance (personal loan) business, or for manufacturing. No tenant shall engage or pay any employees on the demised premises, except those actually working for such tenant on said premises, nor advertise for laborers giving an address at said premises.

(O) Nothing shall be done or permitted in any tenant's premises, and nothing shall be brought into or kept in any tenant's premises, which would impair or interfere with any of the Building's services or the proper and economic heating, ventilating, air conditioning, cleaning or other servicing of the Building or the premises, or the use or enjoyment by any other tenant of any other premises, nor shall there be installed by any tenant any ventilating, air-conditioning, electrical or other equipment of any kind which, in the reasonable judgment of Landlord, might cause any such impairment or interference. For purposes hereof, the term "EMI" shall mean electromagnetic interference, and the term "Excessive EMI" shall mean EMI at a level exceeding thirty (30) milligauss. Tenant, at Tenant's sole cost and expense, promptly following its receipt of notice from Landlord to the effect that the installation or manner of operation of any equipment by Tenant is causing Excessive EMI in any portion of the Building other than the Premises, shall take steps to bring such Excessive EMI below thirty (30) milligauss in a manner that is appropriate, as reasonably determined by Landlord. Tenant shall not install any equipment or operate any equipment in a manner which would result in the electrical voltage and current distortion at the service switchboards of any floor of the Building failing to be within the limits stated in IEEE 519.

(P) Landlord shall have the right to prohibit any advertising by any tenant mentioning the Building which, in Landlord's reasonable opinion, tends to impair the reputation of the Building or its desirability as a building for offices, and upon written notice from Landlord, tenants shall refrain from or discontinue such advertising.

(Q) Except as otherwise agreed to in writing by Landlord, Tenant shall not use or permit the use of the Premises for the sale, lease, license or other delivery of electronic commerce services to any tenants or occupants of the Building, including

but not limited to, hardware and software services that allow users to conduct business-to-business or business-to-consumer services over networks utilizing, by way of example, e-mail, electronic data interchange, data archiving, e-forms, electronic file transfer, facsimile transfer or similar services or any other services not expressly permitted under the Lease.

(R) In order that the Building can and will maintain a uniform appearance to those outside of same, each Tenant in building perimeter areas shall (a) use only building standard lighting in areas where lighting is visible from the outside of the Building and (b) use only building standard venetian or vertical blinds in window areas which are visible from the outside of the Building.

(S) No noise, including, but not limited to, music or the playing of musical instruments, recordings, radio or television, which, in the reasonable judgment of Landlord, might disturb other tenants in the Building, shall be made or permitted by any tenant. Supplementing the foregoing, Tenant shall not permit noise to emanate from the portions of the Premises to any other portion of the Building (i) at a sound level that is greater than NC-35 for constant noises (such as, for example, air-handling equipment or transformers), (ii) at a sound level that is greater than NC-30 for noises that are not constant noises, or (iii) that is at a sound level in any one-third octave band which is greater than 5dB above both adjacent one-third octave bands, in the range from 45 to 11,200 Hz. Landlord and Tenant acknowledge that the parties shall determine whether Tenant is meeting the parameters set forth in this paragraph by obtaining one-third octave band noise measurements in a fully finished tenant space or a fully finished common area that in either case is outside of and adjacent to the Premises, using a Type I meter (per latest ANSI Standard S1.4) on "Fast" response, at four (4) feet above the finished floor and at least three (3) feet from any vertical surface. Nothing shall be done or permitted in the premises of any tenant which would impair or interfere with the use or enjoyment by any other tenant of any other space in the Building.

(T) Landlord reserves the right to exclude from the Building between the hours of 6:00 P.M. and 8:00 A.M. and at all hours on non-business days all persons who do not present a pass to the Building signed by a tenant. Each tenant shall be responsible for all persons for whom such pass is issued and shall be liable to Landlord for all acts of such persons.

(U) The premises shall not be used for lodging or sleeping or for any immoral or illegal purpose.

(V) The requirements of tenants will be attended to only upon application at the office of the Building. Building employees shall not perform any work or do anything outside of their regular duties, unless under special instructions from the office of Landlord.

(W) At Landlord's option, tenants shall purchase from Landlord or its designee all lighting tubes, lamps, bulbs and ballasts used in the demised premises and tenants shall pay Landlord's reasonable charges for providing and installing same, on demand.

(X) Canvassing, soliciting and peddling in the Building are prohibited and each tenant shall cooperate to prevent the same.

(Y) There shall not be used in any space, or in the public halls of any building, either by any tenant or by jobbers or others, in the delivery or receipt of merchandise, any hand trucks, except those equipped with rubber tires and side guards. No hand trucks shall be used in passenger elevators.

(Z) Tenants, in order to obtain maximum effectiveness of the cooling system, shall lower and/or close venetian or vertical blinds or drapes when sun's rays fall directly on windows of demised premises.

(AA) Replacement of ceiling tiles after they are removed for Tenant by telephone company installers, in both the demised premises and the public corridors, will be charged to Tenant on a per tile basis.

(BB) All paneling, grounds or other wood products not considered furniture shall be of fire retardant materials. Before installation of any such materials, certification of the materials' fire retardant characteristics shall be submitted to Landlord, or its agents, in a manner satisfactory to the Landlord.

Whenever and to the extent that the above rules conflict with any of the rights or obligations of Tenant pursuant to the provisions of the Articles of this Lease, the provisions of the Articles shall govern.

EXHIBIT F
CLEANING SPECIFICATIONS

GENERAL OFFICE AREAS

Nightly

- Empty all dry waste in wastebaskets and transport collected waste to a designated area.
- Dust exposed table tops, desks, furniture tops, fixtures, and window sills within normal reach.
- Clean all slop sinks, slop closets, and store all cleaning equipment.
- Lock all entrance doors after completion of cleaning.

Weekly

- Vacuum all exposed rugs and carpeted areas, to be done in equal proportions throughout the week.
- Sweep all uncarpeted floors.

Quarterly

- Dust door louvers and other ventilating louvers.
- Dust venetian blinds.
- High dust wall hangings not reached in nightly cleaning, overhead pipes and sprinklers.

Annually

- Clean exteriors of elevator doors

REST ROOMS (not including private restrooms)

Nightly

- Remove trash to specified collection point
- Refill paper towel, soap, and toilet paper containers
- Sweep/sanitize floors and disinfect plumbing fixtures (including basins, bowls and urinals)
- Polish mirrors and bright work
- Ensure plumbing is operational (no stoppages or leaks) and report it immediately to Building Management
- Spot clean walls (especially at urinals)
- Damp wipe or wash with odorless disinfectant the tile walls near urinals
- Clean door knobs, push plates, and kick plates

Quarterly

- Dust ledges, vents, partitions and light fixtures above sinks

As Needed

- Wash all partitions, tile walls, dispensers, receptacles with odorless disinfectant
- Damp wipe vertical surfaces with mild sanitizing odorless disinfectant

EXHIBIT G
FORM OF LETTER OF CREDIT

Standby Letter of Credit No. _____

Date of Issue: _____

Issuing Bank: _____

Beneficiary:

Applicant:

Amount: \$ _____

Dear Sir/Madam:

We hereby issue in your favor our irrevocable Letter of Credit under the above referenced number and amount which is available against presentation of your draft drawn on us at sight and bearing our Letter of Credit number _____.

The original Letter of Credit plus any subsequent amendments thereto must accompany such draft when presented for payment. We hereby agree with the Beneficiary that such drafts will be duly honored upon presentation to us with the original Letter of Credit plus any subsequent amendments thereto without any further investigation.

It is a condition of this Letter of Credit that it shall be deemed automatically extended without amendment for periods of one year each from the present or any future expiration date hereof, unless forty-five (45) days prior to any expiration date we shall notify you in writing, by certified mail, return receipt requested, that we elect not to consider this Letter of Credit renewed for any such additional period. After receipt by you of such notice, you may, until the expiration date hereof, draw the full amount of the credit hereunder, against your draft. The final expiry date hereof shall be no earlier than ____ [thirty (30) days following the Expiration Date].

Partial drawings under this Letter of Credit are permitted.

This Letter of Credit is transferable by the Beneficiary upon payment of our customary transfer charges which shall be debited to the account of applicant.



We hereby engage with you that all drafts drawn under and in compliance with the terms of this irrevocable letter of credit will be duly honored if presented at our counters at **[Insert address of a New York City branch]** on or before the expiration date indicated above.

This documentary credit is subject to the International Standby Practices (“ISP98”) International Chamber of Commerce (Publication No. 590), and as to matters not governed by the ISP98, shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of New York.

